Comune di Casalecchio di Reno
Città Metropolitana di Bologna

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO NSR14 - OSTERIA SAN BIAGIO

APPROVATO CON D.C.C. N. 12 DEL 15 MARZO 2012 - CONVENZIONE URBANISTICA DEL 11 MAGGIO 2012

PROPRIETA'	SMIRNE S.P.A. VIA ISONZO 65, 40033 CASALECCHIO DI RENO (BO) CODICE FISCALE/P.IVA 00312520372
PROGETTISTI	Arch. Claudia Orlandi Arch. Lothar Herrmann COLLABORATORI: Ing. Stefano Colonna
OGGETTO ELABORATO	**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ELABORATO	DATA	SCALA	TAVOLA N.
REV. 02	11/07/2019		

COORDINAMENTO E SERVIZI

ARCHSTUDIO
Via IV Novembre 4, Castel Maggiore (BO)
Tel. +39 051 714385 www.archstudio.bo.it
Architettura, Urbanistica e Servizi per l'edilizia

F3

E' vietata la riproduzione e la divulgazione anche parziale del presente elaborato ai sensi degli artt. 2575 e successivi del C.C.

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO AMBITO NSR14 OSTERIA SAN BIAGIO

APPROVATO CON D.C.C. N. 12 DEL 15 MARZO 2012

CONVENZIONE URBANISTICA DEL 11 MAGGIO 2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO (Piano Urbanistico Attuativo) 2

Art. 2. SOGGETTO ATTUATORE 2

Art. 3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO E DELLE AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI COMPARTO 3

Art. 4. ELENCO ELABORATI APPROVATI CON D.C.C. 12/12 ED ELENCO ELABORATI IN VARIANTE 5

Art. 5. VALORE NORMATIVO DEL PIANO 6

Art. 6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO 7

Art. 7. EDIFICATO ESISTENTE 7

Art. 8. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI 8

Art. 9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA E DESTINAZIONI D'USO 9

Art. 10. ATTUAZIONE DEL PIANO: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE PRIVATA 10

Art. 11. UNITA' MIMINE DI INTERVENTO 12

Art. 12. ALTEZZE E DISTANZE TRA EDIFICI E DAI CONFINI 12

Art. 13. IMPIANTO URBANISTICO E TIPOLOGIE EDILIZIE 14

Art. 14. L'AREA VERDE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA 14

Art. 15. PARAMETRI URBANISTICI E DOTAZIONI TERRITORIALI 15

Art. 16. PARCHEGGI PERTINENZIALI 17

Art. 17. ALTRE DOTAZIONI PERTINENZIALI E RISPETTO NORME RUE 18

Art. 18. SUPERFICI PERMEABILI 20

Art. 19. RACCOLTA DEI RIFIUTI 22

Art. 20. NORME GENERALI 22

Art. 21. VARIANTI 23

Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO (Piano Urbanistico Attuativo)

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è uno strumento di governo del territorio di dettaglio per attuare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione di parte del territorio cittadino, definito dal previgente art. 31 della LR 20/2000.

Le presenti norme sono relative al "Piano di Recupero" di iniziativa privata a destinazione residenziale, commerciale e terziaria, redatto per disciplinare gli interventi nell'area individuata nella Tav. 3 del P.S.C. TUM 2.1 "Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA approvato dopo il 2001" e nel Settore Urbano 8 Tavola 3 S. Biagio Area 28 "Pua Osteria San Biagio" N.S.R. "nucleo storico prevalentemente residenziale" sita in Comune di Casalecchio di Reno in località San Biagio. In particolare "aree di trasformazione urbanistica già avviata con atti approvati o titoli edilizi convenzionati - art. 2.7"

Nel caso in oggetto il PUA ha assunto il carattere di Piano di recupero.

Con **Delibera Consiliare n. 12** del **15 marzo 2012**, è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero di Iniziativa Privata del Comparto NSR 14 Osteria San Biagio - ex Zona B2.17. Il piano prevede la permuta della Vecchia Via Bolsenda pervenendo inoltre alla cessione bonaria dei terreni confinanti con il comparto NSR 14 necessari alla realizzazione della deviazione di via Bolsenda e alla connessione con via Porrettana (rotatoria Pietro Micca), denominato nel proseguo *"Piano di Recupero 2012"*

La **Convenzione Urbanistica** tra il Comune di Casalecchio di Reno e la San Biagio Immobiliare S.r.l. in attuazione al Piano di Recupero è stata stipulata in data **11 maggio 2012** a Ministero Notaio Dott. Federico Tonelli Rep. 35804 Racc. 21030, registrata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bologna 1 al N. 8295 serie 1T il 24 maggio del 2012.

Nel frattempo, è stata promulgata dal Presidente della Regione e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340 del 21 dicembre 2017 **la legge regionale n. 24** (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio). La legge, approvata il 19 dicembre dall'Assemblea legislativa, costituisce la nuova legge urbanistica regionale ed è entrata in vigore il 1° gennaio 2018; dal 1° gennaio 2018 i Comune hanno tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e due anni per completarlo; entro il 1° gennaio 2021, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, i Comuni possono adottare e completare il procedimento di approvazione di varianti di strumenti urbanistici attuativi, conformi agli strumenti urbanistici comunali.

Pertanto la presente Variante è redatta conformemente al disposto dell'art. 4 della LR 24/2017.

Art. 2. SOGGETTO ATTUATORE

L'originaria convenzione urbanistica del 11 maggio 2012 è stata stipulata tra il Comune di Casalecchio di Reno e la Società San Biagio Immobiliare Srl.

In data **29 aprile 2013** la Società Smirne Spa ha acquistato le quote di partecipazione sociale della San Biagio Immobiliare Srl detenute dalla SOCIETA' ITALIANA DI REVISIONE E FIDUCIARIA S.I.RE.F. S.P.A. (20%) e INTESA SAN PAOLO TRUST COMPANY FIDUCIARIA S.P.A. (80%) con atto a Ministero Avv.

Massimiliano Palmeri Repertorio 7441 Raccolta 3144, Registrato a Bologna 1° Ufficio delle Entrate il 14 maggio 2013 al n. 7600.

In data **23 settembre 2013** con atto a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 7583 Raccolta 3222, Registrato a Bologna 1° Ufficio delle Entrate il 10 ottobre 2013 al n. 15599, trascritto a Bologna l'11 ottobre 2013 art. n. 25055, è stato sottoscritto **Atto di Fusione per incorporazione tra le Società San Biagio Immobiliare S.r.l. e Smirne Società per azioni Unipersonale**, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna 00312520372, numero REA 206833, Partita IVA 00501811202, soggetta ad attività di direzione e controllo da parte della società "MINARELLI FINANZIARIA S.P.A."

Conseguentemente all'atto di cui sopra, la società "SMIRNE - SOCIETA' PER AZIONI" ha assunto *ipso jure* i diritti e gli obblighi della società incorporata "SAN BIAGIO IMMOBILIARE S.R.L.", proseguendo in tutti i suoi rapporti, anteriori alla fusione, in conformità al disposto dell'art. 2504-bis del codice civile e dell'art. 9 e art. 21 della Convenzione Urbanistica.

Pertanto la Società Smirne S.p.a. in forza degli atti sopra riportati è la proprietaria dei terreni soggetti a Piano Urbanistico Attuativo e soggetto attuatore del Comparto in oggetto.

Art. 3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO E DELLE AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI COMPARTO

Le aree oggetto di Piano sono individuate ai Foglio 16 e 17 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno e più precisamente:

SUPERFICIE DI COMPARTO			
F. 16	Particella	Superficie Catastale	Proprietà
	347	991 m²	Comune Casalecchio
	389	1.037 m²	Comune Casalecchio
	390	205 m²	Comune Casalecchio
	391	782 m²	Comune Casalecchio
	392	100 m²	Comune Casalecchio
	356	31 m²	Smirne Spa
	387	104 m²	Comune Casalecchio
	386/p	2.423 m²	Smirne Spa
	57	130 m²	Smirne Spa
	43/p	4.243 m²	Smirne Spa
	66	4 m²	Smirne Spa
	385	290 m²	Smirne Spa
	382	10 m²	Smirne Spa
F. 16	Particella	Superficie Catastale	Proprietà
	383/p	388 m²	Smirne Spa
	550/p	260 m²	Smirne Spa
	547/p	2.753 m²	Smirne Spa
	479/p	204 m²	Smirne Spa
SUPERFICIE CATASTALE COMPARTO		**13.955 m²**	Differenza percentuale
SUPERFICIE REALE COMPARTO		**13.865 m²**	0,64%

AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI COMPARTO			
F. 16	Particella	Superficie Catastale	Proprietà
	352	68 m²	Comune Casalecchio
	354	219 m²	Comune Casalecchio
	383/p	42 m²	Smirne Spa
	138/p	38 m²	Comune Casalecchio
	348	5 m²	Smirne Spa
	386/p	7 m²	Smirne Spa
	43/p	19 m²	Smirne Spa
	marciapiede F.16	141 m²	Comune Casalecchio
F. 17	Particella	Superficie Catastale	Proprietà
	550/p	70 m²	Smirne Spa
	marciapiede F.17	39 m²	Comune Casalecchio
	547/p	20 m²	Smirne Spa
	479/p	6 m²	Smirne Spa
	543/p	17 m²	Smirne Spa
	541	732 m²	Smirne Spa
	543/p	1.902 m²	Smirne Spa
SUPERFICIE CATASTALE extra COMPARTO		**3.325 m²**	
SUPERFICIE REALE extra COMPARTO		**3.450 m²**	-3,76%
SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA		**17.280 m²**	
SUPERFICIE REALE COMPLESSIVA		**17.315 m²**	-0,20%

In merito ai relitti catastali della vecchia Via Bolsenda ovvero foglio 16 mappale 383 e foglio 17 mappale 550, trattasi di superfici nominali catastali desunte dal frazionamento grafico delle porzioni costituenti i due fogli di mappa in cui è stata ripartita la strada. Occorre considerare come attendibile la superficie rilevata, in quanto quella catastale difetta degli errori inerenti alla distorsione grafica tipica delle parti marginali dei fogli di mappa digitalizzati e della mancata definizione catastale delle strade pubbliche modificatasi nel corso degli anni.

La superficie nominale o catastale è quella indicata negli atti catastali ed è stata determinata durante la fase di formazione ed eventualmente variata in fase di conservazione. Sono nominali anche le superfici derivate da un frazionamento e determinate per via grafica o per differenza. **La superficie reale** di un fondo, invece, è determinata analiticamente, con gli opportuni calcoli numerici, direttamente dalle misure prese sul terreno ed estese all'intero perimetro del confine, materializzato con accertata o presunta correttezza. **Il limite di tolleranza, è stato definito sulla base dei criteri stabiliti dal codice civile (art.1538), pari ad 1/20 della superficie in atti**[1].

Differenze di superficie che rientrano in tale limite richiedono un'unica dimostrazione con l'indicazione delle superfici rilevate e, come anticipato, alcuna giustificazione nella relazione tecnica. Per

[1] *1538. Vendita a corpo. Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura [art. 1537 c.c.], sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto [art. 1540 c.c.].*

le differenze di superficie che eccedono 1/20 della superficie nominale occorre eseguire la doppia dimostrazione sia grafica che delle superfici, così come previsto dal D.P.R. 650/72.

Art. 4. ELENCO ELABORATI APPROVATI CON D.C.C. 12/12 ED ELENCO ELABORATI IN VARIANTE

Costituivano parte integrante del Piano di Recupero approvato con D.C.C. 12/2012 i seguenti elaborati:

1. Tavola 1 Identificazione catastale e di cessione delle aree per standard urbanistici
2. Tavola 2 Rilievo dello stato di fatto con perimetrazione individuata dal PSC e dal POC vigenti
3. Tavola 3 Perimetrazione comparto in variante al PSC e progetto con lotti e superfici di riferimento
4. Tavola 4 Progetto piano interrato e schema impianti tecnici
5. Tavola 5 Rilievo Edificio Principale
6. Tavola 6 Rilievo Casella
7. Elaborato 01 Relazione tecnica-descrittiva
8. Elaborato 02 Norme di attuazione
9. Elaborato 03 Documentazione fotografica
10. Elaborato 04 Relazione geologica e geotecnica
11. Elaborato 05 Schema di Convenzione
12. Elaborato 06 Rilievo del verde esistente
13. Elaborato 07 Studio previsionale del clima acustico
14. Elaborato 08 Relazione VAS
15. Elaborato 09 Relazione di massima di spesa per le opere di urbanizzazione primaria

Costituiscono parte integrante della Variante al Piano di Recupero i seguenti elaborati che sostituiscono integralmente quelli approvati con DCC 12/2012:

	IN FASCICOLI A4	SCALA
F1	Relazione illustrativa, estratto della pianificazione urbanistica comunale e degli strumenti urbanistici vigenti	
F2	Documentazione catastale	
F3	Norme Tecniche di attuazione	
F4	Relazione di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti	
F5	Documentazione fotografica	
F6	Relazione geologica	
F7	Studio previsionale clima acustico	
F8	Relazione di spesa opere di urbanizzazione da realizzare in Variante al "Piano di Recupero 2012"	
F9	Bozza di Convenzione	
F10	Rilievo del verde esistente	
F11	Progetto del verde	
F12	Rendering di progetto	
F13	Vincoli Urbanistici	

	ELABORATI GRAFICI *STATO DI FATTO*	
R1	Planimetria generale di rilievo planialtimetrico e delle alberature esistenti, profili altimetrici	1:500
R2	Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area di Comparto	1:500
R3	Planimetria generale del Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. 12 del 15.03.2012	1:500
R4	Rilievo Ex Osteria – piante, prospetti, sezioni come da Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. 12 del 15.03.2012	1:100
R5	Rilievo Casella– piante, prospetti, sezioni come da Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. 12 del 15.03.2012	1:100
R6	Planimetria dei sottoservizi esistenti (fognature, acqua, gas, telecom)	1:500
	ELABORATI GRAFICI *PROGETTO IN VARIANTE*	
P1	Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area di Comparto e delle aree in cessione per dotazioni territoriali	1:500
P2	Planimetria generale, profili urbanistici e tipologie edilizie	1:500
P3	Planimetria generale con identificazione dei fabbricati e dei perimetri di massimo ingombro dell'edificato	1:500
P4	Standard Pubblici e Privati	1:500
P5	Planimetria dei sottoservizi in progetto (fognature, acqua, gas, telecom, illuminazione pubblica)	1:500

Art. 5. VALORE NORMATIVO DEL PIANO

HANNO VALORE NORMATIVO per l'edificazione del piano i seguenti elementi:

- il perimetro del piano, le aree per servizi pubblici e le superfici edificabili riportate nelle tavole allegate;
- il tracciato viario e le sezioni stradali, nonché le aree destinate a parcheggi pubblici, così come individuati nelle tavole relative;
- le destinazioni d'uso dei comparti fondiari, così come descritte nelle tavole di progetto;
- la superficie edificabile massima (SCA) inserite nella documentazione di PR;
- l'altezza massima degli edifici e il numero massimo dei piani realizzabili riportato nelle tavole e nelle presenti norme;
- i distacchi dalle strade, dai confini e dalle aree pubbliche determinati dalle sagome di massimo ingombro degli edifici indicate nelle tavole e nelle presenti norme;
- le sagome di massimo ingombro degli edifici. All'interno di tali sagome dovrà essere contenuta la sagoma degli edifici da edificare con la sola eccezione degli sbalzi (tetti, cornicioni, balconi, etc.) inferiori a 1,50 metri

HANNO VALORE INDICATIVO i seguenti elementi:

- Le quote delle strade e degli spazi pubblici che potranno essere modificate, per quanto necessario, in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto dalle tavole relative;

- le quote di imposta dei piani terra dei singoli fabbricati, che dipendendo anch'esse dalle quote definitive delle livellette stradali, potranno subire delle variazioni, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale;
- le sistemazioni degli spazi a verde e ai parcheggi;

Art. 6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Conformemente all'art. 11.1 del RUE, la grandezza che esprime la quantità edilizia delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è la Superficie Catastale (SCA), introdotta con D.P.R. 138/98. La SCA è anche il parametro utile per il calcolo delle dotazioni territoriali e loro relativa monetizzazione. Nella SCA rientrano tutti gli elementi che concorrono a formare una unità immobiliare e cioè una porzione dello spazio urbano capace di produrre autonomamente un reddito, quindi qualunque elemento o vano che concorre a formare l'unità immobiliare (es. sottoscala, cantina, vecchi vespai, locali non accessibili) qualora presenti altezze maggiori o uguali a mt 1,50 è computato nel calcolo della Sca.

La potenzialità edificatoria del Comparto è espressa in SUPERFICIE CATASTALE (SCA). La potenzialità edificatoria del Piano di Recupero 2012 era pari a 4.843,33 mq di SCA.

La presente Variante al Piano di Recupero non comporta la modifica della potenzialità edificatoria che pertanto rimane pari a 4.843,33 mq di SCA.

Art. 7. EDIFICATO ESISTENTE

Le tavole R4 ED R5 riportano il rilievo dei due fabbricati "Ex Osteria San Biagio" e "Casella" (annesso agricolo) vincolati dal PSC come edifici di valore culturale e testimoniale ai sensi dell'art. A-9 della LR 20/2000. Gli edifici non sono tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Anche l'edicola votiva, posta all'incrocio tra la Via Porrettana e la Vecchia Via Bolsenda, è vincolata dal RUE.

La Ex Osteria San Biagio è presente anche nel Catasto Gregoriano. La Casella non è presente nel Catasto Gregoriano: tale fabbricato non presenta caratteristiche di pregio architettonico o decorativo. Si veda la Relazione Illustrativa per la descrizione completa.

Dalla Richiesta di accesso agli atti presso la Agenzia delle Entrate del 5 luglio 2018 Prot. BO0086335 volta a reperire le planimetrie di primo impianto è emersa:

- Planimetria Scheda N. 11872352 Foglio 16 Particella 43 sub 4 del **24 gennaio 1940**
- Nessuna planimetria per il Foglio 16 Particella 43 sub 2 (edificio rurale)

Dalla Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Casalecchio di Reno Prot. 6428 del 22/02/2018 (UT 154/2018) sono state estratte le seguenti pratiche per la Ex Osteria San Biagio:

- ✓ Concessione UT 5533 Progetto per la sistemazione di un locale da adibirsi a trattoria bar sito in S. Biagio via Bolsenda 2 Casalecchio - Richiesta Prot. 15691 del 6/12/1969
- ✓ Concessione UT 5733 Progetto per ristrutturazione interna di fabbricato esistente in località S. Biagio, Via Bolsenda n. 2/4 - Richiesta Prot. 752 del 24/01/1972

- ✓ Autorizzazione Ut 6929 Prot. 11885 del 04/11/1981 per la realizzazione di scala di sicurezza in acciaio
- ✓ Autorizzazione UT 801 Comunicazione di inizio lavori per opere interne Prot. 19119 del 07/11/1989
- ✓ Autorizzazione UT 860 Comunicazione di inizio lavori per opere interne Prot. 2868 del 15/02/1990
- ✓ Autorizzazione UT 41 Prot. Gen. 10722 del 22/06/1991 autorizzazione in sanatoria
- ✓ Pratica 1771 Prot. 5292 del 29/03/1994 Comunicazione di inizio lavori per opere interne
- ✓ Pratica 1851 Prot. 12929 del 21/07/1994 Comunicazione di inizio lavori per opere interne
- ✓ Pratica 1708 Autorizzazione edilizia n. 41/95 Prot. 7330 del 20/04/1995 (gazebo esterno)
- ✓ Pratica 3936 Prot. 12471 del 08/06/2000 Comunicazione di inizio lavori per opere interne
- ✓ Pratica 4021 Prot. 18045 del 22/08/2000 Comunicazione di inizio lavori per opere interne
- ✓ Pratica 5590 DIA a sanatoria per opere interne Prot. 21067 del 5/8/2004

Dalla Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Casalecchio di Reno Prot. 6428 del 22/02/2018 (UT 154/2018) sono state estratte le seguenti pratiche per la Casella:

- ✓ Pratica 6014 e 6274 Lavori di restauro di edificio agricolo in Via Bolsenda Prot. 3319 del 02/05/1975

Così come già evidenziato nel PR 2012, la porzione originariamente destinata a pollaio, porcilaia e portico è incongrua, **così come si evince dalla documentazione fotografica allegata all'elaborato Fasc.1 Relazione Illustrativa. In particolare si evidenzia:**

- la porzione incongrua presenta spessori murari minori rispetto al fabbricato originale
- il trattamento di facciata nel 1971 mette in evidenza la diversa destinazione d'uso (paramento intonacato e faccia a vista)
- la copertura della porzione incongrua è il mero prolungamento, ad 1 falda, della copertura dell'edificio originario a 4 falde

La Variante prevede la demolizione della porzione incongrua ed il recupero della SCA all'interno degli altri lotti del Piano, al fine di ripristinare l'originaria immagine del fabbricato. Si prevede pertanto di demolire e ricostruire la Ex Osteria San Biagio su diversa area di sedime, attribuendo al lotto una potenzialità edificatoria come stabilita nel seguente articolo 9.

E' prescritta la fedele ricostruzione del prospetto della ex Osteria su Via Porrettana (fatte salve piccole variazioni per la razionalizzazione delle dimensioni e/o posizione delle forature esterne) al fine di mantenere l'immagine storica dell'edificio stesso.

Art. 8. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Conformemente all'art. 2.1 del RUE vigente "Conservazione E Valorizzazione (Cons)", gli interventi ammessi negli **edifici tutelati dalla pianificazione comunale**, come la Ex Osteria San Biagio e la Casella, sono (oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria) la **ristrutturazione edilizia ai sensi della LR 15/2013 e s.m.i.** con il vincolo comunale della ricostruzione fedele della sagoma planivolumetrica esterna dell'edificio e del riposizionamento degli elementi decorativi principali dei paramenti esterni.

La ricostruzione fedele potrà ammettere il superamento dei limiti geometrici della sagoma planivolumetrica dell'edificio preesistente e l'aumento della SCA esistente esclusivamente in tre casi:

a) per l'ispessimento delle murature verso l'esterno della sagoma planivolumetrica

b) per l'inserimento di parcheggi e accessori interrati;

c) per la realizzazione delle opere ammissibili in assenza degli incentivi RIGE, come definite all'art. 3.4.2 del RUE. ***È ammessa altresì la traslazione della sagoma planivolumetrica dell'edificio solo nei casi in cui questa sia relazionata ad attuare lo spazio necessario alla realizzazione di collegamenti stradali, pedonali e ciclabili o di infrastrutture.***

È ammessa altresì la traslazione della sagoma planivolumetrica dell'edificio nei casi in cui questa sia relazionata ad attuare lo spazio necessario alla realizzazione di collegamenti stradali, pedonali e ciclabili o di infrastrutture oppure ad accrescere la distanza da elementi di potenziale rischio quali linee elettriche, dissesti idrogeologici ecc.;

Non sono previsti interventi sulla Edicola Votiva, a parte interventi di manutenzione ordinaria.

La presente Variante prevede la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di Osteria e Casella fuori dell'area di sedime al fine di realizzare la pista ciclo-pedonale in adiacenza alla SS64 Porrettana per completare il tracciato così come individuato nella Tavola 4 di PSC "Strategie per il sistema della viabilità".

Per gli altri lotti si prevedono interventi di nuova costruzione.

Art. 9. POTENZIALITA' EDIFICATORIA E DESTINAZIONI D'USO

I P.U.A., seguendo le direttive contenute nelle norme di P.S.C. suddividono il territorio in:

- PRC = Parti Riservate al Comune per gli Interventi Pubblici, nelle quali sono localizzate le infrastrutture, i servizi pubblici, le QPB, le permute;

- PRP = Parti Riservate ai Privati per gli Interventi Privati nelle quali è localizzata la QTR relativa alle aree inserite nel P.O.C., nonché eventualmente, quella relativa alle aree non inserite nel P.O.C., nell'ipotesi di cui ai successivi paragrafi;

La Quantità di edificazione spettante al terreno (QTR) è definita all'art. 42.1.1 delle norme di P.S.C. La QTR, espressa in SCA convenzionale è riservata agli Interventi Privati da realizzare entro la PRP. La potenzialità edificatoria del Comparto è espressa in SUPERFICIE CATASTALE (SCA). La QTR di spettanza della proprietà espressa in SCA verrà collocata nei lotti previsti dal Piano come di seguito indicato:

	SCA VARIANTE (MQ)	DESTINAZIONE D'USO INVARIATA RISPETTO AL PR2012
LOTTO 1	448,33	Residenziale e terziario
LOTTO 2	445,00	Residenziale e terziario
LOTTO 3	330,00	Residenziale e terziario
LOTTO 4	740,00	Residenziale e terziario
LOTTO 5	1.480,00	Residenziale e terziario

LOTTO 6	700,00	Residenziale e terziario
LOTTO 7	700,00	Residenziale e terziario
TOTALE	**4.843,33**	

La QTR assegnata a ciascun lotto potrà variare in più o in meno del 25% ferma restando la Quantità edificabile complessiva nell'intero comparto di mq 4.843,33.

Pertanto ad ogni permesso di costruire dovrà essere allegata una tabella riassuntiva della QTR impiegata e della QTR residua distribuita nei diversi lotti.

La soluzione progettuale che si propone, è finalizzata alla realizzazione di un comparto destinato prevalentemente alla residenza. Saranno comunque possibili altre destinazioni d'uso quali attività del terziario (commercio, attività artigianale, ristorazione etc.) compatibili con la residenza stessa (vedi art. 14 "Parametri Urbanistici E Dotazioni Territoriali").

Al fine di incentivare la realizzazione di edifici di qualità, il RUE, all'art. 11.1.1, prevede che siano esclusi dal calcolo della SCA di progetto:

- i volumi tecnici, definiti nel al punto 41 della DGR 922/2017[2];
- gli spazi coperti e chiusi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- le murature per lo spessore eccedente i cm 30 nei casi di adeguamento dell'edificio ai parametri regionali per il risparmio energetico;
- l'intero spessore delle murature che costituiscono l'involucro esterno nel caso di raggiungimento della classe energetica A1 o superiore;
- le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge, come specificato all'art 8.4.2 del RUE vigente;
- i posti auto per la superficie eccedente i mq 12 per posto auto per unità immobiliare;

Art. 10. ATTUAZIONE DEL PIANO: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE PRIVATA

Tutte le costruzioni, impianti ed opere previsti nel Piano sono soggetti a Permesso di Costruire.

L'originaria Convenzione Urbanistica del 2012 prevedeva all'art. 12:

I soggetti attuatori – o loro aventi causa – assumono la realizzazione a loro totale cura e spese di tutte le opere di urbanizzazione primaria e arredo urbano previste dal Piano attuativo approvato, sulla base di specifici progetti esecutivi soggetti a rilascio di Permesso di Costruire gratuito, le opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

[2] *Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).*

Il soggetto attuatore ha già in parte adempiuto agli obblighi di Convenzione 2012 mediante la realizzazione e cessione della Nuova Via Bolsenda e relativi sottoservizi. Inoltre:

- ✓ in data **29 maggio 2012** la San Biagio Immobiliare S.r.l., in attuazione della convenzione Urbanistica, ha presentato richiesto di Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione primaria con Prot. Gen. 13032/2012 UT 9862/2012
- ✓ in data **19 aprile 2013** è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 9/2013 per opere di urbanizzazione primaria consistenti in viabilità di collegamento tra la Rotatoria Micca e la Via Bolsenda, parcheggi pubblici e relativa viabilità di accesso, verde ed irrigazione, sistema fognario e rete dei sottoservizi, percorsi pedonali e ciclabili, pubblica illuminazione;
- ✓ Con nota **prot. 33508 del 10.10.2017** è stata consegnata la dichiarazione di parziale fine lavori e contestuale richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione;
- ✓ È stato consegnato il verbale di collaudo, relativo al primo stralcio funzionale, in atti al **P.G. N° 34489 del 26.10.2017**, a firma dell'ing. Serse Luigi Catani, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Bologna al n.3447/A, con studio in Via Abruzzo n. 4, 40050 Monte san Pietro Bologna, Direttore Generale della Società in House Adopera s.r.l.;
- ✓ Con **Determina Dirigenziale N. 425 del 04.12.2017** è stato approvato il collaudo tecnico-amministrativo parziale, 1° stralcio, relativo alle opere della deviazione di Via Bolsenda e relative pertinenze; Opere di urbanizzazione primaria del Piano Di Recupero dell'ambito Nsr14 Osteria San Biagio, Pratica Put 9862/2012, presa in carico ed iscrizione al patrimonio comunale delle opere realizzate;
- ✓ Con **Delibera N. 74 del 27/09/2018 il Consiglio Comunale** ha deliberato di procedere alla permuta delle aree della Vecchia e della Nuova Via Bolsenda e di acquisire e iscrivere al patrimonio anche le aree destinate a standard urbanistico 1° stralcio (parcheggio);

Il soggetto attuatore ha pertanto già ottemperato ad una parte degli obblighi previsti in Convenzione 2012 per cui sarà possibile richiedere il primo permesso di costruire relativo alla edificazione privata (fabbricati e/o strada privata interna) dopo la approvazione della presente Variante.

Il rilascio, ad opera ultimata, dell'autorizzazione di <u>agibilità degli immobili privati</u> è subordinato <u>all'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione funzionali agli immobili stessi</u>, e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nei relativi Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione. In particolare il deposito del collaudo della barriera acustica sarà condizione necessaria per il rilascio della agibilità degli edifici.

Sono ancora da completare, collaudare e cedere le seguenti opere:

- **Parcheggio pubblico 2° stralcio**: sono state realizzate tutte le opere previste dal titolo edilizio con l'esclusione della messa a dimora piante, della semina del manto erboso nelle aiuole, dell'impianto di irrigazione; Permesso Prot. Gen. 13032/2012 UT 9862/2012; **Comunicazione di proroga sino al 29/04/2020** (Prot. 12486 del 12/04/2018)

- **Barriera antirumore** lungo la via Porrettana Permesso di Costruire 06/23014 Prot. Gen. 7597 del 06/03/2014; già prorogato con PG 16852 del 18/05/2017 e **Comunicazione di proroga sino al 19/06/2020** (Prot. 20842 del 18/06/2018)

Art. 11. UNITA' MIMINE DI INTERVENTO

È consentito suddividere, ai fini della relativa edificazione, il Comparto in unità minime, purché ciascuna sia **dotata di autonomia funzionale urbanistica** e purché resti invariato il perimetro globale dell'area di intervento. Per autonomia funzionale urbanistica si intende la **presenza di tutte le opere di urbanizzazione nella quantità necessaria a soddisfare la dotazione di standard della singola unità minima, nonché la presenza di infrastrutture di mobilità e di servizio** idonee a garantire il collegamento organico dell'unità stessa con la restante parte dell'ambito e con le reti già esistenti esterne al perimetro dell'ambito in questione.

Il Piano di recupero si attua attraverso Permessi di costruire corrispondenti ai Lotti edificabili. La strada privata interna potrà avere un titolo edilizio autonomo o meno in funzione dei tempi di attuazione della Variante di Piano. **Il perimetro delle unità minime di intervento, corrispondenti ai lotti, è riportato nella tavola P3 ed è indicativo. Sono consentite le aggregazioni tra i lotti**, **ferma restando la Quantità edificabile complessiva nell'intero comparto di mq 4.843,33.**

Art. 12. ALTEZZE E DISTANZE TRA EDIFICI E DAI CONFINI

La Ex Osteria San Biagio ha una altezza di colmo rispetto al marciapiede della SS64 variabile da 12 metri a 12,50 metri. Si prescrive che l'altezza massima degli altri edifici facenti parte il Piano di Recupero sia al massimo 12 metri.

Le altezze massime, derivanti dall'analisi di clima acustico, per il rispetto della Classe III (aree di tipo misto: limite assoluto di immissione sonora diurno/notturno pari rispettivamente a 60.0 dBA / 50.0 dBA) in relazione al livello sonoro indotto dalla SS64 Porrettana, sono:

- **Lotti 1, 2: 2 piani fuori terra**
- **Lotti 3, 4, 5, 6, 7: 3 piani fuori terra**

Non ci sono vincoli in relazione alla altezza massima, derivanti dalla verifica dei limiti imposti dalle mappe di vincolo dell'Enac (ostacoli alla navigazione aerea), in quanto la altezza massima dei fabbricati, in relazione alla quota altimetrica del comparto, sarà al massimo 106 metri s.l.m., ben al di sotto della quota della "superficie orizzontale esterna" pari a 181,67 metri s.l.m.

In tema di distanze si applicano le norme del Codice Civile e del D.M. 1444/68[3].

[3] **Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati**

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

Ai fini del D.M. 1444/68 i nuclei NSR (nuclei storici residenziali) sono assimilati a zone omogenee B.

Il Comparto si trova all'interno del centro abitato, pertanto:

- Distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

  In particolare la distanza rappresenta il minimo distacco dei fronti del fabbricato da quelle che lo fronteggiano. La distanza è calcolata in modo lineare e non radiale così come previsto dalle ultime sentenze (Tar Veneto, con la sentenza n. 1063/2017, sentenza della Cassazione del 4 marzo 2011, n. 5158)

  Metodo lineare

  La distanza con metodo lineare è rappresentata dal minimo distacco delle facciate di un fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione deve essere fatta in maniera lineare come se le facciate avanzassero parallelamente verso l'edificio che si trova di fronte.

- Distanze tra fabbricati 5 metri per pareti non finestrate trattandosi di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

- Distanza minima tra edifici e Confine di proprietà: minimo 5 metri

- Distanza dalle strade pubbliche:

  - ✓ Minimo 3 metri conformemente all'art. 11.4.3. del RUE vigente
  - ✓ Distanza dalla SS64 "Porrettana": 3 metri con interposta pista ciclopedonale conformemente all'art. 11.4.2. del RUE vigente
  - ✓ Distanza dalla strada "Nuova Via Bolsenda": 3 metri con interposta pista ciclopedonale conformemente all'art. 11.4.2. del RUE vigente

---

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

- Distanza dalla cabina elettrica[4]: minimo 3 metri e comunque superiore ai 2,5 metri stabiliti dalla normativa nazionale sull'esposizione elettromagnetica.

Art. 13. IMPIANTO URBANISTICO E TIPOLOGIE EDILIZIE

L'impianto urbanistico prevede la realizzazione di 7 lotti collegati da una strada interna privata, a senso unico di marcia, di larghezza variabile da 4 metri a 6 metri (in corrispondenza degli accessi ai box).

Le tipologie sono descritte sinteticamente nella **Tavola P2.**

Le tipologie edilizie saranno edifici mono e/o plurifamiliari, con un massimo di tre piani fuori terra. Nei nuovi fabbricati sono previste **coperture piane**, indicativamente con struttura in legno per contenere gli spessori in aggetto all'esterno del muro perimetrale e anche per le sue qualità termiche, ecosostenibili e di impatto visivo.

Il **trattamento delle facciate**, con partizioni intonacate e/o con rivestimento in pietra ricostruita, e delle coperture delle nuove costruzioni (Lotti 1,2,3,6,7) si differenzierà stilisticamente in tal modo dai due fabbricati "di memoria storica" Osteria (lotto 4) e Casella, inglobata nel Lotto 5, con copertura a falde e **manto in coppi.**

Sulle coperture è prevista anche l'installazione di pannelli fotovoltaici.

Si precisa che tutte le proposte sopra elencate saranno oggetto di approfondimento ed integrazione nell'ambito della richiesta di permesso di costruire dei fabbricati, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 14. L'AREA VERDE DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA

La porzione esterna al Piano di Recupero, in territorio agricolo (particelle 541 e 543) è classificata dal PSC come TERRITORIO RURALE - art. 3.3.4 "Ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico-ambientale".

Ai fini del D.M. 1444/68 il TR è assimilato a zona omogenea E.

L'area, di ridotta superficie (2.651 mq catastali), è un relitto derivato dal frazionamento della più grande proprietà terriera adiacente ed è interclusa tra l'area di Comparto e le aree agricole contermini. Oggi è di proprietà del Soggetto attuatore che non si configura come operatore agricolo a titolo principale: **la probabilità di rimanere sottoutilizzata e soggetta a degrado è alta, a causa della limitata dimensione e scarsa vocazione rurale**, a dispetto della destinazione urbanistica definita da PSC

[4] TAR Veneto, sez. II, sent. 9 maggio 2018 n. 503: una cabina per la trasformazione dell'energia elettrica è un volume tecnico e, conseguentemente, **non rileva ai fini del rispetto delle distanze (dal punto di vista urbanistico),** come volume tecnico, perciò, la cabina non costituisce "costruzione" ai sensi dell'art. 873 c.c..

e RUE. Pertanto il Piano di Recupero ha attribuito all'area, **nel rispetto della inedificabilità della stessa, una funzione che possa contribuire alla riqualificazione del territorio e di valorizzazione ambientale.**

Il soggetto attuatore realizzerà un percorso pedonale di collegamento da Via Bolsenda alla fermata del bus "San Biagio" su Via SS64 Porrettana soggetto a servitù perpetua di uso pubblico.

La porzione rimanente, sarà destinata pertanto a verde <u>inedificabile</u>, verde "di mitigazione paesaggistica" per limitare l'impatto acustico e l'inquinamento proveniente dalla Porrettana: verranno eventualmente realizzati orti urbani privati a carattere "super-condominiale" o pertinenziale e una ampia fascia a frutteto.

Nella fascia di verde di mitigazione paesaggistica non potranno essere previste costruzioni per depositi attrezzi con h > 1,5 mt; all'interno dell'area potranno essere previste solamente recinzioni in rete plastificata e siepi.

Nello spazio riservato agli orti urbani, ai sensi dell'**art. 32 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Casalecchio**, approvato con D.C.C. 94 del 20/11/2006, non è consentito:

- *la posa di pavimentazione fissa;* si potrà pertanto prevedere una pavimentazione in terra stabilizzata o calcestre di collegamento tra i vari appezzamenti così come previsto per il percorso pedonale di collegamento alla fermata del Bus.
- *la costruzione di capanni o di altre attrezzature;*
- *l'allevamento di animali di qualsiasi specie, in ottemperanza alle norme del vigente Regolamento d'Igiene;*
- *lo scarico di materiali inquinanti o altrimenti nocivi;*
- *l'accensione di ristoppie o rifiuti;*
- *l'utilizzo di sostanze chimiche di sintesi (pesticidi, fertilizzanti non di origine organica);*
- *l'utilizzo di serre nel periodo estivo e tutto l'anno di coperture in nylon dell'altezza superiore ai cm. 50.*

Per le specifiche del verde, si vedano gli elaborati F10 e F11.

Art. 15. PARAMETRI URBANISTICI E DOTAZIONI TERRITORIALI

LA QUANTITA' DI DOTAZIONI TERRITORIALI STABILITE DAL <u>PIANO DI RECUPERO 2012</u> PREVEDEVA:

Parcheggio pubblico ..... 1.447,00 mq

<u>Verde pubblico da monetizzare ..... 2.386,44 mq</u>

Totale ..... **3.833,44 mq**

Gli abitanti insediabili nel Piano di recupero sono stati calcolati in base all'art. 46 della previgente LR 47/85, che prescriveva 30 mq per ogni abitante insediato e dell'articolo 3, 3° comma del DL. del 24/4/68 n. 1444 *"Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile"*

Potenzialità edificatoria ..... 4.843,33 mq

Abitanti teorici S.C.A./30 x 0,75 = n° abitanti teorici.....122 ab
Superficie utile 4.843,33 x 0,75 .....3.632,50 mq

Mq parcheggio pubblico per abitante teorico .....= 4 mq
Mq verde pubblico per abitante teorico ..... = 16 mq
Mq Attrezzature comuni per abitante teorico [5] ..... = 10 mq
..... **Totale standard = 30 mq**

Standard Minimi Complessivi:

Mq parcheggio pubblico per abitante teorico 4x122 ..... = 488 mq
Mq verde pubblico per abitante teorico 16x122 ..... = 1.952 mq
Mq Attrezzature comuni per abitante teorico [6] 10x122 ..... = 1.220 mq
..... **Totale standard = 3.660 mq**

Il parcheggio pubblico è già stato realizzato in forza dei Permessi di costruire di cui all'art. 10 delle presenti Norme ed in parte già ceduto (Delibera di Consiglio n. 74 del 27.09.2018 e atto di cessione gratuita di aree per standard urbanistici del 25/10/2018 a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri Repertorio 9280 Raccolta 4353) pertanto:

Parcheggio pubblico .....1.447 mq

(Di cui già ceduto .....409 mq)

Tale parcheggio è ampiamente superiore al minimo di legge (488 mq).

La quantità di standard prevista dal Piano 2012 (3.833,44 mq) era superiore al minimo di legge (3.660 mq).

VERIFICA STANDARD: DESTINAZIONE 94,35% RESIDENZIALE, 5,65% TERZIARIO

Applicando la disciplina ATTUALE del RUE, 8.2.2 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE ad ogni mq di SCA devono corrispondere le seguenti dotazioni territoriali:

Funzione (uso)	**Dotazioni territoriali pubbliche (mq/mq SCA) su 4.843,33 mq**				
	Parcheggi standard minimo	Dotazione minima	Verde/Attrezz. Collettive standard minimo	Dotazione minima	**totale**
Residenziale 4.568,33 MQ	0,1	457 mq	0,4 + 0,25	2.970 mq	**3.427 MQ**
Terziario 275 MQ[7]	0,4	110 mq	0,6	164 mq	**274 MQ**
		567 mq		**TOTALE**	**3.701 MQ**

[5] da dividere facoltativamente tra verde e parcheggi
[6] da dividere facoltativamente tra verde e parcheggi
[7] Ipotesi di circa 275 mq da localizzare nella ex casella.

PERTANTO GLI STANDARD DA REALIZZARE SARANNO:

	STANDARD PR 2012 (MQ)	STANDARD VARIANTE (MQ)
PARCHEGGIO	1.447,00 mq	1.447,00 mq
VERDE (DA MONETIZZARE)	2.386,44 mq	2.254,00 mq
TOTALE	**3.833,44 mq**	**3.701,00 mq**

Si veda la tavola P4 per la identificazione delle aree da cedere per dotazioni territoriali. Essendo la quantità effettivamente realizzata di parcheggi pubblici sovrabbondante rispetto alle dotazioni minime, nel caso in cui dovessero aumentare le superfici con destinazione diverse dalla residenza, si provvederà ad aggiornare la quantità di verde pubblico da monetizzare.

Art. 16. PARCHEGGI PERTINENZIALI

In base all'art. 8.4.2 PARCHEGGI PERTINENZIALI: QUANTITÀ MINIMA del RUE, nelle nuove costruzioni, anche conseguente a *demolizione, cambio d'uso con aumento di carico urbanistico, cambio d'uso senza aumento di carico urbanistico ma riguardante l'intero edificio si devono realizzare spazi per* ***parcheggio nella misura di 1 mq di area per parcheggio ogni 3 mq di SCA con il minimo di 1 posto auto di 12 mq per ogni unità immobiliare con funzioni residenziali, produttive o direzionali terziarie, pubblici esercizi.***

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto.

In base all'art. 41-sexies della Legge 1150/42 (Legge urbanistica) così come modificata dall'articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005, tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse[8].

Per spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. Le dimensioni minime degli stalli di parcheggio pertinenziale di nuova realizzazione, per tutte le funzioni, sono quelle di cui al punto 5.2.1 della Deliberazione del Consiglio Regionale Emilia Romagna n. 1253 del 23/9/1999 e precisamente di 12 mq per posto auto. Ai fini del calcolo della SCA per i parcheggi pertinenziali si veda quanto disposto all'art. 11.1.1.

Verifica Tognoli (L.122/89):

[8] *41-sexies (art. 18)*

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. (comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989)

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse. (comma aggiunto dall'articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005)

Al solo fine dell'applicazione del presente paragrafo nel calcolo della volumetria degli edifici si assume la formula SCA per altezza virtuale di 3 mt per piano.

Volumetria complessiva = 4.843,33 x 3 .....14.530 mc
Parcheggi pertinenziali minimi di legge = 14.530/10..... 1.453 mq
Posti auto minimi di legge = 1.453/25 .....59 Posti auto

Verifica Art. 8.4.2. RUE:

SCA totale .....= 4.843,33 mq
Parcheggi pertinenziali minimi di legge = 4.843,33/3.....1.614,44 mq
Superficie destinata a posti auto/BOX compresi spazi di manovra.....1.614,44 mq
Calcolo posti auto ..... 1.614,44 /25 = 65 Posti auto

TOTALE POSTI AUTO/BOX PERTINENZIALI DA PROGETTO: VEDI TAVOLA P4

N° Alloggi potenziali ..... 40 alloggi
Posti auto .....39 p.a. + 1 disabile
N° Box .....45 box
Totale parcheggi .....2.178 mq
N° parcheggi ..... 85 p. auto (> 2 p.a. /alloggio)

2.178 mq > 1.614,44 mq

PERTANTO LE DOTAZIONI PERTINENZIALI SONO AMPIAMENTE VERIFICATE.

Infine, in base all'art. 8.4.3 PARCHEGGI PERTINENZIALI ECCEDENTI IL MINIMO DI LEGGE

Le quantità di parcheggi pertinenziali realizzate in eccedenza rispetto ai minimi definiti dal RUE non sono computate ai fini del rispetto delle QTR*. Al fine del calcolo delle dotazioni eccedenti rispetto al minimo previsto dal RUE o da disposizioni di legge, si dovrà sottrarre la quantità di dotazioni minime previste dalle leggi vigenti dal totale delle dotazioni. Al fine della applicazione del presente articolo non deve essere conteggiata nelle superfici dell'intero parcheggio pertinenziale la superficie di rampe e corselli, ma quella dei soli posti auto/stalli o garage*

La dotazione minima è di 1 posto auto ad alloggio di 12 mq x 40 alloggi, pari a 480 mq.

Pertanto:

Quantità minima parcheggi ..... 480 mq
Quantità realizzata.....2.178 mq
Quantità NON CONTEGGIATA AI FINE DELLA SCA.....2.178 - 480 = 1.698 mq

Art. 17. ALTRE DOTAZIONI PERTINENZIALI E RISPETTO NORME RUE

Estratto art. 8.4.7 PARCHEGGI PER DISABILI:

Tutte le nuove costruzioni, anche conseguenti a demolizione, dovranno obbligatoriamente prevedere, in aggiunta allo standard pertinenziale privato, un posto auto accessibile per ogni complesso immobiliare, non assegnabile, ma a disposizione di persone disabili (ospiti o visitatori).

Il piano prevede la realizzazione di 1 posto auto per disabili non assegnabile all'interno del comparto tra i parcheggi privati.

Estratto 8.4.8 PARCHEGGI PER BICICLETTE

Gli interventi di nuova costruzione anche conseguenti a demolizione devono prevedere, nelle aree di pertinenza degli edifici, spazi per la sosta delle biciclette nella misura di 1 posto bici ogni 2 unità immobiliari.

Il piano prevede la realizzazione di 20 posti bici.

Estratto 8.4.9 INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le normative vigenti in materia di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli[9].

Il numero minimo di legge (ex lege Tognoli) sono 59 p.a. x 0,20 = 11,80

Il piano prevede la realizzazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli pari a n. 12.

Estratto 8.4.10 CANTINE

Ogni intervento di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, deve prevedere la dotazione minima di 1 vano cantina / deposito di minimo mq 4 ad alloggio. Tutti gli interventi non potranno diminuire le dotazioni pertinenziali eventualmente esistenti oltre i limiti stabiliti dal RUE per la nuova costruzione.

Ogni alloggio sarà dotato di 1 cantina pari a 4 mq di SUPERFICIE LORDA MINIMA.

Estratto 10.14 RISPARMIO CONSUMI IDRICI

Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata), di attenersi alle seguenti disposizioni:

- *riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per consentirne l'impiego per usi compatibili quali irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici;*
- *installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici.*

---

[9] **Estratto art. 4 Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali DPR 380/2001**: *1-ter. Entro il 31 dicembre 2017, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto,* ***siano essi pertinenziali o no****, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e,* ***relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali****. (comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012, poi così sostituito dall'art. 15, comma 1, d.lgs. n. 257 del 2016)*

Tale impegno è riportato in Convenzione. Si precisa che l'obbligo del recupero delle acque meteoriche, nel caso del tetto verde, andrà verificato e quantificato con i competenti uffici comunali in sede di richiesta di Permesso di Costruire in quanto la tecnologia del tetto verde ha già in sé la funzione di regolazione dei flussi idrici e di trattenuta di una parte delle acque meteoriche.

Art. 18. SUPERFICI PERMEABILI

Il Piano di Recupero 2012 prevedeva una ampia superficie destinata a garage interrati (circa 3.100 mq) che riduceva molto la superficie permeabile dell'intervento. Nella Relazione Tecnica infatti si legge *"Il terreno impermeabile sarà inferiore all'80% della superficie dell'area come previsto dalle vigenti normative comunali"* ossia la permeabilità pari al 20%.

La Tavola 4 del Progetto del PR 2012 definiva:

- Area totale piano [10] ..... 11.010 mq
- Superficie impermeabile ..... 7.000 mq circa<80%
- **Superficie permeabile.....4.010 mq circa**

In base alle norme del RUE, 7.3.8 RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE:

La rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà, in generale, essere realizzata separatamente dalla rete di raccolta dei reflui. Ovunque sia disponibile un ricettore della rete di scolo superficiale, dovrà essere evitata la confluenza delle acque meteoriche in fognatura mista o nera. Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà rispondere al principio dell'invarianza idraulica. ***Ogni intervento, che diminuisca la superficie permeabile Sp in misura superiore a 500 mq,*** *dovrà pertanto predisporre adeguati volumi d'invaso nell'ambito del dimensionamento delle condotte, ovvero mediante la realizzazione di specifici contenitori o la previsione di superfici temporaneamente allagabili, salvo che tali volumi d'invaso non siano stati previsti a scala più ampia di insediamento.*

Inoltre, sempre in base al RUE 9.3 PERMEABILITÀ DEI SUOLI

In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione l'area privata libera da edifici, con destinazione prevalente diversa da quella produttiva o terziaria, dovrà essere permeabile per almeno il 40% e dovrà essere sistemata a giardino, con la messa a dimora di almeno un albero di II grandezza o 6 arbusti ogni 50 mq.

Ove, in seguito agli interventi previsti dal RUE in ambiti del territorio urbano consolidato, la superficie del suolo non occupato da costruzioni interrate o fuori terra divenga inferiore al 40% rispetto a quella del lotto, si dovrà fare ***ricorso alla tecnologia del tetto o della parete verde****, di cui agli artt. 7.2.13 e 7.2.14.*

Percentuali inferiori al 40% sono comunque ammessi nelle situazioni dove l'impermeabilità del suolo è determinata da:

[10] Al netto della viabilità

- ✓ ***preesistente percentuale di impermeabilità inferiore al 40% della superficie libera del lotto;***
- ✓ *preesistenti costruzioni fuori terra o interrate che non vengono demolite;*
- ✓ *preesistenti pavimentazioni bianche in macadam;*
- ✓ *preesistenti pavimentazioni in lastre naturali o cementizie che non vengono demolite.*

OMISSIS

Si specifica che ai fini del calcolo della permeabilità le pavimentazioni in autobloccanti vanno computate nella misura del 50%.

L'AMBITO NSR14 OSTERIA SAN BIAGIO è esistente e ricade in ambito urbanizzato. Le superfici esistenti al 2012, sulla base di una stima di massima da foto aerea, erano:

- Sup. ambito ..... 11.290 mq
- Sup. impermeabile al 100% (asfalto) ..... .6.070 mq
- Sup. impermeabile al 50% (1.176 mq al 50%) (stabilizzato) ..... 588 mq
- Sup. permeabile al 100% (verde) ..... 4.044 mq
- **SUPERFICIE PERMEABILE ESISTENTE.....circa 4.630 mq**

ANALISI DEL PRESENTE PROGETTO DI VARIANTE

- Superficie Ambito attuale [11] ..... 11.039,00 mq
- Superficie coperta fabbricati e box ..... 3.021 mq
- Superficie scoperta..... 8.018 mq
- **Superficie minima permeabile 40% dell'area scoperta art. 9.3 RUE .....3.207 mq**
- **Sup. permeabile min. per non ricadere nell'art. 7.3.8 RUE[12].....circa 4.130 mq**

VERIFICA DELLE SUPERFICI DI PROGETTO

- Superficie posti auto permeabili al 100% [13] .....495 al 100% = 495 mq
- Superficie percorsi pedonali permeabili al 100% [10] .....363 al 100% = 363 mq
- Superficie aree verdi private (esclusive e condominiali) ..... 2.489 mq
- Superficie verde aree pubbliche ..... 147 mq
- Superficie strada interna privata permeabile al 70% (1.150 mq) [14] ..... 805 mq
- **Totale Superficie permeabile di progetto .....circa 4.299 mq**

> 3.207 mq minimo di legge

> 4.150 mq (non applicabilità art. 7.3.8 RUE)

La permeabilità di progetto di Variante (4.299 mq) è quindi superiore alla superficie dichiarata nel PR2012 (4.010 mq) e quindi migliorativa e conforme alla normativa.

---

[11] Al netto della viabilità 13.955 mq - 2.916 mq = 11.039 mq
[12] 4.630 mq - 500 mq = 4.130 mq
[13] Realizzati in masselli autobloccanti in calcestruzzo vibro-compresso in doppio strato di impasti totalmente filtranti
[14] Pacchetto stradale in calcestruzzo drenante combinato ad uno strato di usura in conglomerato bituminoso drenante

TAVOLA 19.A
SUPERFICI PERMEABILI

- SUPERFICIE POSTI AUTO PERMEABILE AL 100%
- SUPERFICIE PERCORSI PEDONALI PERMEABILE AL 100%
- SUPERFICIE AREE VERDI PRIVATE PERMEABILE AL 100%
- SUPERFICIE AREE VERDI CONDOMINIALI PERMEABILE AL 100%
- SUPERFICIE STRADA INTERNA PRIVATA PERMEABILE AL 70%
- SUPERFICIE VERDE PUBBLICO PERMEABILE AL 100%

Nelle superfici sopra riportate non è stato ancora inserito il contributo dell'eventuale tecnologia del tetto verde. Si precisa che tutte le proposte sopra elencate saranno oggetto di approfondimento ed integrazione nell'ambito della richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, nel rispetto della normativa vigente.

Si veda la Tavola 18.A seguente con la dimostrazione delle superfici permeabili.

Art. 19. RACCOLTA DEI RIFIUTI

A Casalecchio di Reno è in vigore il sistema di raccolta dei rifiuti porta a porta. Non sono quindi presenti cassonetti stradali (ad esclusione delle campane verdi per la raccolta di vetro e lattine). La raccolta differenziata porta a porta deve essere eseguita lasciando davanti al portone di casa, in una zona adiacente alla strada, **i sacchi (azzurro per la carta, giallo per la plastica**) o i **bidoncini (grigio per i rifiuti indifferenziati, marrone per i rifiuti organici**) rispettando le giornate e gli orari indicati nel calendario.

Si prevede la realizzazione di uno **spazio parzialmente recintato e schermato da una siepe, eventualmente posizionato dietro il manufatto contatori vicino alla strada privata interna, per ogni lotto**. Le dimensioni per singolo alloggio saranno all'incirca di 50 x 50 x 100 cm in stazionamenti sovrapposti, per creare solo 3 punti di raccolta, baricentrici rispetto agli edifici:

- Lotto 1 (3 alloggi) + 4 (6 alloggi) ..... postazione 5 x 2,5 mt
- Lotto 2 (3 alloggi) + 3 (2 alloggi) + 5 (14 alloggi)..... postazione 5 x 2,5 mt
- Lotto 6 (6 alloggi) e 7 (6 alloggi) ..... postazione 5 x 2,5 mt

Si veda tavola 19.A per la localizzazione dei punti di raccolta.

I cancelli di accesso e uscita del comparto saranno dotati di tastiera alfanumerica i cui codici saranno trasmessi al gestore per garantire l'accessibilità dei mezzi di raccolta dei rifiuti.

Art. 20. NORME GENERALI

Tutti gli elementi di finitura, quali recinzioni, pavimentazione dei marciapiedi, percorsi pedonali, illuminazione etc., dovranno essere coordinate tra loro per tutta l'area oggetto del presente Piano di Recupero.

Le aree destinate a parcheggi pertinenziali e i percorsi pedonali in fase di progettazione esecutiva potranno essere modificati in funzione della progettazione edilizia dei fabbricati, fermo restando il collegamento pedonale fra vari lotti.

Le aree non edificate interne ai lotti saranno destinate a verde privato e/o pertinenziale ed in fase di Permesso di Costruire verranno definite le essenze arboree da mettere a dimora e comunque tutta la sistemazione esterna.

TAVOLA 19.A
INDICAZIONE DEGLI STAZIONAMENTI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

Art. 21. VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, la progettazione approvata col Piano urbanistico attuativo dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge.

Non si considerano varianti sostanziali quelle che modificano la conformazione dei fabbricati come individuati nella Tavola P3 del Piano di recupero.

In particolare non costituiscono Variante al Piano:

- ✓ le aggregazioni tra i lotti con costruzioni in aderenza sul confine, qualora resti inalterata la superficie fondiaria complessiva;
- ✓ la modifica delle quote plano-altimetriche, purché sia garantita la continuità dei collegamenti tra strade, aree di parcheggio e percorsi pedonali, come previsto in progetto, ove non in contrasto con le prescrizioni dell'Autorità idraulica competente;
- ✓ la variazione delle sagome degli edifici entro i perimetri dei lotti, coincidenti con la sagoma di massimo ingombro;
- ✓ la modifica di moderata entità dei dati quantitativi di progetto, ove non in contrasto con la SCA massima ammissibile e non in contrasto con regolamenti o disposizioni vigenti o prescrizioni degli Enti sovraordinati;
- ✓ i trasferimenti di SCA da un lotto all'altro, nel rispetto tuttavia di quella complessivamente prevista dal Piano per l'intero insediamento. Tali trasferimenti di SCA dovranno essere attuati mediante asservimento urbanistico da far constare in sede di rilascio del Permesso di Costruire.