

COMUNE di CALDERARA DI RENO

Provincia di Bologna



PUA RELATIVO AD AREA POSTA IN FRAZIONE CASTEL
CAMPEGGI DI PROPRIETA' DELLA LONGAROLA S.R.L.

La proprietà:

LONGAROLA S.R.L.

Sede legale: Via Audinot, 31

40184 BOLOGNA

CF e PIVA 02894601208

Spazio riservato all'U.T.C.

il progettista:

Ing. William Castaldini



Oggetto tavola:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data:

Febbraio 2020

Tavola:

B

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE
AL PROGETTO URBANISTICO ATTUATIVO NELL'AREA
DISTINTA AL FOGLIO 7
PARTICELLE 54-26-341 parte-343-344-352 parte
IN CALDERARA DI RENO (BO) LOC. CASTELCAMPEGGI**

Indice :

- Art. 1** - Oggetto del Piano Urbanistico Attuativo
- Art. 2** - Individuazione della superficie di intervento e della superficie catastale,
- Art. 3** -Individuazione dei dati di progetto del P.U.A.
- Art. 4** - Superficie destinata alle opere di urbanizzazione
primaria (marciapiedi , parcheggi ,)
- Art. 5** - Altezza degli edifici - tipologie edilizie - Usi
- Art. 6** - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione
- Art. 7** - Attuazione degli interventi del P.U.A.
- Art. 8** - Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento
- verde privato
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni
 - recinzioni
 - materiali e particolari costruttivi
- Art. 9** -Quote di riferimento
- Art. 10** -Rispetto delle Norme urbanistiche
- Art. 11** -Prescrizioni geologico - geotecniche
- Art. 12** -Tabella riassuntiva della superficie fondiaria e della superficie utile edificabile dei singoli lotti

ART. - 1

OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente progetto unitario di Piano Urbanistico Attuativo è finalizzato ad interventi residenziali e si sviluppa sull'area in loc. Castelcampeggi in fregio alla strada Comunale via Longarola .

L'indirizzo progettuale del P.U.A. si è sviluppato tenendo conto delle costruzioni ed urbanizzazioni esistenti ; si è pertanto data continuità alle opere di urbanizzazione con destinazioni a marciapiedi e parcheggi pubblici non avendo vincoli normativi in merito al verde pubblico .

ART. 2

INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE DI INTERVENTO E DELLA SUPERFICIE CATASTALE

La superficie catastale corrispondente alla totale superficie territoriale dell'intervento risulta pari a :

Foglio 7 di Calderara di Reno

Part. 54	mq 45
Part. 261	mq 267
Part. 341 p.	mq 6188
Part. 343	mq 288
Part. 344	mq 1014
Part. 352 p.	mq 1444
Superficie territoriale totale	mq 9246

ART. 3
INDIVIDUAZIONE DEI DATI DI PROGETTO DEL P.U.A.

L' edificabilità globale del P.U.A. secondo quanto espresso dal RUE per gli AMBITI **AC_1** è pari al 30% della superficie territoriale e pertanto :

$$\text{Su} = 9246 \times 0.30 = 2773.80 \text{ mq}$$

Si è progettualmente imposta una autolimitazione della Su in progetto pari a 2.400 mq al fine di essere congrui con la quantità di parcheggi pubblici da realizzare

E' ammessa la realizzazione di superficie accessoria secondo le modalità definite all'art. 15 COMMA 2 del RUE pari ad un massimo del 60% della Su e con un minimo del 20 % della Su

Si prevedono in progetto n. 17 lotti adibiti ad edifici monofamigliari e bifamigliari

Il progetto risulta costituito dai seguenti elaborati :

TAVOLA	TITOLO TAVOLA
A	RELAZIONE TECNICA
B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
C	RELAZIONE GEOLOGICA
D	VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
E	SCHEMA DI CONVENZIONE
F	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
G	VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
H	VISURE e MAPPA CATASTALE - ATTO di PROPRIETA'
1	ESTRATTO PSC ,RUE ,CATASTALE , DATI URBANISTICI
2	STATO ATTUALE-Rilievo planialtimetrico e sezioni
3	PROGETTO Planimetria di progetto, sezioni, ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
4	PLANIMETRIA DELLA IPOTESI DI FATTIBILITA' SULL'AREA DI CUI AL F. 14 PART.184 di altra proprietà
5	PRINCIPALI TIPOLOGIE EDILIZIE
6	RELAZIONE SCARICHI ACQUE
6.0	SCHEMA FOGNATURE ACQUE NERE
6.1	SCHEMA FOGNATURE ACQUE BIANCHE
6.2	PLANIMETRIA ACQUE BIANCHE e VASCA di LAMINAZIONE
7	SCHEMA RETE ACQUEDOTTO e IMPIANTO D'IRRIGAZIONE
8.1	RELAZIONE TECNICA Rete Enel, Illuminazione Pubblica, Telecom, Schema illuminazione Privata
8.2	RELAZIONE CALCOLI ILLUMINOTECNICI Rete Enel, Illuminazione Pubblica, Telecom, Schema illuminazione Privata
8.3	PROGETTO Rete Enel, Illuminazione Pubblica, Telecom, Schema illuminazione Privata
9	SEGNALETICA ORRIZONTALE E VERTICALE
10	Planivolumetrico di progetto su aerofotogrammetrico
11	Dispositivi di Rallentamento della velocità stradale

ART. 4

SUPERFICIE DESTINATA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli obblighi di urbanizzazione prevedono per l'area in esame con destinazione AC 1 del RUE la realizzazione di parcheggi pubblici pari al 25% della Su senza alcuna superficie a verde pubblico .

Vista l'oggettiva difficoltà alla realizzazione di tutti i parcheggi qualora si intendesse sfruttare tutta la Su ammissibile per l'area in esame si è deciso di **limitare la Su da realizzarsi a 2.400 mq** con conseguente obbligo di realizzare parcheggi pubblici per :

$Pu = 2400 \times 0.25 = 600 \text{ mq}$ minimo

Parcheggi in progetto mq 601.06 > 600 mq (comprensivi degli stalli di parcheggio e degli spazi di protezione del marciapiedi comunque carrabili)

Superficie a marciapiedi mq 136.31

Superficie fuori dall'area destinata a raccordo con la strada comunale esistente mq 107 circa

ART. 5

ALTEZZA DEGLI EDIFICI, DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA, TIPOLOGIE EDILIZIE

A- Altezze

L'altezza massima degli edifici non deve superare i m. 12.50 misurati come indicato nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia della Regione Emilia Romagna del 04 febbraio 2010 Progr.n 279 .

B- Distanze

Distanza minima dai confini di zona m. 5.00

Distanza minima dai confini di proprietà m. 5.00

Distanza minima dai confini della strada Comunale via Longarola m. 5.00

Distanza minima dai confini della strada privata di comparto m. **3.00**

Distanza minima delle costruzioni 10.00 m

*Distanza minima degli edifici dalla chiesina (particella catastale n 54) m.10,00
(come da Tav.3del Progetto)*

C- Tipologie edilizie

edificio mono - bi - tri - quadrifamigliare con possibilità di dividere il lotto in due per edifici bifamigliari o due edifici monofamigliari o di unire più lotti contigui

D- Usi

Gli usi in progetto previsti sono quelli ad uso residenziale; sono ammessi comunque tutti gli usi previsti dalle N.T.A del R.U.E. di cui all'art. 38 e che la tabella riportata all'Art.12 non esclude il cambio di destinazione d'uso verso quelli ammissibili, previo reperimento delle dotazioni.

ART. 6
CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione oggetto di cessione alla Amministrazione Comunale consistono nella realizzazione di :

- parcheggi pubblici in fregio alla via Longarola con raccordo alla attuale sede stradale e striscia di protezione del marciapiedi per alloggiamento alberature ombreggianti in autobloccanti permeabili
- marciapiedi di perimetrazione degli stalli auto in prosecuzione con gli esistenti
- alberature sul fronte parcheggi con rete distributiva di irrigazione ad ala gocciolante
- illuminazione pubblica come da progetto allegato
- rete telefonica , ENEL , acqua sino alle entrate nella lottizzazione (non è prevista rete gas)
- *Rallentatori sulla via Longarola (confronta Tav. 11)*

Le altre opere di urbanizzazione saranno tutte private con manutenzione in carico agli acquirenti dei lotti .

Lo smaltimento delle acque bianche avviene in canale di bonifica previa vasca di laminazione come da progetto allegato .

Le acque nere sono previste convogliate in pozzetto HERA sul lato nord-est del terreno di proprietà Longarola srl appositamente predisposto in base ad accordi specifici con la stessa HERA spa .

La manutenzione della vasca di laminazione e la condotta delle acque nere saranno in carico ai privati e non saranno oggetto di cessione al Comune .

Lo smaltimento delle acque meteoriche derivante dalle caditoie delle zone a parcheggio avverrà attraverso convogliamento nella rete di fognatura stradale pubblica esistente .

ART. 7

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI P.P.

L'attuazione del P.U.A. è subordinata alla presentazione ed approvazione delle opere di urbanizzazione e solo ed esclusivamente attraverso la richiesta di "Permessi di Costruire".

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del presente P.U.A. sono la funzione "Abitativa" e le relative pertinenze quali garage, cantine, locali tecnici e locali d'uso comune.

E' consentita una eventuale redistribuzione della Su tra lotti del comparto fermo restando il rispetto della Su totale di progetto e subordinatamente alla presentazione di "Progetto Unitario".

E' consentita la modifica per accorpamento o divisione dei lotti e la modifica delle dimensioni geometriche degli stessi *con accorpamento massimo di n 2 lotti e realizzazione di n 4 unità immobiliari abitative.*

Potranno essere realizzate (complessivamente) n 20 unità immobiliari abitative, un numero maggiore sarà soggetto a Variante al P.U.A.

ART. 8
NORME RELATIVE ALLA DEFINIZIONE DELLA
QUALITA' DELL' INTERVENTO

a - murette di divisione tra le strade e tra i lotti :

Tutti i lotti saranno recintati sull'intero perimetro (pertanto sia verso l'esterno che di separazione tra lotti contigui) con murette in calcestruzzo di spessore 20 cm , con spigoli a 45 ° , liscatura di estradosso a ferro , giunti di dilatazione ogni 12 ml. e sovrastanti il piano finito del marciapiedi di 20 cm

b- Recinzione

La recinzione sarà realizzata sul fronte strada privata interna alla lottizzazione, tra i lotti, sul fronte di Via longarola in rete plastificata di altezza 1,30 ml. su pali in ferro zincati e verniciati di colore antracite .

A richiesta delle proprietà confinanti la recinzione sul fronte potrà essere realizzata in acciaio a disegno semplice come da disegno allegato alle opere di urbanizzazione su colonne tubolari in acciaio e tinteggiate in colore antracite .

Sarà possibile realizzare la recinzione con barriera metallica dei lotti sul fronte via Longarola come sopra descritta , e secondo la stessa tipologia / geometria , qualora la decisione sia comune tra tutti i proprietari frontisti.

b - verde privato e illuminazione del corsello privato

il verde privato dovrà essere realizzato dai titolari dei permessi di costruire sui singoli lotti con essenze arboree omogenee con quelle di comparto e prevedendo prevalentemente le piantumazioni autoctone .

E' obbligo di ogni proprietario dei lotti l'esecuzione sulla propria area verde di lampade di illuminazione del corsello privato dalla via Longarola come da indicazione progettuale con collegamento di accensione e spegnimento al proprio contatore e temporalmente uniforme tra tutti i proprietari secondo precise indicazioni del Regolamento condominiale della lottizzazione

c - Tipologia dei fabbricati e dei Materiali

I fabbricati potranno avere coperti a falde inclinate , a due o a quattro falde , coperture piane e miste piane o falde inclinate .

Le pareti esterne dovranno essere tinteggiate su intonaco civile o cappotto ; saranno possibili pareti in muro a vista , in Geo-pietra o con parziale rivestimento ligneo .

Sono ammesse costruzioni in legno tinteggiate .

Le principali tipologie edilizie, **puramente indicative** , sono indicate nella TAV. 5 di progetto ; esse potranno subire modifiche sia di natura architettonica che per numero delle unità immobiliari . Nel lotto potranno essere progettati fabbricati mono -bi- tri o plurifamiliari nel rispetto della superficie utile globale prevista in progetto .

d - Tinta delle pareti esterne

Le tinte saranno configurate con il contesto progettuale esecutivo e con le tipologie di progetto prescelte . Si prevedono sia le tinte tipiche nel colore giallo o rosso Bologna , grigio chiaro , bianco ghiaccio, che tinte policrome sui progetti di classe energetica elevata con cappotto, sono possibili finiture in pietra ricostruita o geopietra .

e- manufatti di allacciamento reti

I manufatti di allacciamento alle reti delle utenze saranno realizzati in muratura intonacata o calcestruzzo del tipo prefabbricato con sportelli in alluminio di colore antracite come la recinzione ; saranno realizzati sulla recinzione all'ingresso dei due accessi ai lotti paralleli alla via Longarola .

f- pannelli solari e fotovoltaici

Devono essere posti preferibilmente sulla copertura con filo estradosso pari o superiore a quello del manto .

g-dimensioni dei lotti

Le dimensioni ed il numero dei lotti potranno subire modifiche ; i lotti potranno essere modificati sia planimetricamente (accorpamenti , divisioni) che altimetricamente (come indicato nel precedente art.7).

g- permessi di costruire

potranno essere richiesti un numero inferiore o superiore di permessi di costruire rispetto al numero dei lotti (per accorpamenti o divisioni) pur sempre nel rispetto della superficie utile di progetto .

ART. 9

QUOTE DI RIFERIMENTO

Le quote di riferimento minime di pavimento finito dei fabbricati deve essere quella indicata nelle tavole progettuali

ART. 10

RISPETTO DELLE NORME URBANISTICHE

Tutti gli interventi previsti nel presente P.U.A. dovranno rispettare oltre alle presenti Norme di attuazione anche quelle del R.U.E. e/o di altre norme in vigore al momento della richiesta di P. di C. .

ART. 11

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - GEOTECNICHE

Tutti gli interventi sui singoli lotti del presente P.U.A. dovranno essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni della relazione geologica - geotecnica generale redatta dal Dott. Grimandi Graziano e facente parte integrante del presente progetto .

Sarà di competenza di ogni proprietario richiedere a Geologo di sua fiducia la relazione geologico-tecnica necessaria alla edificazione del proprio lotto e allegarla al relativo Permesso di Costruire .

ART. 12**TABELLA RIASSUNTIVA DELLA SUPERFICIE FONDIARIA DEI
SINGOLI LOTTI , DELLA SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE ,
DELL'ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI E L'USO AMMESSO**

LOTTO	S.U. MQ.	S.FONDIARIA MQ.	ALTEZZA MAX M.	DESTINAZIONE
1	126,00	603,95	12,50	RESIDENZA
2	126,00	271,53	12,50	RESIDENZA
3	126,00	276,79	12,50	RESIDENZA
4	126,00	355,56	12,50	RESIDENZA
5	126,00	354,92	12,50	RESIDENZA
6	126,00	309,92	12,50	RESIDENZA
7	126,00	315,71	12,50	RESIDENZA
8	126,00	315,71	12,50	RESIDENZA
9	126,00	315,71	12,50	RESIDENZA
10	126,00	312,13	12,50	RESIDENZA
11	255,00	740,77	12,50	RESIDENZA
12	126,00	574,39	12,50	RESIDENZA
13	126,00	778,01	12,50	RESIDENZA
14	126,00	525,47	12,50	RESIDENZA
15	126,00	255,56	12,50	RESIDENZA
16	126,00	321,64	12,50	RESIDENZA
17	255,00	512,46	12,50	RESIDENZA