

COMUNE DI CASTENASO CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO ANS_C2.4 VILLANOVA

GIUSTA SOTTOSCRIZIONE ACCORDI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR N. 20 DEL 24 MARZO 2000, FIRMATI IL 20/04/2017, PROT. GEN. N. 6642 E IL 17/07/2017, PROT. GEN. N. 12219

NORME DI ATTUAZIONE URBANISTICO EDILIZIE

Premessa

Il presente PUA appartiene alla fattispecie del POC con valore ed effetti di PUA, pertanto il POC cui afferisce, cosiddetto "POC 3", che contiene anche l'Ambito "ANS_C2.1 - Frullo Nord", ha le caratteristiche del PUA per l'ambito qui in oggetto "ANS_C2.4 - Villanova".

Il PUA è stato redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale, nonché alla strumentazione urbanistica comunale.

Per quanto non espressamente normato dalla citata normativa, si fa riferimento alle norme vigenti alla data di presentazione dei titoli edilizi.

In ordine alle caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, deve essere applicata la normativa vigente alla data di presentazione dei titoli edilizi.

Gli interventi edilizi privati previsti dal PUA verranno generalmente attuati con Permessi di Costruire.

Sono altresì recepiti i contenuti negli accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

art. 1 - campo di applicazione e contenuti del PUA

Le presenti norme si riferiscono al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo alle aree inserite nell'**AMBITO ANS_C2.4** del POC, ed hanno validità solo internamente al perimetro del suddetto comparto; salvo quanto espressamente richiamato in ordine ad opere extra comparto, come da citati art. 18 e come da elaborati specifici.

Il piano è stato elaborato secondo le prescrizioni contenute nel PSC, nel RUE, nella VALSAT e nel POC.

Il PUA fornisce la documentazione di legge finalizzata a definire il progetto della sistemazione urbanistica delle aree d'intervento, la tipologia edilizia indicativa degli edifici da realizzare, l'assetto e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, nonché le prescrizioni particolari ed i criteri per l'attuazione degli interventi stessi.

In conformità a quanto richiesto dal RUE, il PUA si compone degli elaborati di cui all'elenco allegato.

In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici, si prescrive che prevalgano le presenti norme e comunque su tutto prevale la Convenzione.

ELENCO ELABORATI PUA COMPARTO VILLANOVA ANS C2.4

DESCRIZIONE ELABORATO

A

Elaborati Grafici - Stato di Fatto

- | | | |
|----------------|----------|---|
| A . 1 . | a | INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO : INSERIMENTO DEL COMPARTO SU PSC - CTR - FOTO AEREA - CATASTO - |
| A . 2 . | a | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON MAPPA DEI PUNTI DI VISTA |
| A . 3 . | a | RILIEVO PLANOALTIMETRICO - COMPRESO IL RILIEVO DEL VERDE, DELLE RECINZIONI, DELLA VIABILITÀ, DELLE URBANIZZAZIONI E DEI SOTTOSERVIZI |
| A . 4 . | a | INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO SU RILIEVO : DEFINIZIONE DELLE PROPRIETÀ SU MAPPA ED ELENCO CATASTALE - DEFINIZIONE DEI LIMITI DEL COMPARTO - INTERFERENZE CON URBANIZZAZIONI ESISTENTI - CONTROLLO DELLE SUPERFICI |
| A . 5 . | a | INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO SU RILIEVO : DEFINIZIONE DEI LIMITI OPERATIVI DEL COMPARTO IN RELAZIONE AD URBANIZZAZIONI GIÀ PRESENTI |

B

Documenti specialistici allegati

- | | | |
|----------------|----------|---------------------|
| B . 1 . | a | STUDIO ARCHEOLOGICO |
|----------------|----------|---------------------|

NORME DI ATTUAZIONE**EMISSIONE DEFINITIVA – APRILE 2018**

B	.	2	.	a	STUDIO PREVISIONALE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA - RELAZIONE TECNICA + INTEGRAZIONE
B	.	3	.	a	STUDIO RISCHIO BELLICO - RELAZIONE
B	.	3	.	b	STUDIO RISCHIO BELLICO - RILIEVO GRADIOMETRICO
B	.	4	.	a	RAPPORTO DI VALSAT/VAS
B	.	4	.	b	VALSAT/VAS - ALLEGATO CARTOGRAFICO
B	.	4	.	c	VALSAT/VAS - ALLEGATO NORMATIVO
B	.	5	.	a	RELAZIONE GEOLOGICA
B	.	5	.	b	RELAZIONE GEOLOGICA - ALLEGATO PROVE PENETROMETRICHE
B	.	6	.	a	ANALISI TRASPORTISTICA
B	.	7	.	a	RELAZIONE DI VERIFICA IDRAULICA

C**Elaborati Grafici - Progetto - MASTERPLAN**

C	.	1	.	a	INSERIMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO : PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEI RAPPORTI TERRITORIALI E DELLE CONNESSIONI URBANISTICO FUNZIONALI
C	.	2	.	a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEL VERDE ATTREZZATO E DEI PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E CICLABILI
C	.	3	.	a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI: VERIFICHE DI LEGGE
C	.	4	.	a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DE: LOTTI PRIVATI (Sf) ED INGRESSI - FILI FISSI - MASSIMI INGOMBRI EDIFICABILI - SEZIONI STRADALI - CALCOLO E VERIFICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE

DI COMPARTO

C	.	5	.	a	TAVOLA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE
C	.	6	.	a	PLANIVOLUMETRIA
C	.	7	.	a	PROFILI TERRITORIALI E CONFRONTO TRA PROGETTO E STATO DI FATTO
C	.	8	.	a	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - RELAZIONE
C	.	8	.	b	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - MASTERPLAN E ABACO ESSENZE
C	.	8	.	c	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPUTO PREVISIONALE DI SPESA
C	.	9	.	a	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - RELAZIONE
C	.	9	.	b	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - PLANIMETRIA
C	.	9	.	c	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - SEZIONI
C	.	9	.	d	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - VISTE TRIDIMENSIONALI

D**Elaborati Grafici - Progetto - RETI**

D	.	1	.	a	SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
D	.	2	.	a	SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

NORME DI ATTUAZIONE

EMISSIONE DEFINITIVA – APRILE 2018

D	.	3	.	a	SCHEMA RETE TELEFONICA - PLANIMETRIA
D	.	3	.	b	SCHEMA RETE TELEFONICA - PLANIMETRIA RETE CABLATA-FIBRE OTTICHE
D	.	4	.	a	SCHEMA RETE IDRICA E PROFILI - IRRIGAZIONE PUBBLICA
D	.	5	.	a	SCHEMI RETI FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE BIANCHE
D	.	5	.	b	SCHEMI RETI FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE NERE
D	.	5	.	c	SCHEMI RETI FOGNATURE - PROFILI ACQUE BIANCHE
D	.	5	.	d	SCHEMI RETI FOGNATURE - PROFILI ACQUE NERE
D	.	6	.	a	CASSA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA - LAMINAZIONE - PROFILI IDRAULICI
D	.	7	.	a	SCHEMA RETE STRADALE CON PROFILI, SEZIONI E DETTAGLI, SEGNALETICA STRADALE, ISOLE ECOLOGICHE - PLANIMETRIA
D	.	7	.	b	SCHEMA RETE STRADALE - PROFILI
D	.	7	.	c	SCHEMA RETE STRADALE - SEZIONI E DETTAGLI
D	.	7	.	d	SCHEMA RETE STRADALE - DETTAGLI ESECUTIVI

E /
F /
G

Elaborati Grafici - Progetto - TIPOLOGIE

Abaco tipologie edilizie , Piante tipo, altezze , allineamenti

E

Proprietà A**Lotto 8/8bis****E** . 1/2 . a/b/c

Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni

Lotto 9**E** . 3 . a/b/c/d

Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni

NORME DI ATTUAZIONE

EMISSIONE DEFINITIVA – APRILE 2018

			Lotto 10-11
E	4/5	a/b/c/d	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni
			Lotto 12
E	6	a/b/c/d	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni
F			
			Proprietà B
			Lotto 13
F	1	a/b/c/d/e	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
F	2	a/b/c/d/e	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
G			
			Proprietà C
			Lotto 1
G	1	a/b/c1/c2/d1/d2	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
			Lotto 2
G	2	a/b/c1/c2/d1/d2	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
			Lotti 3-4-5-6-7
G	2	a/b/c1/c2/d1/d2	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
H			
			Tipologie lotti da cedere come da convenzione
			Lotto 15
H	1	a/b	Frontespizio/Planimetrie/Prospetto/Sezione
			Lotto 16
H	2	a/b	Frontespizio/Planimetrie/Prospetto/Sezione
I			
			Documenti
I	1	a	NORME DI ATTUAZIONE
I	2	a	SCHEMA DI CONVENZIONE
I	2	b	SCHEMA DI CONVENZIONE ERS
I	3	a	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
I	3	b	PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE

I . 4 .	a	RELAZIONE TECNICA E CALCOLI ILLUMINOTECNICI PER L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA
I . 5 .	a	RELAZIONE TECNICA E CALCOLO IDRAULICO + INTEGRAZIONE
I . 6 .	a	RELAZIONE E COMPUTO PREVISIONALE DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (in via di definizione)
I . 7 .	a	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO - RELAZIONE TECNICA
I . 7 .	b	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO ASILO - COMPUTO PREVISIONALE SPESA
I . 7 .	c/d/e/f	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO ASILO - ELABORATI GRAFICI
I . 7 .	g/h/i	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO VIA BADEN POWELL - ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESISTENTE
L 1	a/b	SCHEMA RETI FOGNARIE ASILO

art. 2 Parametri urbanistici**Superficie Territoriale**

Totale superficie catastale che costituisce la St del Comparto:	mq. 68.426,00
Totale superficie catastale che genera diritti edificatori:	mq. 67.829,00
Superficie totale rilevata:	mq. 68.912,69

Usi, altezze e Quantità edilizie

La quantità edilizia complessiva del Comparto, generata dagli indici perequativi di cui all'Accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 firmato il giorno 20/04/2017 (Prot. Gen. n. 6642 del 20/04/2017), misurata in SU, è di mq. 14.244,09, distinta in:

1. mq. 10.683,07 di SU di edilizia a "libero mercato";
2. mq. 3.561,02 di Su di edilizia ERS destinabile alla vendita convenzionata, all'affitto concordato, al co-housing.

La tabella riepilogativa esaustiva del calcolo della capacità edificatoria è richiamata sull'elaborato n. C.3.a, di cui all'elenco dell'art. 1 che precede, al quale si rimanda.

Usi:

FUNZIONE RESIDENZIALE a1 - residenza, a2 residenza collettiva,

fatta salva la possibilità di destinare una quota di Su fino ad un massimo del 5% dell'intera potenzialità edificatoria (pari a mq. 712,20) ad usi compatibili e complementari alla residenza nei lotti fondiari (escluso il lotto SF17) b1, b2, b3, b4, b5, b7.

L'utilizzo della possibilità di realizzazione di superfici per usi non residenziali, limitatamente all'elenco di cui sopra, non comporta verifiche alle dotazioni territoriali di verde e parcheggi pubblici, in quanto già verificate anche per essi.

Altezze:

Massimo n. 6 piani fuori terra (piano terra compreso).

Le indicazioni degli elaborati di PUA (vedi schemi tipologici), hanno solo valore indicativo e non prescrittivo.

Dotazioni territoriali

Gli elaborati di PUA definiscono le aree destinate al reperimento delle dotazioni territoriali dovute, nonché le ulteriori aree da cedere al Comune, ed infine le aree ed opere extra comparto, nel rispetto dell'Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritto.

DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME RICHIESTE 14.244,09 mq, distinte in:

. parcheggi pubblici 2.136,61 mq

. verde pubblico 12.107,48 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL PUA 17.501,34 mq, distinte in:

parcheggi pubblici 2.559,16 mq

verde pubblico 14.830,93 mq

Il PUA prevede altre cessioni: strade, aiuole, percorsi, area di laminazione, verde di dotazione ecologica. Individua inoltre due brevi strade private a fondo cieco che non saranno cedute.

Il tutto come meglio dettagliato nell'elaborato n. C.3.a del PUA, di cui all'elenco dell'art. 1. È altresì verificato il numero dei parcheggi pubblici per cicli e moto in ragione di almeno 1 ogni 3 posti auto.

Superficie permeabile

L'indice di permeabilità territoriale deve essere pari ad almeno il 25% della Superficie territoriale STER

Sup. permeabile richiesta: $SP = STER \times 25\% = 17.106,50$ mq

La superficie permeabile è da reperire indifferentemente tra le Aree da cedere per verde pubblico (V1) e le Aree private permeabili. E' esclusa la superficie del macero in quanto tale, mentre sono incluse le aree ad esso esterne e limitrofe facenti parte del sistema di laminazione delle acque di comparto.

La superficie permeabile "privata" riferita ai singoli lotti deve essere pari ad almeno il 10% delle singole Superfici fondiari SF; con le seguenti eccezioni:

- il lotto 17, inedificabile e destinato unicamente a verde privato, avrà superficie permeabile minima pari ad almeno il 75% della SF;

Distanze

Le distanze degli edifici dai confini di zona e di proprietà terze esterne al Comparto saranno pari ad $h/2$ e comunque maggiori o uguali a mt 5,00.

Non vi è alcun vincolo relativamente alle distanze tra gli edifici di progetto interni al comparto quando questi costituiscano un organismo unitario, ovvero anche quando siano comunque interni alla stessa Superficie fondiaria, salvo le verifiche sulle superfici e sui valori illuminoventilanti di legge.

E' ammessa la costruzione a confine di altro lotto, con muro cieco, salvo approvazione del vicino confinante.

La distanza dalle strade pubbliche principali interne al PUA sarà pari ad almeno 10,00 ml. misurati dal ciglio della carreggiata stradale.

Altre distanze minime sono indicate sull'elaborato n. C.4.a del PUA, comprese le distanze dagli spazi pubblici di progetto.

Non faranno distanza dalle strade o dai lotti i manufatti di ingresso a protezione di cancelli pedonali, cassette posta, impianti e/o sistemi di intercettazione e/o contabilizzazione; pensiline di collegamento agli accessi principali a protezione delle intemperie.

Lotti edificabili

Sull'elaborato n. C.4.a, di cui all'elenco dell'art. 1, sono individuati i singoli lotti (SF), i dati di superficie fondiaria ed edificabile, le altezze previste (non prescrittive salvo limite assoluto di n. 6 piani fuori terra), ed ogni altro parametro necessario.

Costituisce invece **invariante** l'area di concentrazione dell'edificato fuori terra, detta "limite di edificazione", ovvero "massimi ingombri edificabili". L'interrato, se completamente interrato ai sensi della norma vigente, potrà essere realizzato fino al confine del lotto, e comunque con le fondazioni contenute entro il confine medesimo.

Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie

In riferimento ai parametri di Superficie Utile (SU) e Superficie Accessoria (SA) si rimanda integralmente alle definizioni contenute nella Deliberazione DAL n. 279 del 4 Febbraio 2010 e s. m. e i.

La superficie accessoria (come definita nella Deliberazione DAL n. 279 del 4 Febbraio 2010 e s. m. e i.) potrà essere massimo pari all' 80% della SU; sono fatte salve le deroghe ammesse per l'ERS di tipo co-housing eventualmente contenute nella convenzione per l'ERS.

Specifiche normative sull'accessibilità dei lotti fondiari

I lotti privati saranno accessibili in generale da pubbliche vie, è ammesso tuttavia l'accesso tramite strade private chiuse da cancelli o sbarre, per le quali la manutenzione e la pulizia sarà a totale carico dei condomini proprietari, lasciando sollevata l'A. C. da qualsiasi onere o responsabilità sui tratti stradali medesimi.

Parcheggi pertinenziali

Il RUE vigente all'art.3.1.3/4/5 ne detta le regole di realizzazione, delle quali vale riprodurre le seguenti come pertinenti ed applicate al PUA in oggetto:

"Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

...
*7. I **parcheggi pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.*

...
*9. I **parcheggi pertinenziali** sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.*

...
"11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

Stante la sovrabbondanza dei parcheggi pubblici e la loro ottimale distribuzione nel comparto, i parcheggi pertinenziali potranno essere tutti del tipo "P3r", vale a dire che non sono richiesti parcheggi del tipo "P3c".

Una quota o la totalità dei parcheggi pertinenziali di spettanza di ogni singolo lotto potrà essere trasferita e realizzata su altri lotti, purché prossimi a quello a cui si riferiscono e della medesima proprietà all'interno del comparto e ciò nel rispetto delle normative in tema di barriere architettoniche e a condizione che gli stessi siano autorizzati e realizzati contestualmente all'intervento edilizio a cui sono asserviti.

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

...
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x5, ...

3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 6.9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/7 m. circa ; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stationamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi..

5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Negli interventi di nuova costruzione negli ambiti per nuovi insediamenti, dove le condizioni idrogeologiche lo consentano senza interferire con la falda, vanno obbligatoriamente realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati."

Stante la verifica delle superfici richieste, i parcheggi pertinenziali potranno essere in ogni caso realizzati anche fuori terra, anche al di fuori della sagoma degli edifici principali, in deroga alla norma succitata, ed in accordo con l'articolato a seguire.

Se interrati, laddove non sottostanti il fabbricato in elevazione, non è richiesto che la soletta di copertura sia inerbita o trattata a verde.

"6. Le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o

comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

...

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)

...

- usi a1, a2 non 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. ... Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa...

art. 3 - validità del piano urbanistico attuativo

Il PUA ha validità ed efficacia per dieci anni, oltre le proroghe, a partire dalla data della firma della convenzione urbanistica che sarà stipulata tra Amministrazione comunale e gli Attuatori.

art. 4 - destinazione delle aree

Le aree relative al progetto sono classificate secondo le destinazioni d'uso indicate negli elaborati di progetto, di cui all'art. 1 delle presenti Norme.

Esse sono distinte in:

1. aree da cedere: aree per dotazioni territoriali ed urbanizzazioni;
- aree da cedere: strade e altro, vasca di laminazione (macero ed aree limitrofe) e dotazione ecologica
- aree per edificazioni (SF)
- altre aree private.

Le aree suddette saranno attuate mediante permessi di costruire, di cui al capitolo seguente.

art. 5 - modalità di attuazione

Il piano urbanistico attuativo si attua:

- per singoli titoli abilitativi riguardanti i singoli edifici con i loro singoli lotti di pertinenza fondiaria, ovvero per più lotti;
- con richieste di permessi di costruire per le opere d'urbanizzazione e di arredo urbano, coerentemente con gli stralci attuativi funzionali del piano, eventualmente individuati ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014. Per le opere d'urbanizzazione, data la facoltà di procedere per richieste di permessi di costruire per stralci con riferimento alla realizzazione differita dei lotti fondiari, è anche consentito procedere ad unica richiesta complessiva. Nel caso le opere d'urbanizzazione vengano realizzate per stralci, la prima richiesta stralcio dovrà essere accompagnata da elaborati complessivi.

Le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente.

art. 6 - realizzazione edifici

I fabbricati di progetto saranno realizzati sulle aree SF indicate nel PUA.

I fabbricati saranno realizzati secondo le quantità definite in sede di PUA fino al raggiungimento della potenzialità complessiva, salva la già citata possibilità di unificare le Sf e di trasferire quantità da una all'altra; fatte salve le verifiche di ammissibilità delle varianti di cui al successivo art. 8 e coerentemente con gli stralci attuativi funzionali del piano, eventualmente individuati ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014.

Le sagome e le tipologie degli edifici riportate nelle tavole delle "famiglie E - F - G" si intendono come schemi preliminari di riferimento; è altresì indicativa la posizione degli accessi e dei passi carrai, a condizione che lo spostamento non incida sulla determinazione delle aree da cedere o che lo stesso spostamento sia stato preventivamente concordato con il Comune.

Fermo restando il fatto che le tipologie edilizie hanno valore puramente indicativo, per tutti gli edifici non è ammessa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità della loro realizzazione nel caso in cui il solaio sia al di sopra del livello della falda.

Tutti gli edifici saranno dotati di sistemi per il recupero delle acque piovane e di tecnologie per l'utilizzo prevalente di energie alternative, innanzitutto con riguardo a sistemi fotovoltaici e solari termici, da integrare nei coperti e nei volumi di progetto quando possibile.

Concorre a tale approccio l'opzione di non utilizzare il gas di rete sia per il riscaldamento sia per l'alimentazione dei piani cottura delle cucine; pertanto tutti gli edifici saranno alimentati unicamente con energia elettrica; salvo diverse determinazioni degli attuatori in corso d'opera. In tal caso verrà predisposto idoneo progetto, da approvarsi da parte di codesta A. C. e degli Enti preposti.

Ai fini del presente PUA per "unità minima da attuare con intervento diretto unitario" si deve intendere la singola SF

In merito alla matrice rumore, per quanto concerne la previsione del criterio differenziale presso l'edificio 11, di cui al lotto SF02 del PUA del comparto, così come individuato nella Verifica previsionale di Clima Acustico, dovrà essere eseguita una verifica strumentale ai sensi del D.P.C.M. 14/11/1997 effettuata con le modalità di cui al D.M. 16/03/1998 all'interno dell'immobile, nell'ambiente abitativo maggiormente interessato alla rumorosità prodotta dall'impianto tecnologico. Tali verifiche condotte secondo il principio del massimo disturbo dovranno essere effettuate prima dell'occupazione degli appartamenti di detto immobile. Tuttavia, per poter escludere già a livello di progettazione il possibile verificarsi di superamenti in ambiente abitativo (all'interno dell'alloggio), e potendo circoscrivere i possibili superamenti solo all'angolo sud-est dell'edificio, nel disegno distributivo interno si dovrà evitare su detto fronte la presenza di affacci relativi ad ambienti abitativi acusticamente sensibili e deputati alla fruizione di periodo notturno (camere da letto e soggiorni). Si dovranno inoltre studiare delle tipologie disegnate in autoprotezione, mediante previsione di logge e disegni di facciata tali da escludere a priori la penetrazione del rumore per indotto impiantistico, in ambiente abitativo. In questo modo, a prescindere da possibili ed eventuali verifiche post-operam, l'assenza di recettori comporterà l'implicita assenza di impatti.

CO-HOUSING

In caso di realizzazione di un intervento a destinazione residenziale sociale (ERS) avente le caratteristiche del cohousing, lo stesso dovrà avere una elevata incidenza degli spazi comuni rispetto agli spazi proprietà privata, al fine di favorire la socializzazione e la mutua collaborazione tra i proprietari delle unità immobiliari private e quindi un diverso rapporto condominiale.

Gli edifici o parte di essi dedicati all'ERS dovranno conformarsi alle norme del PUA, alla convenzione urbanistica e alla convenzione per l'attuazione dell'ERS del comparto, ad eccezione di quanto qui esplicitamente indicato, escluso e/o derogato.

Al fine di favorire la realizzazione di spazi comuni condominiali in sostituzione di superfici accessorie di pertinenza privata viene concessa deroga alle norme di RUE che contrastano con il principio sopraesposto.

In particolare viene concessa deroga:

- all'art 1.3.8 del vigente RUE;
- all'art. 3.1.5 del vigente RUE, dove si impone che per le nuove costruzioni la presenza, per ogni unità immobiliare, di almeno un posto auto P3r realizzato come autorimessa chiusa; conseguentemente tutti i posti auto pertinenziali P3r potranno essere realizzati in area parcheggio comune, coperta o scoperta;
- all'art. 3.1.5 ove si richiedono due posti auto per ogni unità immobiliare superiore a 50 mq di Su, pertanto è ammissibile lo standard minimo di un posto auto/appartamento indipendentemente dalla dimensione dello stesso.

art. 7 - varianti al PUA

Le seguenti modifiche non costituiscono variante al PUA:

- variazioni dei fabbricati interne al lotto, sia con riferimento ai volumi e al numero dei piani sia a riguardo dell'area di sedime (posizionamento), fatte salve le invarianti stabilite sull'elaborato C.4.a del presente PUA e nel rispetto dei massimi previsti.

- variazioni architettoniche, sia con riferimento a bucature ed altri elementi di facciata sia a riguardo di modifiche tipologiche e distributive (compreso il numero ed il tipo degli alloggi), nel rispetto delle distanze e dei parametri edilizio/urbanistici qui stabiliti e di cui al PSC, RUE e POC (superfici massime complessive);

- i trasferimenti di SU, anche più volte, da uno o più lotti fondiari ad un altro, per una quota massima del 20% calcolata sulla SU dei lotti più piccoli per i quali andrà considerata quella esistente al momento del trasferimento.

I singoli lotti dovranno comunque mantenere una SU non inferiore al 60% di quella originariamente prevista.

E' fatto obbligo, ad ogni singolo attuatore, all'atto del rilascio di ogni PdC di presentare una situazione riepilogativa aggiornata relativa alla capacità edificatoria (SU) di ogni singolo lotto.

- variazioni delle dimensioni e del disegno delle superfici private esterne (giardini, percorsi, arredi), nel rispetto del disegno del verde complessivo, piantumazioni e cespugliazioni comprese;

- variazioni, legate allo sviluppo esecutivo, del disegno dei percorsi ad uso pubblico sia pedonali sia carrabili, variazioni di quota e di arredo urbano, fermi restando l'assetto ed il dimensionamento complessivi delle aree pubbliche e le superfici a verde pubblico e parcheggio pubblico;

- lo spostamento delle isole ecologiche, previo parere degli Enti Competenti e in accordo con l'Amministrazione Comunale;

- la variazione di quote altimetriche del piede degli edifici e delle parti pubbliche quali strade, verde, parcheggi, etc. ...;

Saranno inoltre 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.

Non costituisce variante al PUA l'eventuale spostamento tra lotti delle superfici destinate ad ERS, fatto salvo il totale della Su da realizzare e le singole quote degli attuatori privati.

Aree a verde Privato

Si precisa che la dotazione di alberature ed arbusti nei lotti privati sarà nella misura strettamente funzionale al rispetto dei requisiti previsti dal regolamento comunale del

verde e del RUE; di conseguenza, quanto indicato negli elaborati grafici è da intendersi come del tutto indicativo e non vincolante.

Aree a verde Pubblico e spazi attrezzati Pubblici

Tutte le aree a verde pubblico, comprese quelle a verde naturale, i percorsi ciclo-pedonali, le fasce attrezzate alberate, gli spazi aperti, le piazzette attrezzate, la fascia ecologica, il recupero del macero e le aree verdi contigue di compensazione idraulica, le alberature dei parcheggi, ecc., dovranno essere realizzate in coerenza col progetto definito dalle tavole della "famiglia C" e dagli altri elaborati specifici del PUA, fatte salve le modifiche che verranno apportate in sede di permesso di costruire, che non costituiscono varianti al PUA.

In queste aree è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete (cabine elettriche e altro ecc.) e servizi pubblici (impianti di irrigazione, fermate autobus, cassonetti, ecc.).

Tutti gli elementi di arredo urbano dovranno uniformarsi agli indirizzi che l'Amministrazione vorrà dare.

Dovranno essere riportate, in sede di presentazione dei progetti per le opere di urbanizzazione, le indicazioni in particolare per quanto concerne:

- 1) sezioni stradali e disegno degli spazi pavimentati;
- 2) sistemazioni a verde ed elementi di arredo stradale;
- 3) segnaletica stradale.

Nella tavola di progetto relativa al Verde pubblico e privato sono fornite indicazioni orientative e non obbligatorie relative alle piantumazioni arboree. Dovranno comunque essere evitate essenze con produzione di melata, foglie putrescibili o maleodoranti dopo la caduta, che attirino malattie (crataegus [biancospino], kaki, tilia, platanus, Cedrus libani).

Le alberature dei parcheggi ed in generale tutte le alberature previste sul PUA, fatto salvo quanto sopra in ordine alle varianti, sono da considerarsi approvate anche laddove eventualmente in deroga alle disposizioni del RUE, distanze comprese

art. 8 - prescrizioni ed elementi progettuali per le opere di urbanizzazione

Le urbanizzazioni, in generale, dovranno essere realizzate come da progetto, anche per stralci, opportunamente concordati con l'Amministrazione, come meglio specificato e definito a livello esecutivo in sede di richiesta di permesso di costruire, secondo quanto indicato nella convenzione urbanistica stipulata e come da presenti norme.

Le opere di urbanizzazione primaria devono corrispondere alla normativa sovraordinata di riferimento, quali articoli della Costituzione, Leggi Italiane, Decreti e Circolari Ministeriali; mentre per il dettaglio vale quanto qui prescritto.

Seguono prescrizioni di dettaglio per specifici interventi.

Aree raccolta rifiuti urbani

Per tali aree dovrà essere previsto il collettamento delle acque meteoriche alla rete fognaria nera.

Parcheggi pubblici (P1)

La realizzazione dei parcheggi pubblici nelle aree indicate dagli elaborati grafici del PUA deve avvenire in conformità ai criteri specifici dettati dal RUE, come saranno meglio specificati nella richiesta di permesso di costruire.

Essi saranno realizzati come da progetto, con verifica di realizzazione di posti auto per disabili in ragione di almeno 1 ogni 50 posti auto, di larghezza pari almeno a ml. 3,20, come da normativa vigente.

Completerà la dotazione la realizzazione di posti moto/cicli.

I parcheggi in oggetto saranno dotati di alberature, come da progetto, anche in deroga alle norme di RUE e del Regolamento del Verde relativamente a distanze, essenze, quantità.

Verde pubblico

É consentita la realizzazione di bordure arboree e siepi negli spazi pubblici, anche in aderenza a recinzioni pubbliche e private, anche in deroga alle norme di RUE e del Regolamento del Verde relativamente a distanze, essenze, quantità.

É richiesto che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dettagli tutte le essenze arboree, avendo cura di utilizzare alberature frangivento a nord ed alberature a foglia caduca grande a sud, nonché tappezzanti e fioriture nelle posizioni più opportune dal punto di vista agronomico e funzionale.

Il parco pubblico lineare nord-sud ed il parco del macero dovranno essere diversamente caratterizzati dagli impianti arborei e colturali e dalle attrezzature di arredo; configurandosi il primo più come percorso/viale atto a connettere la parte sud di Villanova (dedicata ai servizi) e la parte nord (nucleo forte esistente dedicato a residenza, parco pubblico, scuola, attività varie) ed il secondo come luogo di sosta/gioco di aggregazione ed inclusività.

Tutte le aree verdi saranno arredate, anche con aree di sosta e sedute ombreggiate, e pavimentate in modo da renderle inclusive ed accessibili anche ai disabili motori e percettivi; inoltre saranno particolarmente curati in tal senso gli attraversamenti su strade, dando in generale prevalenza ai principali percorsi ciclopeditoni rispetto alle vie carrabili.

I materiali e le caratteristiche delle attrezzature e degli arredi saranno concordati con gli uffici competenti dell'A.C.

Le aree a verde pubblico verranno opportunamente attrezzate come risulterà dagli elaborati del PdC delle opere di urbanizzazione primaria del comparto.

Dovrà essere incrementato il cuscinetto di verde tra il nuovo insediamento e via Baden Powell mediante piantumazione di alberi ad alto fusto paralleli al percorso ciclopedonale.

Vasca di Laminazione

Per l'invarianza idraulica si realizzerà una vasca di laminazione determinata dal calcolo di invarianza idraulica relativa al comparto.

Dovrà essere redatto un piano di gestione della vasca di accumulo/laminazione al fine di una corretta gestione e manutenzione della stessa per il mantenimento dell'invaso necessario alla laminazione, delle caratteristiche idrauliche e di qualità delle acque e individuato un soggetto a cui rimarrà in carico la vasca.

Dovranno essere inoltre garantiti gli accessi all'area di laminazione per le operazioni di controllo e manutenzioni necessarie.

Per la rete delle acque meteoriche di dilavamento, prima dell'immissione al sistema di laminazione, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico in caso di eventi accidentali. Dovrà inoltre essere prevista la predisposizione di un sistema di blocco/captazione di eventuali solidi/oggetti che non dovranno confluire nella vasca

La stessa vasca sarà priva di recinzione per consentire le operazioni periodiche di manutenzione, pulizia e sfalcio al fine di evitare la proliferazione di animali e insetti molesti.

Archeologia - Scavo Assistito

Gli Attuatori sono tenuti a propria cura e spese prima delle opere di scavo di cui ai permessi a costruire ad effettuare delle indagini archeologiche attraverso anche scavi assistiti da personale archeologico accreditato, salvo accertamenti e verifiche preliminari approvate dalla competente Soprintendenza.

Più precisamente i sondaggi preventivi dovranno essere condotti sino alle quote di progetto, in tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere in questione dei relativi vani tecnici degli annessi edifici di servizio, dei sottoservizi, delle opere di compensazione idraulica, dei tracciati della viabilità di servizio interna ed esterna

Servizio Acquedotto:

- La rete di distribuzione, a servizio del comparto oggetto del parere, verrà derivata in due punti sulla via Morante, in corrispondenza dei civici 1 e 17. Sarà posata lungo la futura viabilità pubblica del comparto per una lunghezza di circa 700 metri e collegata alla rete esistente di via Baden Powell;
- in corrispondenza di incroci o parallelismi che generano interferenze con i collettori fognari delle acque nere, la rete idrica dovrà essere protetta da fodero in PVC e bauletto in CLS;
- nel caso in cui non si riescano a rispettare le distanze minime di sicurezza tra la rete fognaria delle acque nere e l'acquedotto, quest'ultimo dovrà essere protetto da fodero in PVC e bauletto in CLS;
- i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati. Le misure interne minime e l'ubicazione degli stessi saranno concordate con il tecnico incaricato in fase di sopralluogo.

- Dovrà essere installato un misuratore di pressione di portata per ogni unità immobiliare.

Servizio Fognatura e Depurazione:

- La realizzazione di tutti i collettori, gli impianti ed i manufatti particolari deve rigorosamente attenersi alle prescrizioni contenute nel documento "linee guida per la progettazione delle reti fognarie";
- tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati alla rete fognaria delle acque nere esistente sulla via Morante. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore;
- le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie affinché le acque meteoriche del comparto confluiscano, previo parere degli Enti competenti, in adeguato corpo idrico superficiale. A tal proposito occorrerà ottenere, da parte di ARPAE-SAC, il rilascio della autorizzazione allo scarico in acque superficiali ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Nello specifico le acque, idoneamente laminate, dovranno essere recapitate alla rete fognaria delle acque bianche esistente, recapitante i reflui al fiume;
- la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del previsto sistema di laminazione per le acque meteoriche dovrà rimanere in carico a soggetti diversi da HERA. Solo nei casi in cui il sistema di laminazione previsto si configuri come opera pubblica, il relativo progetto esecutivo dovrà essere sottoposto a HERA per l'espressione di specifico parere di congruità tecnica, in conformità a quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato, dell'allegato "Disciplinare Tecnico" ed in particolare dal documento integrativo "Nota tecnica sulla gestione delle reti e degli impianti relativi al servizio di allontanamento delle acque meteoriche" inviato dall'Autorità d'Ambito all'Amministrazione Comunale in data 12/06/2009, rif. Prot. ATO n. 10006/09;
- Per l'ottenimento della autorizzazione all'allacciamento fognario è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi, presso gli sportelli commerciali di Hera S.p.A., una "istruttoria allacciamento fognario" a titolo oneroso;
- gli scarichi fognari provenienti dai locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvola antiriflusso.
- Gli elaborati di progetto, devono essere presentati in forma esecutiva prima dell'inizio dei lavori al tecnico incaricato da Hera S.p.A per l'alta sorveglianza.
- Considerato che l'opera in oggetto sarà realizzata lungo un tracciato dove sono presenti altri sottoservizi gestiti da HERA, l'impresa esecutrice dei lavori dovrà:
 - richiedere al servizio cartografico di Hera e Inrete Distribuzione Energia S.p.A. la documentazione riguardante le reti esistenti;
 - adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare interferenze o rotture delle tubazioni in esercizio.

NORME DI ATTUAZIONE**EMISSIONE DEFINITIVA – APRILE 2018**

- Eventuali interventi che si renderanno necessari per ripristinare il corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico della impresa esecutrice.
- Nel caso in cui l'area del comparto sia soggetta a vincolo archeologico da parte della Soprintendenza , tutte le attività prescritte dall'Ente stesso saranno eseguite sotto la responsabilità e a cura e carico del Soggetto Attuatore.
- Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi, a favore del Comune. L'area asservita dovrà avere una larghezza tale da consentire agevoli interventi manutentivi sulla condotta. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita al servizio competente per le servitù di Hera SpA.
- Dovranno comunque essere rispettate tutte le indicazioni di cui al parere di HERA acquisito agli atti con prot. n. 21816 del 28/12/2017.
- Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà garantire la regimazione delle acque meteoriche dei terreni i cui fossi sono intercettati dalla realizzazione del comparto. Tali fossi dovranno essere indagati ed eventualmente collettati nello Scolo Zenetta di Quarto, dandone evidenza all'interno degli elaborati da presentare al Consorzio della Bonifica Renana con la richiesta di concessione per il tombinamento dello scolo stesso.