

COMUNE di CASTENASO

(Provincia di Bologna)

VARIANTE
a Piano Urbanistico Attuativo
per l'attuazione del Comparto Ans C2.2 "Castenaso Est"
sito nel capoluogo

Via dei Mille

Agglomeramenti

Oggetto

Data

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Novembre
2019**

N° tavola

Scala

PROGETTO URBANISTICO E INFRASTRUTTURE



ediltecnica s.r.l.

via mezzini, 227
40062 molinella (bo)
tel. 051/88.01.01 fax 051/88.70.80

Arch. Roberta Ronzani

.....
(timbro e firma)

La Proprietà

Ediltecnica srl

Casalini & Co s.r.l.

**Spazio riservato
all'Ufficio Tecnico**

COMUNE DI CASTENASO

Variante a

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

NELLE AREE INDIVIDUATE DAL VIGENTE POC 1 (Variante 1)

COMPARTO PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO

ANS_ C2.2 (CASTENASO EST)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA di variante

LO STATO ATTUALE

La documentazione qui allegata costituisce Variante non sostanziale al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO per l'ambito ANS_ C2.2 (Castenaso Est) approvato con D.C.C. n° 53 del 24/07/2014.

Nel 2014 a seguito del fallimento di una delle società attuatrici del Pua, l'area è rimasta bloccata ed il piano non ha potuto avere avvio. La situazione proprietaria si è finalmente sbloccata di recente con il subentro di due nuove proprietà, rispettivamente Casalini & Co srl per la quota del 9,13 % ed Ediltecnica srl per la quota del 90,87%. I nuovi soggetti attuatori che hanno già provveduto a cedere al comune tutti i lotti indicati nel PUA quale SF riservata al comune, hanno dunque richiesto la presentazione di questa variante non sostanziale che lascia inalterate sia le dotazioni di standard a verde pubblico U e a parcheggio pubblico P1 sia la previsione di Superficie Fondiaria prevista con il relativo numero di lotti. Anche gli impegni assunti dagli attuatori rimangono inalterati.

Le uniche modifiche richieste dalla nuova proprietà ed introdotte nella variante qui allegata, risultano meglio evidenziate nella tavola di raffronto e riguardano la suddivisione interna dei lotti dal n° 4 al 11 nel comparto est e dal n° 13 al 14 nel comparto ovest e la suddivisione della SU massima e relativa tipologia edilizia attribuita ad ogni singolo lotto. La SU massima edificabile risulta anch'essa invariata ma diversamente distribuita nei due sub-comparti est ed ovest; tali sub-comparti sono ugualmente verificati per le dotazioni di standard necessario alla nuova SU di variante ivi prevista. Per quanto concerne i pareri in materia di vincolo sismico e di sostenibilità ambientale la variante non introduce alcun elemento significativo che necessiti di valutazione pertanto rimangono validi gli elaborati specifici allegati al PUA approvato in data 24/07/2014.

DATI DI PROGETTO invariati

$ST = 47.518,15 \text{ mq}$

$UT = 0,15 \text{ mq/mq}$

$NP \text{ max} = 5 \text{ piani}$

$SU \text{ Max} = 7.127,72 \text{ mq}$

$$P1 + U = 100 \text{ mq} / 100 \text{ mq SU}$$

$$P1 + U \text{ min richiesto} = 7.127,72 \text{ mq}$$

$$P1 \text{ min richiesto} = 7.127,72 / 100 \times 15 = 1.069,19 \text{ mq}$$

$$U \text{ min richiesto} = 7.127,72 / 100 \times 85 = 6.058,56 \text{ mq}$$

Le dotazioni degli standard urbanistici di progetto garantiscono il superamento dei minimi richiesti e risultano i seguenti:

$$P1 = 856 + 1.543 \text{ mq.} = 2.399 \text{ mq circa} > 1.069,19 \text{ mq}$$

$$U = 4.079 + 2.301 \text{ mq.} = 6.380 \text{ mq circa} > 6.058,56$$

$$P1 + U = 8.779 \text{ mq circa} > 7.127,72 \text{ mq}$$

SUBCOMPARTO EST : dati aggiornati

Lotto 2	SF 1532,63 mq	SU 980 mq
Lotto 4	SF 612,54 mq	SU 100 mq
Lotto 5	SF 595,93 mq	SU 100 mq
Lotto 6	SF 1393,02 mq	SU 200 mq
Lotto 7	SF 797,09 mq	SU 125 mq
Lotto 8	SF 595,93 mq	SU 90 mq
Lotto 9	SF 1208,47 mq	SU 170 mq
Lotto 10	SF 1162,80 mq	SU 170 mq
Lotto 11	SF 1162,80 mq	SU 170 mq

SUBCOMPARTO OVEST : dati aggiornati

Lotto 13	SF 1622,30 mq	SU 730 mq
Lotto 14	SF 1673,29 mq	SU 730 mq
Lotto 15	SF 1120,98 mq	SU 191,48 mq
Lotto 16	SF 1120,98 mq	SU 191,48 mq
Lotto 18	SF 1106,79 mq	SU 248,57 mq

La superficie fondiaria riservata al Comune e già ceduta risulta così suddivisa:

SUBCOMPARTO EST

<i>Lotto 1</i>	<i>SF 1461,29 mq</i>	<i>SU 733,91 mq</i>
----------------	----------------------	---------------------

<i>Lotto 3 (x ERS)</i>	<i>SF 2631,76 mq</i>	<i>SU 750,00 mq</i>
------------------------	----------------------	---------------------

SUBCOMPARTO OVEST

<i>Lotto 12 (x ERS)</i>	<i>SF 2197,95 mq</i>	<i>SU 1031,93 mq</i>
-------------------------	----------------------	----------------------

<i>Lotto 17</i>	<i>SF 1511,90 mq</i>	<i>SU 415,34 mq</i>
-----------------	----------------------	---------------------

La SF destinata all'ERS risulta invariata e superiore al 20% della SF totale.

Il Progettista

Castenaso, 12/11/2019