

COMUNE DI CALDERARA DI RENO



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) INERENTE L'AREA DENOMINATA MIMOSA AMBITO DEL PSC ARS.CA_VI IN VIA MIMOSA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME DI PIANO

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

NELLE AREE INDIVIDUATE DAL VIGENTE POC 2013-2018

COMPARTO PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ARS.CA-VI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LO STATO ATTUALE

L'area interessata dal progetto di PUA è collocata a ovest del capoluogo del Comune di Calderara di Reno ed è costituita da terreni coltivati con sviluppo longitudinale, secondo la direttrice sud-nord, delimitati a sud dalla via Rizzola Ponente, a est dalla nuova strada comunale "via della Mimosa", a nord dalla via Bazzane e ad ovest da residui terreni rurali di considerevole estensione che conservano ancora le caratteristiche vocazionali agricole a cui sono stati storicamente adibiti.

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è definita nel vigente POC quale *Comparto di attuazione di previsioni insediative finalizzate ad espandere il tessuto urbano e incrementare il sistema delle dotazioni territoriali*, ed è limitrofo sul versante opposto a est a comparti residenziali di recente edificazione.

Accessibilità

L'area del Comparto è libera da strutture edilizie e da manufatti ed è caratterizzata da una coltura agricola diffusa e monotipo, con la quasi assenza di alberature ad alto fusto, se non di tipo spontaneo arbustivo in presenza dei raccordi per la raccolta di acqua ad uso agricolo o come residui delle antiche piantate che venivano abbinate alla coltivazione della vite.

I terreni sono accessibili dalla via Bazzane a nord e a sud unicamente dalla via Rizzola Ponente, mentre la via Mimosa costituisce l'asse viario su cui si apriranno gli accessi del nuovo edificato.

La viabilità attuale, in terra battuta mista ghiaia, è quella strettamente funzionale a servire gli edifici agricoli e abitativi con l'unico accessi carraio sulla via Bazzane.

L'edificato circostante

A ovest del comparto, a distanza ragguardevole si trovano i complessi agricoli e residenziali dei proprietari e coltivatori dei terreni.

Sul lato est del comparto si è sviluppata recentemente una nuova zona residenziale fronteggiante la via della Mimosa, caratterizzata da un edificato multi-piano residenziale, di



densità medio-alta, di quattro e cinque piani.

Nel tratto nord della via della Mimosa, dopo l'intersezione con la via Filippo Turati sono stati programmati altri interventi di edificazione residenziale e il tratto terminale di una pista ciclabile che, una volta ultimata consentirà di collegare il centro abitato.

La continuità di tale sistema insediato, la sua connessione alle infrastrutture pedonali, ciclabili e del verde pubblico, nonché il raccordo fra ambiente urbano ed un ambiente ancora agricolo, sono gli elementi di rilievo determinanti per la definizione della proposta progettuale.

I vincoli operativi

L'area del comparto ARS.CA – VI è lambito per tutta l'estensione della via della Mimosa, dallo Scolo Calderara con la vasca di laminazione lineare realizzata alcuni anni addietro per la raccolta delle acque pluviali della strada e delle aree permeabili.

Quasi di fronte allo sbocco della via F.Turati, a circa 40m dal ciglio della strada si erge nel campo agricolo un traliccio di ferro con linea aerea di adduzione elettrica MT da 132.000 kw dal quale Enel ha derivato l'alimentazione, con percorso sotterraneo e attraversamento stradale, che serve la cabina di trasformazione in BT in angolo della via F.Turati.

In osservanza alle fasce di rispetto normative previste per tali linee e per migliorare anche l'aspetto ambientale, si provvederà allo spostamento del traliccio fino al confine ovest di uno degli Attuatori.

A circa 350 metri verso sud, nel terreno è inserito un altro palo di sostegno della linea elettrica a BT che fornisce il collegamento a edifici rurali posti quasi in confine a circa metà dell'intero Comparto. Anche questo ostacolo, trasversale al lotto, sarà rimosso e la linea sarà inserita nelle polifore interrate che saranno costruite a servizio del Comparto seguendo il percorso del canale di bonifica dismesso.

IL PROGETTO

Le linee guida definite nella proposta di piano sono coerenti alle NTA e ai "*Criteri per la progettazione dei P.U.A.*" definite dal Comune di Calderara di Reno ed in particolare detti criteri saranno seguiti nella fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di ogni singolo edificio previsto.

Le previsioni indicate in questa fase potranno comunque essere moderatamente variate e precisate nelle successive fasi di progetto dei singoli edifici, sempre in coerenza con i criteri enunciati che caratterizzano il PUA.

-Massimo contenimento del consumo del suolo, mediante conservazione di quote significative di superfici verdi a permeabilità profonda;

-Ridotto impatto ambientale e integrazione col tessuto edilizio esistente della nuova

edificazione;

-Nuova viabilità di accesso e penetrazione col minore impatto possibile sulla sicurezza della viabilità stradale e pedonale all'esistente via della Mimosa;

-Possibilità di collegamento delle aree pubbliche del centro cittadino con nuovo verde pubblico mediante un corridoio Verde che configura anche un nuovo percorso ciclo-pedonale in continuità con la rete ciclabile esistente o in progetto;

-Risparmio energetico, salvaguardia dell'inquinamento e utilizzo di fonti energetiche alternative.

Per la presenza dell'ampia depressione costituita dalla vasca di laminazione e dal fosso Scolo Calderara, come previsto nel POC adottato, si provvederà allo spostamento del tracciato facendo percorrere lo Scolo lungo il confine sud del comparto, risvoltando lungo il confine ovest verso nord fino all'immissione nel collettore esistente in via Bazzane.

Questo nuovo percorso è stato dimensionato, in accordo con i tecnici della Bonifica Renana in modo da fungere anche da vasca di laminazione in grado di contenere, oltre a quelle esistenti, anche le nuove acque pluviali delle nuove urbanizzazioni, dei tetti e delle aree permeabili. In tal modo si rende disponibile l'area sul fronte della via della Mimosa per consentire gli accessi da e per la nuova viabilità di lottizzazione, contenere condotte, linee e reti tecnologiche interrate e, in superficie, il marciapiede pubblico con aree di verde.

Le tipologie progettate alternano edifici a tipologie di medio e piccolo taglio volumetrico, mono o bi-famigliari, su due piani senza l'interrato, collocate nella porzione Sud del Comparto, ad altri edifici di tipologia multi-piano plurifamigliari con numero di piani da 3 a 4, collocati in singoli lotti di pertinenza.

All'interno del piano urbanistico generale, secondo le norme del Rue, trova ubicazione in un edificio multipiano, la quota di edificabilità di competenza ERS individuata in lotto destinato a cessione a prezzo concordato e per l'affitto calmierato, con assegnazione da parte del Comune agli aventi titolo.

A nord dei lotti edificabili, intervallati tra loro da ampie dotazioni di parcheggi pubblici e verde, per accordi con l'Amministrazione e' stato individuato un lotto di forma quadrata che ospiterà l'asilo nido che per Convenzione gli Attuatori sono impegnati a realizzare.

Nella porzione finale del lotto, in direzione nord, in confine con la porzione di terreno ARS-CA VI che gli attuatori devono cedere al Comune, si realizzerà un edificio ad uso commerciale con le dovute dotazioni di parcheggi per auto, stalli per motoveicoli e cicli, zone di svago e sosta, come meglio illustrato nella tavola di progetto. Detta costruzione avrà un' impronta moderna per forma e materiali e si prevede vi saranno insediate attività di commercio alimentare e non alimentare.



- Gli edifici avranno forme geometriche e volumi semplici, esternamente rifiniti con paramento tinteggiato nei toni chiari dal bianco ai grigi, dal beige al marrone, con inserti in pietra, legno o altri materiali compositi, o altra tipologia di rivestimento similpietra, per dare risalto e profondità ai volumi.
- Per contenere al massimo gli effetti termici dell' irraggiamento solare sulle pareti con esposizione sud e ovest, si dovrà valutare la possibilità di realizzare eventualmente delle pareti ventilate (ad esempio con pannellature in cemento fibrorinforzato tipo Acquapanel Outdoor o in cemento composito tipo Swisspearl colorato), con retrostante coibentazione in fibra minerale separata da profili di ancoraggio in alluminio.
- Sono compatibili anche soluzioni che prevedano superfici in laterizio a vista, ma in forma di pannellature e in percentuale non prevalente rispetto al materiale che connota l'involucro esterno, preferendo caratterizzare lo stile degli edifici con soluzioni formali e materiali moderni, al fine di differenziare la nuova edificazione dagli interventi "di maniera" che hanno caratterizzato l'edilizia civile di Calderara di Reno degli ultimi decenni.
- Le coperture dei fabbricati multipiano saranno realizzate preferibilmente a lastrico solare o in leggera pendenza, o anche con sezione curva, in modo di potere installare agevolmente le apparecchiature di captazione della luce solare, mitigandone l'impatto visivo dalla strada e facilitandone gli interventi manutentivi; per le tipologie a villetta, mono o bi-famigliare, sono ammesse coperture a falde inclinate con manto anche in lamiera, purché in coerenza con l'impronta del progetto edilizio generale.
- I sistemi di oscuramento delle aperture saranno costituiti da avvolgibili e/o da grigliati, fissi o mobili, di materiali metallici o plastici cromaticamente coerenti al progetto edilizio del Comparto e opportunamente scelti anche in base alla maggiore esposizione solare dei fronti.
- Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e carrabili entro i lotti privati saranno realizzate con in autobloccante in ca o in conglomerato cementizio drenante, eventualmente colorato.



Esemplificazioni di massima del carattere tipologico degli edifici, coerente con le norme di Piano, come sintecamente riportato all'art. 6.

1. edifici condominiali



2. villette con tetto a falde



Handwritten signature

3. villette



4. villette



Handwritten signature

5. villette



6. villette



Handwritten signature

7. villette



8. villette



Handwritten signature

Accorgimenti tecnici per il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche

Percorsi pedonali e ciclo-pedonali

I marciapiedi e i percorsi ciclo — pedonali previsti nel progetto urbanistico saranno raccordati in maniera complanare con i percorsi "interni" ai singoli Lotti edificabili, per l'accesso agli edifici residenziali di previsione.

La pavimentazione dei marciapiedi/percorsi ciclo—pedonali sarà di tipo antisdrucchiolevole. Gli strati di supporto delle pavimentazioni saranno idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa. Gli elementi costituenti le pavimentazioni presenteranno giunture inferiori a mm. 5, stilate con materiali durevoli, saranno piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm.2. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti la pavimentazione saranno contenute in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

Fino ad una altezza di mt. 2,10 dal piano di calpestio non esisteranno ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche od elementi sporgenti, che possano essere causa di infortunio alle persone in movimento.

Le zone relative agli ingombri delle autovetture e le connesse zone di libero movimento del disabile saranno complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di cm. 2,50.

Le zone pedonali dei parcheggi saranno sempre raccordate mediante rampa con i percorsi ciclo —pedonali/marciapiedi adiacenti, quando questi presentino un dislivello superiore ai 2,50 cm. con il piano carrabile.

Le soluzioni progettuali avranno le seguenti caratteristiche: La larghezza minima del percorso pedonale o marciapiede sarà di mt. 1,50; la larghezza minima del percorso ciclo-pedonale sarà di mt. 3,00;

Il dislivello fra il piano del marciapiede o percorso ciclo — pedonale ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti, non sarà superiore ai 15 cm.;

In particolare ogni qualvolta il marciapiede/percorso ciclo — pedonale si raccorderà con il livello stradale o sarà interrotto da un passo carraio saranno predisposte piccole rampe di raccordo di pendenza massima del 15%. La pendenza massima del marciapiede/percorso ciclo — pedonale non supererà il 5%. Tale pendenza potrà essere elevata fino ad un massimo di 8% solo in presenza di un ripiano orizzontale di dimensione minima mt. 1,50 x 1,50 ogni 10 metri di sviluppo lineare di percorso ciclo — pedonale.

La pendenza massima trasversale ammessa sarà dell'1%.

In presenza di contro pendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra

percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale sarà inferiore al 22 %.

Parcheggi

Nelle 2 aree destinate a parcheggio pubblico saranno previsti complessivamente n° 4 spazi di sosta per autoveicoli che trasportano soggetti handicappati, nella misura superiore al minimo di 1 ogni 50 o frazione di 50, mediante posti auto di larghezza non inferiore a mt. 3,20 riservati gratuitamente al servizio di persone disabili. Detti posti auto opportunamente segnalati saranno ubicati in prossimità con i percorsi pedonali.

Lo schema distributivo dei parcheggi è tale da consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area del parcheggio riservata ad un'autovettura adibita al trasporto di persone disabili avrà una larghezza minima di mt. 3,20 suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima di larghezza mt. 1,75 relativa all'ingombro della autovettura; la seconda di larghezza minima 1,45 necessaria al libero movimento del disabile nelle fasi di trasferimento.

Nel sub-comparto Ovest viene utilizzato un unico spazio di manovra di larghezza pari a mt. 1.40 a servizio di due posti auto disabili (larghezza posto auto mt. 2.45), conformemente alla figura 445/B del DPR 495/ 92 e successive modifiche.

Le zone relative agli ingombri delle autovetture e le connesse zone di libero movimento del disabile saranno complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di cm. 2,50.

Le zone pedonali dei parcheggi saranno sempre raccordate mediante rampa con i percorsi ciclo —pedonali/marciapiedi adiacenti, quando questi presentino un dislivello superiore ai 2,50 cm. con il piano carrabile.

Gli attraversamenti ciclo-pedonali risulteranno rialzati e ben evidenziati da strisce di cromatismo e materiali da scegliere con l'Ufficio Viabilità del Comune di Calderara di Reno.



VERDE PUBBLICO

La porzione destinata a verde è posta in strettissima continuità con il passaggio agricolo e pertanto si configura come arredo paesaggistico e di supporto dei percorsi di transito ciclabile e pedonale. In particolare, gli spazi verdi che caratterizzano la parte centrale del giardino pubblico antistante il nuovo asilo nido, sono lasciati all'uso libero ed estensivo con l'inserimento di attrezzature a isola per il gioco bimbi 3-10 anni, comodamente serviti da parcheggi pubblici e da una struttura ad uso chiosco che sorgerà nelle immediate vicinanze.

Altre porzioni non significative dal punto di vista ambientale, ma pur sempre utili e complementari all'arredo urbano di strade e parcheggi pubblici, sono posizionate in fregio alla via della Mimosa o a contorno di zone di parcheggio, nel quale caso quando possibile saranno piantumate delle alberature ombreggianti, scegliendo essenze di dimensioni contenute a foglia caduca. Il prato sarà del tipo polifita di aspetto naturale, un prato fiorito rustico in grado di superare anche periodi di siccità e bisognevole di minima manutenzione. Per quanto riguarda i giardini pubblici e privati, si propone il prato fiorito: un miscuglio di specie di fiori perenni ed annuali (garofani, fiordalisi, papaveri, ranuncoli, camomilla), di graminacee (loietto, festuca) e di leguminose (trifogli) che manifesta il massimo effetto estetico in primavera ed estate dove raggiunge un'altezza di 40-50 cm. ciò consente di ridurre i costi di gestione, soprattutto gli sfalci e l'irrigazione. Infatti, essendo un prato che si basa soprattutto su specie rustiche dopo la semina (consigliabile in aprile) sono necessari solo pochi interventi d'irrigazione e uno sfalcio estivo. Qualora prima della semina si sia condotta una preparazione del terreno rigorosa, il prato fiorito va riseminato ogni 2-3 anni. Il prato fiorito è una soluzione di grande impatto ecologico per quei contesti che richiedono un colpo d'occhio notevole, senza necessità di una grande fruibilità, per prati nei quali non ci sono grosse esigenze di gioco come le aree laterali alla pista ciclo pedonale.

Miscugli di altre graminacee quali specie appartenenti ai generi Poa, Festuca, Agrostis, Pennisetum, Paspalum, Stenotaphrum, Lolium e Dichondra si prestano particolarmente bene, invece, per quei prati per i quali è ipotizzabile un medio grado di calpestio (giardini pubblici, aree giochi, giardini privati dedicati al gioco dei bambini o con alta frequentazione). Prati così composti danno vita a tappeti erbosi verdi con un medio grado di manutenzione. Anche in questo caso, l'utilizzo di specie macroterme (Cynodon, Zoysia) può essere molto utile, come per il grande prato centrale e il verde di pertinenza del nuovo asilo nido.

L'idea sulla quale si basa la scelta tipologica del verde pubblico progettato è quella di cercare, per quanto possibile, un'integrazione reale e non nostalgica con l'abitato naturale della pianura, riproponendo concentrazioni di verde collocate in modo da non impedire la percezione visiva della campagna in tutte le fasi stagionali che prevedono aratura, semina, cura e raccolto. Le essenze che si propongono, in prevalenza fra quelle autoctone e storicamente presenti nella pianura bolognese, raramente isolate e in prevalenza in conformazioni per quanto possibile di aspetto naturale, quali:

- Alberi di **gelso**, le cui coltivazioni a partire da 1700 erano tipiche in Pianura Padana lungo i canali e i fossi per lo scolo dell'acqua, dove interi filari di gelsi delimitavano i bordi dei campi, beneficiando dell'ambiente umido e acquoso che i canali stessi garantivano e fornendo il fogliame all'allevamento del baco da seta, un tempo fonte di reddito per gli agricoltori. Particolarmente indicato per l'ombreggiamento, si propone nell'area verde del nuovo asilo nido.

- Il **salice campestre** è sempre stato largamente impiegato per la realizzazione di filari campestri grazie alla duttilità di utilizzo cui si presta. In particolare il salice bianco capitozzato veniva sfruttato per la produzione di stangame (piccola paleria per orto), mentre innestando su salice bianco il salice rosso e arcuando opportunamente i rami principali si ottenevano i legacci da vite. Un cenno particolare merita l'usanza del filare di vite maritata che è stata per un lunghissimo periodo (dal medioevo fino ai primi del 1900) una forma di allevamento della vite e di sfruttamento delle aree agricole marginali che ha caratterizzato il paesaggio della pianura. Essa permetteva di sfruttare aree marginali dell'agricoltura, principalmente lungo i fossi di raccolta delle acque o i confini delle proprietà; forniva legna da ardere e per la fabbricazione di utensileria. Questo tipo di attività si è protratta fino a quando la piantata non è divenuta un ostacolo per le nuove tecniche di coltivazione agricola.

- Il **sambuco**, genere appartenente alla famiglia delle Caprifoliacee che comprende specie arbustive di medio-grandi dimensioni talvolta in forma di piccolo albero, comunissimo lungo le siepi campestri, nei boschi planiziari e submontani e presso i casolari di campagna, nonché alla periferia delle città, dove rappresenta un relitto della vegetazione spontanea.

Altre piante prescelte tra quelle presenti nell' abitat rurale padano sono la *quercia*, l'*olmo campestre*, l'*acero campestre* e l'*acero pseudo-acacia*, che nel progetto del verde trovano collocazione in gruppi anche allineati o isolati, mentre tra le specie arbustive il *sorbo degli uccellatori*, *lillà-syringa vulgaris*, il *giuggiolo*, il *melo selvatico*, il *melograno* ed altre specie rustiche quali la *ginestra*, il *rosmarino*, la *lavanda*, ecc. Per migliore comprensione si rimanda alla Tavola di Progetto del verde.

Progettazione e coordinamento urbanistico-architettonico

dott. Arch. Mario Dalsecco

A circular blue stamp from the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" (Order of Architects) is visible. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "1018", "ARCHITETTO", "DALSECCO", and "MARIO". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Mario Dalsecco".

Calderara di Reno, 15 Ottobre 2015

COMUNE DI CALDERARA DI RENO

COMPARTO MIMOSA - AMBITO ARS.CA-VI

NORME DI PIANO

Art. 1 - Campo di applicazione e vincoli normativi

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, 1° stralcio, ha come campo di applicazione il Comparto Mimosa – Ambito ARS.CA-VI

Art. 2 - Contenuti ed elaborati del PUA - 1° STRALCIO

Il Piano contiene le indicazioni di dettaglio per l'attuazione del programma edificatorio ed è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Schema di convenzione, sottoscritto dai soggetti attuatori, nel quale siano definiti: le clausole particolari, normalmente contenute nello schema di convenzione sono riportate all'art. 4 – Prescrizioni urbanistiche – della presente normativa.
- b) Stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:5000 e della relativa Normativa Coordinata di PSC-POC-RUE.
- c) Estratto catastale ed elenco delle proprietà in scala 1:2000 con l'indicazione delle proprietà e delle relative superfici.
- d) Stato di fatto (planimetrico/altimetrico) in scala 1:500 con l'individuazione di un caposaldo da riferire alle curve di livello.
- e) Stato di fatto – Piante, Prospetti e sezioni in scala 1:500.
- f) Documentazione fotografica
- g) Progetto - Inquadramento generale, in scala 1:500.
- g1) Progetto - Piante, in scala 1:500 con indicazioni destinazioni d'uso e superfici.
- g2) Progetto - Prospetti e sezioni, in scala 1:500.
- i) Relazione tecnica di progetto del verde.
- j) Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, depurazione, energia elettrica).
- l) Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano.
- n) Relazione illustrativa.
- o) Relazione di fattibilità geologica, la Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.

Art. 3 - Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi

L'area in oggetto è identificata catastalmente al foglio 30 mappale 72, 251parte; al foglio 31 mappale 24, 27parte, 32, 33, 158parte, 165, 166; foglio 36 mappale 267 parte, 599 parte, 622 parte, 626, 791, 901parte disciplinata da P.O.C. L'assetto dell'area è definito mediante il presente Piano Urbanistico Attuativo da realizzarsi anche per stralci. Destinazioni ammesse: U.1 Residenza, U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune, U.21 Attrezzature sportive, U.24 Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali, U.28 Attrezzature sociosanitarie, U.29 Attrezzature culturali. Sono inoltre ammessi i seguenti usi, entro il limite massimo del 30% della Su: U.2 Attività ricettive, U.3 Residenza collettiva, U.4 Esercizi commerciali di vicinato, U.5.1° Medio-piccole strutture di vendita alimentari, U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, U.7 Pubblici esercizi, U.10 Locali per lo spettacolo, U.11 Piccoli uffici e studi professionali, U.12



Attività terziarie e direzionali, U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

Tabella con l'indicazione, per ciascun lotto, della SU edificabile, dell'altezza massima e degli usi ammessi. Ogni lotto dal n.1 al n.16, consentirà la realizzazione massima di n.2 unità immobiliari residenziali oltre alla possibilità di fondersi con il lotto adiacente per un massimo di n.4 unità e n.2 lotti.

E' consentito il trasferimento della Superficie Utile ed Accessoria da un lotto residenziale all'altro con un massimale non superiore al 30%.

SPECIFICHE LOTTI						
N°	S.U. Max MQ.	Sup. Acc. Max	H.Max ML.	Sup.Lotto MQ.	Destinazione	N.Unità
-1-	150,00	60% S.U.	8,00	590,00	Residenziale	2
-2-	150,00	60% S.U.	8,00	560,00	Residenziale	2
-3-	150,00	60% S.U.	8,00	645,00	Residenziale	2
-4-	150,00	60% S.U.	8,00	745,00	Residenziale	2
-5-	150,00	60% S.U.	8,00	460,00	Residenziale	2
-6-	150,00	60% S.U.	8,00	460,00	Residenziale	2
-7-	150,00	60% S.U.	8,00	570,00	Residenziale	2
-8-	150,00	60% S.U.	8,00	560,00	Residenziale	2
-9-	150,00	60% S.U.	8,00	775,00	Residenziale	2
-10-	150,00	60% S.U.	8,00	585,00	Residenziale	2
-11-	150,00	60% S.U.	8,00	530,00	Residenziale	2
-12-	150,00	60% S.U.	8,00	540,00	Residenziale	2
-13-	150,00	60% S.U.	8,00	750,00	Residenziale	2
-14-	150,00	60% S.U.	8,00	750,00	Residenziale	2
-15-	150,00	60% S.U.	8,00	750,00	Residenziale	2
-16-	150,00	60% S.U.	8,00	750,00	Residenziale	2
-17-	2.600,00	40% S.U.	8,00	10.269,83	U.2.3.4.5.7.10	7
TOTALE SUPERFICIE UTILE MQ.5000,00					U.11.12.13	

Superficie Permeabile (SP)
= 30% della Superficie Territoriale (ST)
soddisfatta da
Verde Pubblico (VP) + Area Laminazione (AL)
per tutto il comparto, anche futuro stralcio.

SP MINIMA RICHIESTA
= ST X 30% = 52.448 x 30% = mq. 15.734,40

SP REALIZZATA
= VP + AL = mq. 18.795,30

Art. 4 - Prescrizioni urbanistiche

I tracciati su strade e parcheggi, dei percorsi pedonali e ciclabili potranno subire modifiche minime in sede di realizzazione esecutiva, ferme restando le aree impegnate da tali opere in termini di superficie. Soltanto la posizione e il dimensionamento dei passi carrabili potrà essere eventualmente modificata, in considerazione delle specifiche progettazioni degli edifici.

Per il posizionamento degli edifici si impone il rispetto di una fascia identificata nella Tavola Planimetrica con specifico tratteggio;

Art. 5 - Indirizzi di progettazione

Fanno parte integrante delle Norme le indicazioni su obiettivi di qualità da raggiungere in materia ambientale, bioedilizia o di risparmio energetico riportate nella apposita Relazione allegata.

Art. 6 - Requisiti tecnico-architettonici e sistemi costruttivi

Gli edifici avranno forme geometriche e volumi semplici, esternamente finiti con paramento tinteggiato nei toni chiari dal bianco ai grigi e beige, con inserti in altri materiali per dare risalto e profondità ai volumi in pietra, legno o altri materiali compositi, o altra tipologia di rivestimento similpietra, non escludendo la possibilità di soluzioni con paramento in laterizio a vista in proporzione inferiore rispetto alle superfici dell'involucro edilizio.

Le lattonerie saranno preferibilmente in lamiera di acciaio o alluminio.

Le apparecchiature di oscuramento delle aperture saranno costituite da avvolgibili e/o da grigliati fissi o mobili, scelti anche sulla base della maggiore esposizione solare, di materiali metallici o plastici

cromaticamente coerenti al progetto edilizio del Comparto.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e carrabili entro i lotti privati saranno realizzate con in autobloccante in ca o in conglomerato cementizio di tipo drenante, eventualmente colorato.

Art. 7 - Modalità d'attuazione

I parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dell'intero comparto sono quelli riportati nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il Piano. In sede di approvazione dei singoli progetti edilizi possono essere apportate modeste modifiche alle indicazioni dello strumento urbanistico attuativo, senza che ciò ne costituisca variante, fermo restando i parametri complessivi previsti per il comparto in termini di mantenimento della destinazione d'uso a residenza, della sagoma degli edifici, dello schema distributivo del sistema del verde e degli accessi.

Art. 8- Attuazione delle opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'approvazione del 1° PUA-STRALCIO costituirà titolo idoneo per l'inizio dei lavori. Le opere saranno attuate entro con idonee garanzie fidejussorie fornite in sede di Convenzione dagli Attuatori. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi nel 1° PUA-STRALCIO saranno realizzate prima degli edifici per il quali gli Attuatori presenteranno specifici Permessi di Costruire.

Art. 9 - Norme finali

Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella relazione e negli elaborati grafici che costituiscono il presente 1°PUA-STRALCIO, si rimanda alla osservanza di quanto contenuto nel Testo Coordinato delle Norme di PSC – POC – RUE ed alla vigente legislazione urbanistica regionale e statale in materia.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DAL 1° PUA

Su =2.400 mq. Residenziale da realizzare nei lotti N.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

Su =2.600 mq. per altri usi ammessi da POC , da realizzare nel lotto N. 17

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ PARAMETRATO AL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO PUA A STRALCIO (valori parametrici unitari di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 20/03/2012)

Valorizzazione Residenza	2.400,00 mq. x 542,00 € =	€.	1.300.800,00
Valorizzazione altri usi (commerciale)	2.600,00 mq. x 325,00€ =	€.	845.000,00
TOTALE VALORIZZAZIONE		€.	2.145.800,00
Quota contributo di sostenibilità 50% € 1.072.900,00			
Valorizzazione delle aree di cessione	22.477,80 mq x 25,00 € =	€.	561.945,00
Realizzazione Parco Pubblico per la quota parte delle aree da cedere al Comune		€.	327.000,00
Spostamento canale e laminazione per la parte delle aree da cedere al Comune		€.	90.000,00
Realizzazione incrocio via della Mimosa/via Turati		€.	150.000,00

TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ € 1.128.945,00 > € 1.072.900,00

