

# COMUNE DI CASTENASO

VARIANTE 2 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO  
PER NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE A  
MARANO.

*(Spazio riservato al Comune e/o Enti)*

## LA PROPRIETA':

Geminiano s.r.l.  
Elena Sighinolfi  
Paolo Tamburini  
Carla Trenti  
Marco Grasso  
Paola Neri  
Cristian Venturi  
Monica Margiacchi  
Fabio Tesini  
Oriana Zucaro  
Davide Ruggero Gabriele Cassol

## IL PROGETTISTA :

Ing. Luca Magri

TAV. N:

**2**

OGGETTO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA:

**GIUGNO 2016**

AGGIORNAMENTI:

SCALA:

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
ARTICOLO 1.1 - <i>Ambito Di Applicazione.....</i>	3
ARTICOLO 1.2 - <i>Localizzazione e Dimensionamento.....</i>	3
ARTICOLO 1.3 - <i>Parametri Urbanistici ed Edilizi.....</i>	4
<b>TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA.....</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 2.1 - <i>Validità delle Norme.....</i>	6
ARTICOLO 2.2 - <i>Programma Attuativo degli Interventi Edilizi.....</i>	6
ARTICOLO 2.3 - <i>Lotti di Edificazione.....</i>	7
ARTICOLO 2.4 - <i>Criteri di Trasferimento, Accorpamento e Frazionamento della Su tra i Lotti Privati .....</i>	7
ARTICOLO 2.5 - <i>Distanze dei Fabbricati dai Confini.....</i>	7
ARTICOLO 2.6 - <i>Varianti al Planivolumetrico.....</i>	7
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....</b>	<b>9</b>
ARTICOLO 3.1 - <i>Distribuzione della Superficie Utile e Tipologie Edilizie.....</i>	9
ARTICOLO 3.2 - <i>Caratterizzazione Architettonica degli Edifici Residenziali.....</i>	9
ARTICOLO 3.3 - <i>Requisiti Architettonici degli Edifici Residenziali.....</i>	9
ARTICOLO 3.4 - <i>Parcheggi Pertinenziali.....</i>	10
ARTICOLO 3.5 - <i>Spazi Pubblici.....</i>	10
ARTICOLO 3.6 - <i>Accessibilità degli Immobili e Modalità di Rispetto dei Requisiti della Legge 13/1989 .....</i>	10
ARTICOLO 3.7 - <i>Riconoscimento delle Caratteristiche del PUA .....</i>	10
ARTICOLO 3.8 - <i>Prescrizioni Geologiche.....</i>	11
ARTICOLO 3.9 - <i>Caratteristiche Architettoniche Degli Spazi Pubblici.....</i>	11
ARTICOLO 3.10 - <i>Elementi Di Arredo Urbano.....</i>	11
ARTICOLO 3.11 - <i>Elaborati Costitutivi Del Pua.....</i>	11

# **COMUNE DI CASTENASO**

## **NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **ARTICOLO 1.1**

###### **AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'area in oggetto è interessata da Piano Urbanistico Attuativo (PUA) – Ambito per nuovo insediamento residenziale – area 1 – localizzata a nord ovest dell'area urbana della frazione di Marano di Castenaso delimitata da Via Ciottitrentadue e proprietà private.

Le presenti norme hanno validità entro l'ambito del perimetro, individuato negli elaborati del POC come – Ambito per nuovo insediamento residenziale – area 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.

Le presenti norme (NTA) entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

##### **ARTICOLO 1.2**

###### **LOCALIZZAZIONE E DIMENSIONAMENTO**

Il comparto interessato dal presente Piano Urbanistico Attuativo è localizzato entro il perimetro definito dal POC come “Ambito per nuovo insediamento residenziale – area 1 – in località Marano del Comune di Castenaso (BO) accessibile da via Ciottitrentadue.

L'area è distinta al NCEU di Bologna al Foglio 12 del Comune di Castenaso Part. 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 451, 603.

La superficie catastale del comparto è di mq. 11.725 circa.

La superficie del comparto misurata topograficamente è di mq. 11.725,25.

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. 1.100 di S.U..

La Parrocchia di San Geminiano di Marano si impegna a realizzare sull'area in fregio alla via Ciottitrentadue un parcheggio pubblico di mq. 1.500 collegato alla Parrocchia di Marano.

### ARTICOLO 1.3

#### 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 (S.T.) ..... mq 11.600,00

Superficie Utile (S.U.) ..... mq 1.100,00  
Massima ammissibile

#### Tabella con indicate la nuova distribuzione delle superfici in Variante 2 al PUA

DATI DI PROGETTO				
LOTTO n.	S.F. lotti mq.	S.U. mq.	N.P. max	DESTINAZIONE D'USO
1	711,50	110,00	3	edilizia residenziale
2	711,50	110,00	3	edilizia residenziale
3	711,50	110,00	3	edilizia residenziale
<b>4-6</b>	<b>1067,25</b>	<b>140,00</b>	<b>3</b>	<b>edilizia residenziale</b>
5	711,50	85,00	3	edilizia residenziale
7	690,00	85,00	3	edilizia residenziale
<b>6-8</b>	<b>1067,25</b>	<b>140,00</b>	<b>3</b>	<b>edilizia residenziale</b>
9	1964,30	320,00	3	edilizia residenziale
Totale	<b>7634,80</b>	<b>1100,00</b>		

Lotti per i quali è stata presentata richiesta di permesso di costruire

SP min = 25 % della ST

Superficie permeabile minima ..... mq 2.900,00

- La superficie accessoria (S.a.) non può essere superiore al 70% della superficie utile (S.u.) realizzata; della S.a. almeno il 40% deve essere destinata a cantina ed autorimessa per una superficie minima di 20 mq.  
La S.a. eccedente il 70% della S.u. è da computarsi come S.u..

- Distanza dai fabbricati pari all'altezza del fronte più alto con un minimo di ml. 10,00 tra pareti finestrate; nel caso di pareti non finestrate le distanze minime possono essere ridotte fino a m. 6,00.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le aree ricadenti entro una fascia di 25,00 metri dalla via Ciottitrentadue sono sistemabili come aree a verde di dotazione ecologica o utilizzabili per la viabilità e parcheggio, ma non possono ospitare edifici ad uso residenziale, ne sono computabili come dotazioni di spazi collettivi.

#### DOTAZIONI TERRITORIALI:

Le dotazioni territoriali oggetto di cessione e/o parziale monetizzazione secondo quanto prescritto dall'art. 4 del POC sono le seguenti:

P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria da cedere min. mq 1.500;

U = Verde pubblico di urbanizzazione primaria da cedere min. mq. 1.160, parzialmente monetizzabile.

La dimostrazione e verifica del raggiungimento delle suddette dotazioni sono contenute nella tavola B1.

## **TITOLO II**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA**

#### **ARTICOLO 2.1**

##### **VALIDITA' 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 Edilizio Urbanistico, del Regolamento di Igiene e di ogni altro regolamento vigente del Comune di Castenaso.

#### **ARTICOLO 2.2**

##### **PROGRAMMA ATTUATIVO DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Il programma di intervento si articolerà, indicativamente, nelle seguenti fasi:

1. presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da elaborare in accordo con gli indirizzi e le prescrizioni dei competenti uffici comunali;
2. a seguito della presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, di cui al punto precedente, potranno essere presentati i progetti relativi ai singoli lotti edificabili.

Il rilascio di una quota pari al 50% dei permessi di costruire degli edifici privati è subordinato alla sola comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione (incluse le opere extracomparto), fermo restando che all'atto della comunicazione di fine lavori del primo edificio dovrà essere garantito un adeguato stato di avanzamento di tali opere (realizzazione della viabilità fino al livello dello strato di stabilizzato e completamento di tutte le fognature).

Il rilascio della restante quota dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne ed interne al comparto relative alla viabilità (realizzata fino allo strato di stabilizzato compreso) e alla rete principale delle fognature (interamente realizzata).

3. realizzazione degli edifici di cui al punto 2;
4. rilascio dei certificati di conformità edilizia degli edifici privati, subordinati al completamento delle opere di urbanizzazione e al conseguente al rilascio del certificato di collaudo.

## **ARTICOLO 2.3**

### **LOTTE DI EDIFICAZIONE**

La tavola B1 definisce i lotti di edificazione la cui Superficie Utile (S.u.) è vincolante, il tutto in conformità a quanto già stabilito al successivo Art. 3.1 delle presenti norme e fatto salvo quanto normato al successivo Art. 2.4.

Per ciascun lotto edificabile dovrà essere garantita, in sede di presentazione di ogni singolo Permesso di Costruire, una superficie permeabile minima del 25% della superficie fondiaria.

## **ARTICOLO 2.4**

### **CRITERI DI TRASFERIMENTO, ACCORPAMENTO E FRAZIONAMENTO DELLA SU TRA I LOTTE PRIVATI**

La superficie utile edificabile (S.u.) riferita ad ogni singolo lotto di cui alla tavola B1 e all'Art. 1.3 delle presenti norme, possono essere modificate in sede di presentazione dei Permessi di Costruire, ferma restando la S.u. complessiva. In particolare, parte della S.u. prevista per ogni singolo lotto può essere trasferita in altri lotti per una quota massima del 20% senza che ciò determini Variante al PUA.

## **ARTICOLO 2.5**

### **DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI**

La distanza dai confini di zona dovrà avere un minimo di m. 5 e comunque metà dell'altezza dei fronti;

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto all'interno del PUA dovrà avere:

- dal confine del lotto verso la strada pubblica  $\geq$  m. 5,00;
- dal confine del lotto verso un altro lotto  $\geq$  m. 5,00.

E' consentito, in deroga a quanto sopra riportato, una distanza  $\geq$  m. 3,40 dal confine del lotto n. 9 verso il lotto n. 7 (come riportato nella tav. B1), per una migliore distribuzione plani volumetrica dei fabbricati, tenuto conto anche dell'orientamento.

**E' consentito, in deroga a quanto sopra riportato, l'accorpamento per i soli fabbricati dei lotti 5-7, 4-6 e 6-8.**

## **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 le distanze dai confini previsti dalle presenti norme;
- Modifiche delle sistemazioni esterne nei lotti privati, fatti salvo i punti di accesso carrabili e pedonali che potranno spostarsi solo sul fronte strada dei lotti n. 1-3-5-7;
- Modifiche alla distribuzione interna ai singoli corpi di fabbrica, mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche previste;
- 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 S.u. massima consentita ed il rispetto delle distanze dai confini previste dal PUA;
- trasferimenti di S.u. nei limiti stabiliti al precedente Art. 2.4.



## **TITOLO III**

### **PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **ARTICOLO 3.1**

##### **DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE E TIPOLOGIE EDILIZIE**

La Superficie Fondiaria (S.f.) di ciascun lotto e la S.u. massima realizzabile per ogni lotto è ripartita secondo le entità riportate nella tabella di cui all'art. 1.3.

Tale ripartizione è indicativa ed ammette le variazioni di cui all'art. 2.3.

Le tipologie edilizie riportate nel presente PUA (vedi Tav. B13) sono indicative ed ammettono le modifiche di cui all'art. 2.6.

Gli schemi di distribuzione interna, ove individuati, 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**

In riferimento alle singole tipologie edilizie sono di seguito specificati alcuni elementi di caratterizzazione sotto il profilo architettonico-compositivo, definiti allo scopo di ottenere un'omogeneità formale e compositiva.

Il paramento murario potrà essere realizzato sia con muratura in mattoni faccia a vista sia con murature intonacate, coordinando comunque le scelte con gli altri edifici.

I balconi e le logge dovranno essere realizzati con balaustra in tubolari metallici.

La copertura dovrà essere a falda.

#### **ARTICOLO 3.3**

##### **REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI**

Il rispetto dei requisiti architettonici di seguito specificati risulta determinante ai fini di ottenere omogeneità formale e compositiva.

Tali requisiti si riferiscono principalmente alla necessità di uniformare le soluzioni costruttive da adottarsi in sede progettuale esecutiva e ammettono le modifiche di cui all'art. 3.2 e riguardano:

- a. L'uniformità cromatica e l'unitarietà dei materiali utilizzabili per i paramenti murari dei fronti edificati attraverso l'adozione del "mattoncino a vista", con tessitura testa-lista o tutta lista, e di parti intonacate;
- b. L'uniformità cromatica delle parti di paramento intonacate con colori tenui da scegliersi nella gamma cromatica riportata nel RUE;
- c. La copertura con falda inclinata per la quale si prevede o un manto di copertura in tegola portoghese o lamiera metallica in rame o color rame (pendenza massima 35%); la scelta sarà uguale per tutti i fabbricati;

- d. I pluviali esterni ed i canali di gronda in rame con terminale rinforzato;
- e. gli elementi di sicurezza delle finestre o delle porte finestre, uguali per tutti i fabbricati, saranno realizzati con griglie metalliche verniciate del colore grigio antracite, con apertura ad anta o a pacchetto o fisse in luce nel vano finestra;
- f. i serramenti esterni delle finestre saranno realizzati con tapparelle e sistemi di schermatura composti da alette orientabili;
- g. le recinzioni dovranno essere conformi a quanto stabilito dall'art. 5.1.5 del RUE;

### **ARTICOLO 3.4**

#### **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

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

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

### **ARTICOLO 3.5**

#### **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 3.6**

#### **ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' 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 3.7**

#### **RICONOSCIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DEL PUA**

Gli schemi tipologici dei fabbricati individuati nel presente piano alla tavole B13, 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 3.8**

#### **PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

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

### **ARTICOLO 3.9**

#### **CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

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.

La strada ed il parcheggio saranno realizzati in asfalto.

Le cordolature di contenimento saranno realizzate con elementi in granito sul lato esterno (strada), mentre sul lato interno (aree verdi e marciapiedi) in cemento.

### **ARTICOLO 3.10**

#### **ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

Gli elementi di arredo urbano delle parti pubbliche (panchine, cestini portarifiuti e lampioni) dovranno essere quelli riportati nelle tavole B3 e B6.

### **ARTICOLO 3.11**

#### **ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA**

Costituiscono parte integrante del presente Piano Urbanistico Attuativo i seguenti elaborati e tavole:

- 1 RELAZIONE GENERALE E TECNICO DESCRITTIVA
- 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 3 RELAZIONE TECNICA ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 4 ANALISI PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
- 5 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 6 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
- 6.1 VAS SINTESI NON TECNICA
- 7 SCHEMA CONVENZIONE
- 8 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- 9 RELAZIONE SAGGI ARCHEOLOGICI

## **STATO DI FATTO:**

- A1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO
- A2 RILIEVO FOTOGRAFICO
- A3 PLANIMETRIA ESISTENTE E SEZIONI E PROFILI

## **STATO DI PROGETTO:**

- B1 DOTAZIONI TERRITORIALI E LOTTI
- B2 PLANIMETRIA DI PROGETTO E PROFILI
- B3 PLANIVOLUMETRICO E VERDE ATTREZZATO CON ARREDO URBANO
- B4 VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE
- B5 SEZIONI STRADALI
- B6 ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- B7 SCHEMA FOGNATURE
- B8 SCHEMA RETE ENEL
- B9 SCHEMA RETE TELECOM
- B10 SCHEMA RETI ACQUA E GAS
- B11 SCHEMA RETE FIBRE OTTICHE
- B12 SCHEMA SOVRAPPOSIZIONE RETI
- B13 TIPOLOGIE EDILIZIE
- B14 FOTORENDER

## **ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE 2 AL PUA**

Costituiscono parte integrante della variante al presente Piano Urbanistico Attuativo i seguenti elaborati e tavole:

- 1 RELAZIONE GENERALE E TECNICO DESCRITTIVA
- 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## **STATO DI PROGETTO:**

- B1 DOTAZIONI TERRITORIALI E LOTTI
- B2 PLANIMETRIA DI PROGETTO E PROFILI
- B3 PLANIVOLUMETRICO E VERDE ATTREZZATO CON ARREDO URBANO
- B13 TIPOLOGIE EDILIZIE
- B14 FOTORENDER