

COMUNE di CASTENASO

(Provincia di Bologna)

Piano Urbanistico Attuativo per l'attuazione del Comparto Ans C2.2 "Castenaso Est" sito nel capoluogo **Via dei Mille**

Aggiornamenti

Oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

luglio 2014

N° tavola

Progetto Urbanistico e Infrastrutture



ediltecnica s.r.l.
via mazzini, 227 - 40062 molinella (bologna)
tel. 051/88.01.01 fax 051/88.70.80

Arch. Roberta Ronzani

(timbro e firma)



**Consorzio Cooperative
Casa e Servizi s.c.a.r.l.**
Via A. Canova 24 - Bologna
tel. 051.3767111 - fax 051.3767199

Ing. Giselda Teti

(timbro e firma)

Studio Vanti & Gigante s.r.l.

Via B. Bottau, 4 - Castenaso (Bo)
tel. 051.787127
e-mail: studiovantigigante@yahoo.it

Arch. Anna Maria Gigante

(timbro e firma)

La Proprietà

Federici Saverio

Lorenzetti Carlo

Federici Fabrizio

Federici Lea

Spazio riservato
all'Ufficio Tecnico

Soverini Franca

COMUNE DI CASTENASO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ANS _C2.2 Castenaso Est

VIA DEI MILLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 OGGETTO DEL PIANO

Le presenti norme tecniche disciplinano le modalità di attuazione della edificazione prevista dal PSC per il Comparto di espansione residenziale C 2.2 come individuato dalle tavole allegate; il Piano è redatto in conformità alla Legislazione urbanistica nazionale, regionale e comunale vigente.

Tale Comparto è stato oggetto di un Accordo ex Art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritto in data 24/07/2013.

Sono valide le condizioni attuative, i parametri edilizi ed ambientali secondo quanto previsto negli elaborati del POC e successivi elaborati integrativi e di dettaglio del PUA .

Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO

La zona interessata dal Piano è quella distinta dal PSC vigente come Ambito Ans C2.2 “Castenaso Est “ per lo sviluppo urbano residenziale e relative dotazioni e servizi. In tale zona è prevista prevalentemente la destinazione residenziale come indicato nelle NTA di POC.

Art. 3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area interessata dal Piano è individuata al NCT del Comune di Castenaso con i seguenti identificativi:

⇒ foglio 23	mappale 54	superficie	7.143	mq
⇒ foglio 23	mappale 264	superficie	20.484	mq
⇒ foglio 23	mappale 266	superficie	2.139	mq
⇒ foglio 22	mappale 912	superficie	2.186	mq
⇒ foglio 22	mappale 786/parte	superficie	1.166,37	mq
⇒ foglio 22	mappale 785/parte	superficie	876,72	mq
⇒ foglio 22	mappale 911	superficie	6.259	mq
⇒ foglio 22	mappale 694	superficie	3.828	mq
⇒ foglio 22	mappale 991	superficie	2.086	mq
⇒ foglio 22	mappale 992	superficie	424	mq
⇒ sede stradale	Via dei Mille	superficie	889,93	mq

Art. 4 DATI METRICI

Il Comparto è caratterizzato dai seguenti dati metrici complessivi:

Superficie territoriale	mq. 47.518,15
Superficie fondiaria totale dei lotti	mq. 23.508,45

Il Comparto è suddiviso in due sub comparti: Est ed Ovest

I sub comparti sono composti di lotti edificabili destinati ad edilizia residenziale libera ed edilizia residenziale ERS; l'individuazione della esatta collocazione della quota di

edificabilità ERS ed edilizia libera spettanti al Comune è stata oggetto di precedente Accordo ex Art. 18 della L.R. 20/2000 di pianificazione, interamente recepito negli elaborati di Piano.

La superficie fondiaria destinata ad edilizia residenziale libera in capo ai privati è così suddivisa:

SUBCOMPARTO EST

Lotto 2	SF 1532,63	mq
Lotto 4	SF 862,12	mq
Lotto 5	SF 847,00	mq
Lotto 6	SF 892,37	mq
Lotto 7	SF 892,37	mq
Lotto 8	SF 847,00	mq
Lotto 9	SF 862,12	mq
Lotto 10	SF 1130,50	mq
Lotto 11	SF 1195,10	mq

SUBCOMPARTO OVEST

Lotto 13	SF 2036,20	mq
Lotto 14	SF 1259,39	mq
Lotto 15	SF 1120,98	mq
Lotto 16	SF 1120,98	mq
Lotto 18	SF 1106,79	mq

La superficie fondiaria riservata al Comune risulta così suddivisa:

SUBCOMPARTO EST

Lotto 1	SF 1461,29	mq
Lotto 3 (x ERS)	SF 2631,76	mq

SUBCOMPARTO OVEST

Lotto 12 (x ERS)	SF 2197,95	mq
Lotto 17	SF 1511,90	mq

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

Art. 5 DOTAZIONE TERRITORIALI

Il POC vigente prevede, per l'attuazione del comparto C 2.2, il reperimento degli standard urbanistici così individuati nelle seguenti quantità minime ogni 100 mq. di SU:

– per l'uso residenziale $P1+U = 100$ mq. minimo, di cui P1 almeno 15 mt.

I valori di consistenza degli standard urbanistici richiesti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6 LA CAPACITÀ EDIFICATORIA DEI LOTTI

La superficie utile (SU) totale da edificare prevista dal Piano Urbanistico Attuativo destinata ad edilizia libera riservata ai soggetti attuatori privati è pari a mq. 4.196,54 ed è ripartita come segue:

SUBCOMPARTO EST

Lotto 2	SU 845,84	mq
Lotto 4	SU 317	mq
Lotto 5	SU 200	mq
Lotto 6	SU 200	mq
Lotto 7	SU 200	mq
Lotto 8	SU 200	mq
Lotto 9	SU 317	mq
Lotto 10	SU 200	mq
Lotto 11	SU 200	mq

SUBCOMPARTO OVEST

Lotto 13	SU 648	mq
Lotto 14	SU 325	mq
Lotto 15	SU 191,48	mq
Lotto 16	SU 191,48	mq
Lotto 18	SU 160,73	mq

La superficie utile (SU) riservata al Comune risulta così suddivisa:

SUBCOMPARTO EST

Lotto 1	SU 733,91	mq
---------	-----------	----

Lotto 3 (x ERS) SU 750,00 mq

SUBCOMPARTO OVEST

Lotto 12 (x ERS) SU 1031,93 mq

Lotto 17 SU 415,34 mq

Art. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto di Piano Urbanistico individua le aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; tali opere sono costituite da strade, parcheggi ed aree a verde pubblico. Le aree destinate alla realizzazione di tali strutture di urbanizzazione sono state individuate negli elaborati di piano, dove risultano essere stati riportati anche tutti gli interventi extra comparto previsti tra cui l'allargamento di tutta Via dei Mille e la realizzazione di pista ciclopedonale di collegamento tra via Conti Fieschi e via Mascherone.

Art. 8 SISTEMA DEL VERDE

Il verde pubblico sarà arredato con le essenze arboree ed arbustive autoctone e comprese nel Regolamento comunale del verde. Le caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere a verde pubblico e della fascia di mitigazione del verde privato sono precisate alla Tavola 6.

La sistemazione del verde privato dei lotti edificabili sarà definita con il rilascio dei singoli Permessi di Costruire dei progetti edilizi.

Il parametro di SP è stato verificato sulle dotazioni di verde pubblico quindi non è stata richiesta una specifica dotazione minima di SP in rapporto alla SF.

Art. 9 PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pubblici sono quelli individuati nella tavola planimetrica generale e nella Tavola 4 relativa agli standard. Nei parcheggi dovranno essere previsti posti auto di idonea larghezza ogni 50 posti o frazione di 50 posti auto, appositamente segnalati per autoveicoli di persone disabili.

I parcheggi pertinenziali interni ai lotti (P3) nel rispetto delle dotazioni minime previste all'art. 3.1.5 del vigente RUE potranno essere posizionati all'interno dei lotti nelle aree cortilive, o nei giardini privati, ovvero nello spazio antistante l'accesso all'autorimessa; in quest'ultimo caso lo stallo sarà necessariamente abbinato all'autorimessa prospiciente.

È data facoltà ai lotti di proprietà comunale destinati all'ERS di soddisfare l'intera dotazione di parcheggi pertinenziali esclusivamente con posti auto scoperti.

Art. 10 LA PISTA CICLOPEDONALE EXTRA-COMPARTO

Il Comparto prevede come opera extracomparto a carico dei compartisti la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale lungo le Vie Mascherone e Conti Fieschi, a collegamento con la ciclopedonale esistente in Via Fiesso.

Lo schema indicativo di realizzazione della ciclopedonale è individuato nella Tavola 18.

Art. 11 LE PISTE CICLOPEDONALI DI COMPARTO

Nel Comparto è prevista la realizzazione di una pista ciclabile all'interno dell'area individuata e descritta nella Tavola 4.

Questa opera attraverserà l'intero comparto e si collegherà con il tratto di ciclabile esistente sulla Via Dante Alighieri.

Art. 12 I LOTTI EDIFICABILI

Tutte le caratteristiche tipologiche e gli indici edilizi relativi ai lotti dell'insediamento sono riepilogati nella Tavola 5 di piano.

Gli schemi tipologici proposti nella Tavola 8 sono da ritenersi indicativi.

Per una maggior chiarezza viene precisato quanto segue:

a) Destinazione d'uso

La destinazione d'uso urbanistica prevista nei lotti dell'insediamento oggetto del presente piano è prevalentemente la funzione residenziale. Le altre funzioni ammissibili sono tutte quelle funzioni urbane pubbliche e private che sono complementari e compatibili con la funzione residenziale entro la misura massima del 5% della capacità edificatoria del comparto (usi a2, b3, b5 limitatamente all'artigianato di servizio alla persona e alla casa).

b) Superficie Utile Massima

La superficie utile è fissata per ogni singolo lotto in rapporto alla dimensione e alle tipologie edilizie presunte; essa potrà essere oggetto di trasferimenti come indicato al successivo Art. 16 del PUA

c) Superficie Accessoria Massima

La dotazione massima ammissibile di Superficie Accessoria per ogni singolo lotto non potrà superare il 70% della SU ivi realizzata. Le superfici accessorie in quantità eccedente al 70% saranno da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici . Della Sa di progetto almeno 15 mq devono essere destinati a cantine e/o autorimesse.

d) NP Massimo

Il numero di piani massimo ammissibile individuato nella Tavola 5 è da ritenersi vincolante.

e) Alloggi e Tipologie Edilizie

Il numero di alloggi indicati nelle tabelle di piano è da ritenersi indicativo; saranno possibili modifiche alle tipologie individuate nelle tabelle di PUA secondo le modalità indicate nei successivi articoli.

La tipologia indicata come bifamiliare consente comunque la realizzazione sia di mono, di tri o quadrifamiliare nel rispetto degli indici previsti sul singolo lotto (SU – NP max).

f) Gli accessi pedonali ai lotti individuati nel piano sono da ritenersi indicativi come numero e posizionamento; è data facoltà di realizzare elementi a protezione degli accessi pedonali quali pensiline e tettoie, fin sul confine di proprietà.

Art. 13 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano potrà essere attuato anche separatamente per stralci funzionali. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di progetto sarà regolata dalla Convenzione Urbanistica allegata al Piano.

Art. 14 LA QUALITÀ DELL'AMBIENTE EDIFICATO

Il Piano definisce alcuni elementi unificanti dell'ambiente costruito di progetto.

Tali elementi riguardano le volumetrie degli edifici, le soluzioni degli spazi a terra, la scelta dei materiali e delle finiture adottate.

Le specifiche di seguito elencate individuano le caratteristiche principali che i progetti edilizi dovranno seguire:

- gli edifici saranno esternamente finiti con paramento tinteggiato e con possibilità di inserti in altri materiali : laterizio, pietra, legno; per le unità mono e bifamiliari è riconosciuta la possibilità di soluzioni con paramento in laterizio a vista;
- le coperture da realizzarsi preferibilmente a falde inclinate avranno manto in coppi di laterizio o cls, oppure in metallo purché in coerenza con il progetto edilizio
- le lattonerie saranno preferibilmente in lamiera di rame o in acciaio;
- le apparecchiature di oscuramento delle aperture saranno costituite da avvolgibili o da scuri in coerenza con il progetto edilizio;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali e carrabili entro i lotti privati saranno realizzate in autobloccante in ca o in conglomerato bituminoso;
- le pavimentazioni dei posti auto privati all'interno dei lotti edificabili potranno essere realizzate in continuità con le pavimentazioni carrabili di cui al punto precedente con l'utilizzo integrativo di autobloccanti forati o di grigliati in polipropilene;
- le recinzioni di suddivisione tra i lotti , quelle interne tra le singole proprietà e quelle prospicienti il verde pubblico saranno costituite da cordoli in c.a. con soprastanti paletti e rete metallica plastificata;
- le recinzioni prospicienti i fronti stradali, le ciclopedonali e le aree P1 potranno essere personalizzate ma nel rispetto dei seguenti parametri: saranno realizzate con murature in laterizio a vista o muretti in ca con sovrastante barriera metallica

Caratteristiche diverse da quelle sopra elencate potranno essere introdotte solo previo parere positivo dell'Ufficio Tecnico Comunale .

Art. 15 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutte le opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere esenti da barriere architettoniche e rispondere alle specifiche norme in materia.

Art. 16 TRASFERIMENTI DI SU

Sono consentiti trasferimenti delle superfici edificabili dall'uno all'altro lotto sino ad un massimo del 20% di SU dei singoli lotti, previa presentazione di tabella dimostrativa aggiornata, asseverata da tecnico progettista e dalle proprietà interessate (lotto cedente e lotto ricevente). Il limite sopradDETTO è da intendersi riferito sia al lotto che cede superficie, che al lotto che accoglie superficie.

Art. 17 LOTTI DESTINATI ALL'ERS

Nel rispetto della Legge Regionale 20/2000 il PUA prevede per ciascun sub-comparto la individuazione di una superficie fondiaria per la realizzazione di mq 1781,48 di SU urbanizzata da cedersi gratuitamente al comune per la realizzazione della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (corrispondente al 25% della superficie massima realizzabile del comparto individuata in mq 7.127,72 mq di SU).

L'impegno in capo a ciascun sub comparto è pari a:

SUBCOMPARTO EST = SU = 1137,94 mq

SUBCOMPARTO OVEST = SU = 643,99 mq.

Nell'ambito dello sviluppo del PUA nel sub comparto ovest è stata traslata parte della superficie utile di competenza del sub comparto est rimanendo in capo a ciascun soggetto l'obbligo connesso alla quota di edificabilità a sé spettante.

Art. 18

È data facoltà ai lotti 4 e 9 attualmente previsti per quadrifamiliari di realizzare tipologie bifamiliari di minore dimensione ; in tal caso sarà possibile effettuare dai lotti 4 e 9 verso i restanti lotti privati del Sub-comparto Est un trasferimento di SU supplementare; la SU max dei lotti 4 e 9 potrà ridursi in percentuale superiore al 20%, ma dovrà garantire la realizzazione di almeno 190 mq. di SU per lotto.

Art. 19

E' data facoltà al lotto n. 18 di accogliere un trasferimento di SU supplementare maggiore del 20% di cui all'art. 16 per consentire la realizzazione di una tipologia plurifamiliare in luogo della bifamiliare prevista. Sarà comunque da ritenersi vincolante la dimensione del lotto e il limite di altezza previsto negli elaborati di PUA.

Art. 20

Non costituisce variante al PUA la localizzazione degli accessi carrai e pedonali dei singoli lotti il cui posizionamento potrà subire variazioni in corso di progettazione definitiva sia dei lotti che delle opere di U1. Conseguentemente non costituisce variante al PUA una diversa disposizione dei parcheggi pubblici previsti, sia nelle aree di sosta dedicate che lungo la viabilità di comparto, delle aiuole, delle alberature, delle pendenze della strada e delle piste ciclopedonali fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche di riferimento per la progettazione.

In riferimento al precedente art. 12-e, non costituisce variante al PUA la variazione del numero di alloggi e la tipologia edilizia prevista nei lotti individuati, la sagoma planimetrica indicata in pianta e il loro allineamento, fermo restando il limite definito dall'ingombro massimo previsto all'interno dei lotti.

Sono ammesse lievi modifiche dimensionali dei lotti fondiari derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere stesse, senza che queste compromettano lo schema d'impianto e/o i criteri fondamentali di progettazione urbanistica; approvato il PUA, in sede di attuazione è ammesso l'accorpamento di due lotti contigui ovvero la modifica della estensione di ciascuno di essi fino ad un massimo del 10%, senza che ciò comporti variante al PUA, nel rispetto comunque delle superfici fondiarie complessive; limitatamente ai lotti 10-11 è ammessa la modifica dell'estensione dell'uno a favore dell'altro fino ad un massimo del 22% del singolo lotto .

Art. 21

Per quanto non espressamente descritto negli elaborati di piano o nelle presenti Norme si fa riferimento alla vigente normativa edilizia ed urbanistica nazionale, regionale e locale.

Art. 22

Nelle fasi di progettazione dovranno essere rispettate le indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica elencate nel parere in materia di vincolo sismico formulato dalla Provincia di Bologna per il comparto ANS - C2.2, in particolare si dovrà provvedere :alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);

- alla verifica delle condizioni morfologiche idrogeologiche e litologiche, in particolare si dovrà verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- all'accertamento , in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo).

Art. 23

In considerazione della presenza di una falda superficiale, ancorché non connessa con l'acquifero profondo, vanno osservate le seguenti cautele e prescrizioni:

- vanno escluse opere di fondazione che vadano ad interconnettere la falda superficiale con quella profonda;
- in fase di cantiere, la realizzazione dello scavo per le fondazioni va preferibilmente effettuato in un periodo dell'anno in cui vi sia una maggiore soggiacenza del livello della falda superficiale e va evitato l'utilizzo di fanghi bentonitici;
- l'eventuale centrale di betonaggio dovrà essere dotata di una vasca di capienza adeguata ad eventuali sversamenti accidentali;
- le opere, con particolare riferimento alla rete nera separata pubblica e privata, dovranno essere realizzate con tecnologie che offrano adeguate garanzie di tenuta e tutela della falda nei confronti di perdite e/o rotture quali ad esempio impianti in controtubo o con guarnizioni anti-infiltrazioni e anti-perdite.

Art. 24

In riferimento alla definizione delle modalità di gestione dei materiali di scavo, in fase di Permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione dovrà essere fornita la documentazione prevista dalla normativa vigente.

Art. 25

Considerato che l'area in oggetto può presentare significative criticità archeologiche per la prossimità al reticolo centuriale e a siti di interesse archeologico (137-CS154, 97-CS109, 100-CS113 e 2-CS003), è fatto obbligo di attenersi alle vigenti norme in materia di tutela archeologica e alle indicazioni formulate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna - Bologna, nello specifico Parere Archeologico rilasciato per il comparto ANS - C2.2