

COMUNE DI CASTENASO

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO ANS C2.1(PORZIONE NORD) APPROVATO CON DEL. G.C. N.145 DEL 22/12/2011

N° PROT. U.T.

LE PROPRIETA':

Acer Servizi s.r.l.
Comune di Castenaso
Coop.va Murri
Futura Costruzioni s.r.l.
Immobiliare Castenaso s.r.l.
Immobiliare Fiordaliso s.r.l.
Schibuola Costruzioni s.r.l.
Venturoli Costruzioni s.r.l.

PROGETTO DI VARIANTE:

Arch. Silvia Baietti

Arch. Gianna Spirito

ELABORATO :

18 V

SCALA :

DATA : Settembre 2014

AGGIORNAMENTI :

OGGETTO TAVOLA :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1	Dicembre 2014	5	
2		6	
3		7	
4		8	

NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA CORRETTA ESECUZIONE DEL P.U.A. DELL'AMBITO "ANS_C2.1" (PARTE NORD) - CAPOLUOGO – VARIANTE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.1 Ambito di applicazione e validità del P.U.A.

L'area in oggetto è sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata – Ambito per nuovo insediamento residenziale e terziario - localizzata ad ovest dell'area urbana del Comune di Castenaso, in prossimità della nuova rotatoria di Via Frullo.

Il Piano ha validità ed efficacia per la durata di anni 10, nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

Le presenti norme hanno validità entro l'ambito del perimetro individuato negli elaborati del POC come – Ambito per nuovo insediamento residenziale e terziario – Comparto ANS_C2.1.

Costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e attengono principalmente alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico e alle modalità di attuazione sia del programma edilizio che delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, valgono le prescrizioni del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Castenaso.

Articolo 1.2 Convenzioni (urbanistica + E.R.S.) e Soggetti Attuatori

La Convenzione Urbanistica che regola i contenuti, le modalità attuative ed i programmi di realizzazione degli interventi previsti dal P.U.A. e la Convenzione che regola l'attuazione della quota di edificabilità destinata all'edilizia residenziale sociale (ERS) verranno stipulate tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti attuatori dell'area di riferimento del Piano medesimo sulla base degli schemi contenuti nell'elaborato 19 V.

Articolo 1.3 Modalità di attuazione

Il P.U.A. si attua per singole richieste di Permesso di Costruire riguardanti sia gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali sia gli edifici di cui ai lotti di attuazione come descritti nel

successivo art. 6.

I certificati di conformità edilizia e di agibilità di ogni singolo fabbricato potranno essere rilasciati solo a completamento delle opere di urbanizzazione e dei corselli comuni a più lotti funzionali ai parcheggi pertinenziali.

Articolo 1.4 **Opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali**

Si intendono per opere di urbanizzazione le opere di urbanizzazione primaria come definite dall'art. 4 della Legge n° 847/64.

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione primaria va realizzato in conformità agli elaborati di Piano.

Le dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) sono definiti dalla L.R. 20/2000.

Articolo 1.5 **Localizzazione e dimensionamento**

Il comparto interessato dal presente Piano Urbanistico Attuativo è localizzato in prossimità del centro urbanizzato, compreso fra la via Frullo a nord, la via Majorana a sud da una parte e dall'altra è lambito da un'urbanizzazione recente ad est (via L. da Vinci, via E. Fermi) e dal territorio agricolo ad ovest.

L'area è identificata all'Agenzia del Territorio di Bologna sul Foglio 26 di Castenaso, mappali: vedi TAV 1V INQUADRAMENTO GENERALE.

La superficie territoriale del comparto da POC è di mq. 83.592.

La superficie territoriale del comparto rilevata è di mq. 83.754,23

La capacità edificatoria del comparto, come risulta dall'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/2000 e dall'art. 4 del Piano Operativo Comunale, è complessivamente fissata in totali mq. 25.078 di Su

Articolo 1.6 **Parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal presente Piano Urbanistico Attuativo rispettano i valori del dimensionamento complessivo previsti per il comparto dal Piano Operativo Comunale (POC) e sono così definiti:

- Superficie territoriale (ST) rilevata mq 83.754,23
- Superficie Utile (Su) massima mq 25.078,00
- SP min = 30% della ST
- NP max = 6
- SF max = 43.854,00 mq

Le dotazioni territoriali oggetto di cessione secondo quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del POC sono le seguenti:

- Aree da sistemare e da cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): min. Mq 4.000
- Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico 'U'): min. mq 25.078, di cui non meno di 18.000 mq da reperire all'interno del comparto; la parte restante può essere computata nelle aree del "parco lungo-fiume" che vengono cedute al Comune nel quadro dell'attuazione combinata dei due comparti.
- Le aree ricadenti entro una fascia di m. 50 dalla via del Frullo sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità, i parcheggi o come superficie fondiaria, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, né sono computabili come dotazione di spazi collettivi.

La dimostrazione e verifica del raggiungimento delle suddette dotazioni sono contenute nell'elaborato n. 6.5 V.

Usi ammissibili:

- Usi complementari alla residenza (b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b11.1, b15, e1, e2, f3) = minimo mq. 218, massimo mq. 933.
- Residenza (usi a1, a2): tutta la rimanente Su.

Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi b10, f1, f3, f5, f6 (anche con possibilità di edificazione di edifici pubblici, in aggiunta all'edificabilità del comparto).

LA TABELLA DEI DATI DI PROGETTO IN FASE DI VERIFICA

PARAMETRI E PRESCRIZIONI DEL POC

ST (mq)	SU max Ut=0,30 (mq)	SF max (mq)
83.592,00	25.078,00	44.000,00
P1 (mq)	U (mq interni al comparto)	Sp min 30%ST (mq)
4.000,00	18.000,00	25.078,00

DATI DI PROGETTO

	PUA VARIANTE	PUA APPROVATO
SUPERFICIE COMPARTO RILEVATA	83.754,23	83.754,23
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	43.854,00	43.792,47
Aree da cedere		
U – VERDE PUBBLICO	16.605,69	16.582,24
U – PISTA CICLABILE	1.417,76	1.417,76
P1 – PARCHEGGI PUBBLICI	4.167,21	4.162,97
VERDE PUBBLICO NON STANDARD	3.173,36	3.267,62
PISTA CICLABILE NON STANDARD	267,31	267,31
STRADE	7.222,66	7.203,89
MARCIAPIEDI	2.706,16	2.736,43
ISOLA ECOLOGICA	125,00	125,00
CABINA ENEL	75,00	58,46
TOTALE AREE DA CEDERE	35.760,15	35.950,01
DOTAZIONE ECOLOGICA di proprietà privata non oggetto di cessione	4.140,08	4.140,08
P1 (mq)	U (mq interni al comparto)	Sp (mq)
4.167,21	18.023,45	27.725,08
4.167,21	18.023,45	27.725,08
AREE DA CEDERE EXTRACOMPARTO	128,33	128,33
TOTALE AREE DA CEDERE	35.888,48	35.950,01

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE									
LOTTE	PROPRIETA'	ED. LIBERA	ERS			ALTRI USI	TOT	SF	
			ED. CONVENZ.	AFFITTI PERMANE NTE	AFFITTI 10 ANNI				
1	Imm. Castenaso		1.322,00				1.322,00	1.962,00	
2	Imm. Castenaso	83,50	798,50				882,00	1.874,00	
3	Venturoli Costruzioni(Luogo Grande)	738,40					738,40	1.643,00	
4	Acer	1.053,50					1.053,50	1.584,00	
5	Acer	1.053,50					1.053,50	1.624,00	
6	Comune	1.676,00					1.676,00	2.413,00	
7	Comune	2.467,00					2.467,00	3.717,00	
8	Imm. Castenaso	1.235,00					1.235,00	2.118,00	
9	Imm. Castenaso	617,55	83,50			83,50	784,55	1.125,00	
10	Acer		796,00	796,00		111,00	1.703,00	2.556,00	
11	Immobiliare Fiordaliso srl	1.200,00					1.200,00	1.720,00	
12	Immobiliare Fiordaliso srl	835,00					835,00	1.516,00	
13	Futura Costruz. (Da Marano)		420,00				420,00	747,00	
14	Futura Costruz.					88,00	822,00	1.537,00	
	Futura Costruz.					65,00			
	Futura Costruzioni					144,00			
	Futura costruzioni					307,00			
	Comune					88,00			
	Comune					130,00			
15	Coop Murri	1.197,00					1.197,00	1.974,00	
16	Schibuola Costruzioni srl Coop Murri	716,00	500,00				1.216,00	1.991,00	
17	Futura Costruzioni.	703,00					703,00	1.529,00	
18	Futura Costruzioni	834,00					834,00	1.635,00	
19	Futura Costruzioni	834,00					834,00	1.643,00	
20	Futura Costruzioni	784,55					784,55	1.589,00	
21	Coop Murri	1.197,00					1.197,00	2.053,00	
22	Coop Murri	500,00	560,50			136,50	1.197,00	2.293,00	
23	Coop Murri		923,50				923,50	2.194,00	
11-12-17-18-19-20	Futura Costruzioni / Imm Fiordaliso srl							817,00	
	TOTALE	17.725,00	5.404,00	796,00		220,00	25.078,00	43.854,00	

TABELLA COMPARATIVA SUPERFICI PUA APPROVATO E VARIANTE															
LOTTI	PROPRIETA'	ED. LIBERA		ED. CONVENZ.		ERS			EDILIZIA DA CEDERE		ALTRI USI		TOT	SF	
		PUA VAR.	PUA APPR.	PUA VAR.	PUA APPR.	AFFITTI PERMANENTE	AFFITTI 10 ANNI	PUA VAR.	PUA APP	PUA VAR.	PUA APPR.	PUA VAR.		PUA APPR.	
1	Imm. Castenaso			1.322,00			1.322,00						1.322,00	1.962,00	1.961,71
2	Imm. Castenaso	83,50		798,50			798,50		83,50				882,00	1.874,00	1.874,07
3	Venturoli Costruzioni(Luogo Grande)	738,40	654,90				83,50						738,40	1.643,00	1.643,41
4	Acer		1.053,50										1.053,50	1.584,00	1.584,45
5	Acer		1.053,50										1.053,50	1.624,00	1.623,69
6	Comune		1.676,00										1.676,00	2.413,00	2.413,49
7	Comune		2.467,00										2.467,00	3.717,00	3.717,23
8	Imm. Castenaso		1.235,00										1.235,00	2.118,00	2.117,80
9	Imm Castenaso	617,55	784,55	83,50					83,50				784,55	1.125,00	1.124,53
10	Acer			796,00	716,00	318,00	478,00	80,00		111,00			1.703,00	2.556,00	2.481,54
11	Ist-Diocesano Immobiliare												1.200,00	1.720,00	1.664,97
	Fiordaliso srl		1.200,00												
12	Ist-Diocesano Immobiliare												835,00	1.516,00	1.570,84
13	Fiordaliso srl		835,00												
14	Futura Costruz. (Da Marano)			420,00									420,00	747,00	671,42
	Futura Costruz.												822,00	1.537,00	1.627,24
	Futura Costruz.														
	Ist-Diocesano Futura Costruzioni														
	Luogo Grande Futura costruzioni														
	Comune														
	Coop Murri														
15			1.197,00												
													1.197,00	1.974,00	1.974,33
16	Schibuola Costruzioni srl														
	Coop Murri	716,00		500,00									1.216,00	1.991,00	1.990,80
17	Ist-Diocesano Futura Costruzioni.												703,00	1.529,00	1.528,57
18	Futura Costruzioni		703,00												
19	Futura Costruzioni		834,00										834,00	1.635,00	1.634,96
			834,00										834,00	1.643,00	1.642,58
20	Futura Costruzioni		784,55										784,55	1.589,00	1.588,99
21	Coop Murri														
22	Coop Murri	1.197,00		560,50					136,50				1.197,00	2.053,00	2.052,64
23	Coop Murri	500,00		923,50									1.197,00	2.293,00	2.293,14
													923,50	2.194,00	2.194,00
	Ist-Diocesano Futura Costruzioni/ Imm Fiordaliso srl														
11-12-17-18-19-20														817,00	816,07
	TOTALE	17.725,00	1.439,45	5.404,00	716,00	796,00	1.200,00	1.800,00	220,00	163,50	933,00		25.078,00	43.854,00	43.792,47
In grassetto sono indicati i nuovi valori.															

In recepimento dell'Accordo ex art.18 LR 20/2000, sottoscritto il 13 giugno 2014, le quote di edificabilità destinate ad usi diversi dalla residenza previste nel lotto 10 (mq 111 di Su) e nel lotto 14 (mq 604 di Su) potranno essere convertite all'uso residenziale, mantenendo ad usi non residenziali la quota di mq 218 di Su in dotazione al Comune; in tal caso, i soggetti attuatori, titolari della capacità edificatoria privata da convertire, sosterranno l'onere di costruzione della quota del Comune destinata ad usi diversi, individuando catastalmente le relative unità immobiliari e provvedendo alla consegna delle stesse allo stato di grezzo avanzato.

In sede attuativa, l'edilizia residenziale libera prevista nei lotti 6 e 7 di spettanza comunale, potrà essere convertita, tutta o in parte, in edilizia residenziale sociale (ERS) nelle sue diverse tipologie e disciplinata da specifiche convenzioni.

TITOLO II MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

Articolo 2.1 Validità delle norme

Lo schema organizzativo definito dalle planimetrie di progetto costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme oltre che al rispetto delle leggi vigenti, del Regolamento Urbanistico Edilizio e di ogni altro regolamento vigente del Comune di Castenaso.

Articolo 2.2 Programma attuativo degli interventi edilizi

Il programma di intervento si articolerà secondo quanto prescritto dall'art. 5 della Convenzione Urbanistica sottoscritta fra i soggetti attuatori del P.U.A. e l'Amministrazione Comunale.

Articolo 2.3 Lotti di edificazione

Fermo restando l'assetto urbanistico complessivo e le norme di carattere generale previste nel P.U.A. gli interventi di natura edilizia sono regolati mediante lotti di attuazione che rappresentano i sottosistemi urbanistici del sistema complessivo.

I lotti edificabili sono suddivisi in unità insediative contrassegnate da un numero d'ordine. La tavola 6.3 V definisce i lotti di edificazione la cui Superficie Utile (Su) è vincolante, il tutto in conformità a quanto stabilito al successivo Art. 3.1 delle presenti norme e fatto salvo quanto normato al successivo Art. 2.4.

Articolo 2.4 Criteri di trasferimento, accorpamento e frazionamento della Su tra lotti privati

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, nel limite della superficie complessiva massima consentita dal P.O.C. sull'intero Comparto, e si potranno avere

spostamenti e compensazioni anche fra più lotti (per una quota massima del 10% di Su riferita alla Su del lotto più piccolo a cui ci si riferisce), consentendo così il recupero di una minore edificazione di un lotto negli altri lotti. Quanto sopra esposto verrà esplicitato da apposita tabella scalare allegata ai singoli Permessi di Costruire.

Saranno ammesse aggregazioni di lotti o costruzioni sul confine in aderenza al fabbricato del lotto limitrofo, previo accordo fra i confinanti, senza che ciò costituisca variante al presente Piano, se non si modifica il disegno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione.

E' possibile, inoltre, trasferire in tutto o in parte le quote di alloggi destinate all'edilizia sociale (E.R.S.) dai lotti n. 2 e n. 22 all'interno del lotto n. 10 (con le prescrizioni del seguente art. 3.3) senza che questo comporti Variante al P.U.A., pur superando la percentuale del 10% di Su fissata per gli altri lotti.

E' possibile, inoltre, relativamente all'obbligo di cessione gratuita di alloggi al Comune, allocare le rispettive superfici all'interno del lotto 10, nel rispetto di quanto indicato nell'Accordo ex art. 18 stipulato in data 13/06/2014.

All'interno del perimetro di ciascun lotto sono ammesse modificazioni relativamente alla sagoma degli edifici senza che ciò costituisca variante al P.U.A.; tali modifiche sono consentite purché venga sempre garantita una superficie permeabile non inferiore al 10% della relativa SF, con esclusione dei lotti n. 10-13-14.

Il progetto edilizio potrà fare riferimento alla tipologia indicata che non è da ritenersi vincolante e rispetto alla quale sono consentite modifiche, purché non alterino in modo determinante le volumetrie definite dal Piano.

Potrà essere modificata la distribuzione interna degli alloggi, la loro dimensione e il loro numero.

Per i singoli lotti la previsione dei corselli di accesso alle autorimesse o posti auto privati potrà variare in sede di progettazione esecutiva sia planimetricamente che numericamente; gli accessi carrai potranno essere spostati e potranno aumentare, previo accordo con l'Amministrazione Comunale e previo rispetto delle Dotazioni Territoriali.

Articolo 2.5 Distanze dei fabbricati dai confini

Tutte le distanze da rispettare dai confini di zona, dal ciglio stradale, dai confini di proprietà dei lotti, ecc. sono dettagliatamente riportate nell'elaborato grafico n. 6.3 V (planimetria con individuazione dei lotti privati, dei fili fissi e dei massimi ingombri).

I corselli di accesso alle autorimesse e i manufatti interrati, come definiti all'art. 1.2.17 punto 3 del RUE, non dovranno rispettare alcuna distanza dai confini del lotto in conformità all'art. 5.2.2 del RUE.

Articolo 2.6 **Varianti al Planivolumetrico**

Non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- Modifiche alle dimensioni dei lotti dovute agli aggiustamenti necessari in sede di frazionamento;
- Modifiche planimetriche delle sagome edificabili entro i massimi ingombri previsti dalle presenti norme;
- Modifiche delle sistemazioni esterne nei lotti privati;
- Modifiche ai punti di accesso carrabili e pedonali, purché non alterino negativamente il progetto delle urbanizzazioni, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, e previo rispetto delle dotazioni territoriali;
- Modifiche alla distribuzione interna ai singoli corpi di fabbrica;
- Modifiche al numero degli alloggi, con conseguente modifica del numero dei posti auto privati e pertinenziali, fermo restando l'assetto tipologico previsto dal progetto;
- Variazione dell'area di sedime degli edifici indicata nelle tavole di progetto, fermo restando la Su massima consentita ed il rispetto delle distanze dai confini previste dal PUA;
- Spostamento delle isole ecologiche, previo parere degli Enti Competenti e in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- Trasferimenti di Su nei limiti stabiliti al precedente Art. 2.4;
- Conversione all'uso residenziale di quote di edificazione di spettanza privata previste nei lotti 10 e 14 e destinate ad usi diversi dalla residenza, nel rispetto di quanto previsto nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 stipulato in data 13/06/2014.
- Conversione di tutta o parte dell'edilizia residenziale libera prevista nei lotti 6 e 7 di spettanza comunale, in edilizia residenziale sociale (ERS) nelle sue diverse tipologie e disciplinata da specifiche convenzioni.

TITOLO III PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 3.1 Distribuzione della superficie utile e tipologie edilizie

La Superficie Fondiaria (SF) di ciascun lotto e la Su massima realizzabile per ogni lotto è ripartita secondo le entità riportate nella tabella di cui all'art. 1.6.

Tale ripartizione è indicativa ed ammette le variazioni di cui all'art. 2.4 e 2.6.

Le tipologie edilizie riportate nel presente P.U.A. sono indicative ed ammettono le modifiche di cui all'art. 2.6.

Gli schemi di suddivisione interna, con riferimento alle singole tipologie edilizie, hanno carattere di orientamento per la progettazione esecutiva e non costituiscono pertanto schemi vincolanti per la distribuzione interna degli edifici, ferme restando tutte le rimanenti disposizioni prescrittive contenute nelle presenti norme.

Articolo 3.2 Caratterizzazione architettonica degli edifici residenziali

Lo scopo del P.U.A. è quello di realizzare un nuovo quartiere prevalentemente residenziale connotato sotto il profilo architettonico da un'omogeneità compositiva senza rinunciare ad una diversificazione formale. Per tale motivo le volumetrie individuate caratterizzano di per sé il Comparto e gli elaborati grafici ipotizzano scelte di massima che verranno approfondite nelle richieste dei singoli Permessi di Costruire.

Il criterio guida della caratterizzazione di tutto il Comparto sarà l'adozione di tecnologie e accorgimenti costruttivi atti al raggiungimento dell'obiettivo di risparmio ed elevata classe energetica: murature dotate di grande massa per un elevato comfort interno sia invernale che estivo, pannelli solari e fotovoltaici integrati nella composizione architettonica, schermature solari ed eventuali tetti verdi.

Articolo 3.3 Altezza degli edifici

E' ammessa la tolleranza di un piano in più o in meno, nel rispetto del numero massimo di piani consentito dal POC (6 piani) e solo in conseguenza dei trasferimenti di Su fra lotti o all'accorpamento di edifici secondo quanto regolamentato all'art. 2.4. In particolare, si prescrive che:

- i corpi di fabbrica sul lato nord del lotto n. 10 non possano superare i 4 (quattro) livelli fuori terra, mentre i corpi di fabbrica posti a nord del lotto 14 abbiano un'altezza massima di 3 (tre) piani fuori terra;

- la porzione a sud dell'edificio attestato nel lotto 10 possa raggiungere un'altezza di 5 (cinque) livelli fuori terra.

Articolo 3.4 **Spazi privati e verde privato**

E' fatto obbligo per i lotti prospicienti la piazza di armonizzare le sistemazioni esterne al disegno della piazza con particolare riferimento alla scelta dei materiali usati per la pavimentazione.

La sistemazione degli spazi verdi condominiali e privati dovrà uniformarsi, quanto a specie arboree ed arbustive, alle indicazioni fornite per gli spazi pubblici. Le siepi di delimitazione degli spazi condominiali e privati potranno essere definite nell'ambito di ogni richiesta di Permesso di Costruire relativa. E' prevista una superficie permeabile in ciascun lotto non inferiore al 10% della relativa Superficie Fondiaria, con esclusione dei lotti n. 10-13-14.

Articolo 3.5 **Parcheggi pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali non devono essere meno di un posto auto ogni 35 mq di Su e comunque non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di estensione maggiore di 50 mq di Su.

Almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.

I posti auto condominiali saranno realizzati con materiali semipermeabili.

Articolo 3.6 **Spazi pubblici**

Sono da considerarsi spazi pubblici come indicato negli elaborati grafici allegati:

- le strade carrabili esterne ai lotti edificabili e alle aree private pertinenziali;
- i posti auto e le aree a parcheggio esterni ai lotti edificabili e alle aree private pertinenziali;
- i percorsi pedonali esterni ai lotti edificabili e alle aree private pertinenziali;
- il verde esterno ai lotti edificabili e alle aree private pertinenziali;
- tutte le altre aree oggetto di cessione.

Articolo 3.7 **Recinzioni**

Le recinzioni verranno realizzate seguendo le prescrizioni dell'art. 5.1.5 del R.U.E.

Articolo 3.8 **Accessibilità degli immobili e modalità di rispetto dei requisiti della**

Legge 13/1989

Tutti i percorsi pedonali dovranno avere pendenza massima del 8%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap; tutti i marciapiedi pedonali in prossimità degli attraversamenti stradali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 e succ. per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 3.9 Riconoscimento delle caratteristiche del P.U.A.

Gli schemi tipologici dei fabbricati individuati nel presente piano alla tav. n. 8, non costituiscono base per la verifica di conformità dei parametri edilizi ed igienico sanitari che verranno invece asseverati in sede di presentazione di Permesso di Costruire.

Articolo 3.10 Prescrizioni geologiche

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalla relazione geologico – tecnica allegata al presente PUA.

Articolo 3.11 Caratteristiche architettoniche degli spazi pubblici, di uso pubblico e arredo urbano

L'impianto delle alberature dovrà essere realizzato secondo quanto previsto negli elaborati grafici allegati esclusivamente per le opere pubbliche, mentre per le aree private si rimanda alla presentazione del Permesso di Costruire.

Il posizionamento delle alberature in spazio pubblico può derogare dal rispetto dei limiti imposti dal Codice Civile.

Il posteggio pubblico, previsto in prossimità della rotatoria di Via Frullo, potrà essere ombreggiato da pensiline con copertura a pannelli fotovoltaici a servizio delle residenze del Comparto.

Per quanto riguarda la scelta dei materiali delle pavimentazioni pubbliche, queste seguiranno le indicazioni riportate negli elaborati grafici corrispondenti.

Articolo 3.12 **Opere extra – comparto**

Per le opere da realizzarsi fuori dal comparto, ma previste nel P.U.A. si fa riferimento oltre che alla Convenzione Urbanistica anche agli elaborati n. 9.8 e n. 12.

Articolo 3.13 **Elaborati costitutivi del P.U.A.**

Costituiscono oggetto della presente Variante di PUA le tavole evidenziate e con la numerazione seguita da lettera V. Esse vanno a sostituire le corrispondenti tavole del PUA approvato.

Rimangono invariati gli altri elaborati del PUA approvato.

STATO DI FATTO

- 1 V** **Inquadramento generale**
- 2.1 V** **Elenco Catastale delle proprietà**
- 2.2 Piano Particellare di esproprio con elenco delle proprietà
- 3 Relazione geologica e indagine geotecnica
- 4 Rilievo plani-altimetrico dell'area, del verde, dei sottoservizi, della viabilità e dei vincoli esistenti
- 5 Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa

PROGETTO

- 6.1 V** **Planimetria attacchi a terra 1:500**
- 6.2 V** **Planivolumetrico 1:500**
- 6.3 V** **Planimetria quotata con individuazione dei lotti privati, dei fili fissi e dei massimi ingombri 1:500**
- 6.4 V** **Planimetria del livello interrato 1:500**
- 6.5 V** **Planimetria dotazioni territoriali 1:500**
- 6.6 V** **Planimetria delle reti stradali, percorsi ciclabili e pedonali 1:500**
- 6.7 Planimetria del verde attrezzato e arredo urbano 1:500
- 6.8 Piano di manutenzione del verde e relazione descrittiva
- 7 V** **Profili 1:200**
- 8.1 Tipologie edilizie – lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 – 1:200
- 8.2 Tipologie edilizie – lotti 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20 - 1:200
- 8.2bis V** **Tipologie edilizie – lotti 11, 13, 14 - 1:200**
- 8.3 Tipologie edilizie – lotti 15, 16, 21, 22, 23 – 1:200
- 9.1 Schema delle reti tecnologiche: gas e acquedotto 1:500
- 9.2 Schema delle reti tecnologiche: distribuzione energia elettrica Enel 1:500
- 9.3 Schema delle reti tecnologiche: rete telefonica Telecom e rete cablata 1:500
- 9.4.1 Schema delle reti tecnologiche: rete pubblica Illuminazione 1:500
- 9.4.2 Schema delle reti tecnologiche: rete pubblica Illuminazione – schema quadro elettrico
- 9.4.3 Schema delle reti tecnologiche: rete pubblica Illuminazione – relazione tecnica
- 9.4.4 Schema delle reti tecnologiche: rete pubblica Illuminazione – calcoli illuminotecnici
- 9.5.1 Schema reti fognarie: Planimetria reti acque bianche e acque nere 1:500
- 9.5.2 Schema reti fognarie: Planimetria e sezioni vasca di laminazione, manufatto di immissione 1:100 – 1:500
- 9.5.3 Schema reti fognarie: Particolari reti acque bianche e acque nere 1:50
- 9.6 Opere stradali: sezioni e particolari
- 9.7 Planimetria con segnaletica stradale di progetto 1:500
- 9.8 Opere di urbanizzazione extracomparto 1:1000 - 1:500
- 10 Relazione tecnico illustrativa delle opere di urbanizzazione primaria
- 11 Relazione idraulica reti fognarie - Sostenibilità idraulica
- 12 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria

13	Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA)
14	Documentazione di VALSAT
15	Indagine archeologica
16	Relazione di bonifica bellica
17 V	Relazione tecnico illustrativa con tabella dei dati riepilogativi di progetto
18 V	Norme tecniche di attuazione
19.1V	Schema di Convenzione urbanistica
19.2V	Schema di Convenzione ERS
20	Rendering