



COMUNE DI CRESPELLANO

Provincia di Bologna

Proprietà



Attuatore

COOP. COSTRUZIONI Soc. Coop.
Via F. Zanardi, 372 – 40131 Bologna

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2-13

in conformità all'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 22.12.2011
fra il Comune di Crespellano e COOP. COSTRUZIONI Soc. Coop. - Bologna



Str. del Colle 1/a
Fraz. Fontana
06132 Perugia



PROGETTAZIONE

Ing. M. Rasimelli

Dr.	M. Cirimbili	Ing.	M.G. Gabriela
Ing.	L. Bragetta	Ing.	S. Battistoni
Ing.	M. Giberti		
Ing.	A. Pulcini		
Ing.	L. Iovine		
Ing.	L. Bonadies		
Geol.	S. Piazzoli		
Geol.	M.C asavecchia		
Arch.	M. Venditti		
Arch.	M. Ruscigno		

CONTROLLO QUALITA'

Ing. S. Corliano

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

STUDIO RUGGERI

40138 Bologna
Viale Lenin, 51

Arch.	R. Ruggeri
Ing.	E. Benini
Ing.	L. Cervellati



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pagina

1 di

Pratica

0312mw

Identif.

mwra103a

Elaborato

RA.4

B	MARZO 2014	PRIMA EMISSIONE	PULCINI	PULCINI	RASIMELLI	RASIMELLI
Rev.	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato

Questo documento é di proprietà esclusiva. É proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza la nostra autorizzazione

COMUNE DI CRESPELLANO PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2-13 Norme tecniche di attuazione	mwra103a-NTA Data: Marzo 2014 Pag. 2 di 7
--	--

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.1 Ambito di applicazione e validità del PUA

L'area in oggetto, individuata come Comparto C2-13 di PRG e sottoposta a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è situato a sud di via Bargellina nel Comune di Valsamoggia.

Il lotto in oggetto è allibrato al Catasto Terreni al foglio 36, mappali 36 parte, 354 parte, 356 parte.

Il Piano ha validità ed efficacia per la durata di anni 10, nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

Le presenti norme hanno validità entro il comparto suddetto di PRG C2-13, costituiscono parte integrante del Piano Particolareggiato e attengono principalmente alle modalità di utilizzo delle aree, alle prescrizioni di carattere urbanistico ed architettonico e alle modalità di attuazione sia del programma edilizio che delle opere di urbanizzazione.

Articolo 1.2 Convenzione urbanistica e Soggetti Attuatori

La Convenzione Urbanistica che regola i contenuti, le modalità attuative ed i programmi di realizzazione degli interventi previsti dal P.P., verrà stipulata tra l'Amministrazione Comunale e il/i soggetto/i attuatore/i del comparto.

Articolo 1.3 Modalità di attuazione

Il P.P. sarà attuato, per singole richieste di Permesso di Costruire riguardanti sia gli interventi di urbanizzazione sia gli edifici di cui ai lotti di attuazione.

COMUNE DI CRESPPELLANO PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2-13 Norme tecniche di attuazione	mwra103a-NTA Data: Marzo 2014 Pag. 3 di 7
---	--

Articolo 1.4 Opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali

Si intendono per opere di urbanizzazione le opere di urbanizzazione primaria come definite dalla LR 20/2000.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate come descritto nelle tavole del P.P.

Articolo 1.5 Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Piano particolareggiato di iniziativa privata

Interventi edilizi:

- a) Manutenzione: MO – MS (anche in assenza di Piano Particolareggiato)
- b) Recupero: R1-R2-R3-R5-T1-T2b-T3-T4-T5-T6-T8
- c) Nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICI MINIMI

U1 come da P.P; non richiesta per MO e MS;

P1+P2 minimi: 10% Su per usi tipo 1, con un minimo di posto auto per unità immobiliare; 40% Super usi tipo 3;

V1: 16 mq ogni 40 mq di Su o frazione;

Totale degli standard non inferiore 100% di Su

PARAMETRI EDILIZI

St = 14.816 mq;

Su di progetto totale del comparto = 4.000 mq

COMUNE DI CRESPPELLANO PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2-13 Norme tecniche di attuazione	mwra103a-NTA Data: Marzo 2014 Pag. 4 di 7
---	--

Uf massima: 0,3 mq/mq

Massimo rapporto di copertura RC = 0,3

Tale parametro, si ritiene soddisfatto calcolandolo sull'intero intervento, pertanto può non essere verificato per il singolo lotto dopo il frazionamento

Minima superficie permeabile SP = 50%

Massima altezza fronte del fabbricato AF = 8 m

Si precisa che i parametri di cui sopra, e tutti i parametri edilizi e le definizioni in generale, fanno riferimento alla “Delibera di approvazione l’atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi....” approvata nel Gennaio 2014, dall’assemblea legislativa della regione Emilia Romagna.

USI URBANISTICI AMMESSI

Usi residenziali 1.1

Usi terziari diffusi 3.3

PARCHEGGI PERTINENZIALI

P3 = 20% Su per usi tipo 1 e per usi tipo 3. NON RICHIESTI PER INTERVENTI MO E MS.

DISTANZE

Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito dell'intervento urbanistico attuativo, vengono cedute ad uso pubblico quali le aree interessate da opere di urbanizzazione. In questo caso pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.

COMUNE DI CRESPELLANO PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2-13 Norme tecniche di attuazione	mwra103a-NTA Data: Marzo 2014 Pag. 5 di 7
--	--

TITOLO II MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

Articolo 2.1 Validità delle norme

Lo schema organizzativo definito dalle planimetrie di progetto costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme oltre che al rispetto delle leggi vigenti, del Regolamento Urbanistico Edilizio e di ogni altro regolamento vigente del Comune di Valsamoggia.

Articolo 2.2 Programma attuativo degli interventi edilizi

Il programma d'intervento si articolerà secondo quanto prescritto dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta fra i soggetti attuatori del P.P. e l'Amministrazione Comunale.

Articolo 2.3 Lotti di edificazione

Fermo restando l'assetto urbanistico complessivo e le norme di carattere generale previste nel P.P. gli interventi di natura edilizia sono regolati mediante lotti di attuazione che rappresentano i sottosistemi urbanistici del sistema complessivo.

Ogni lotto sarà attuato attraverso unico permesso di costruire.

COMUNE DI CRESPPELLANO PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2-13 Norme tecniche di attuazione	mwra103a-NTA Data: Marzo 2014 Pag. 6 di 7
---	--

Articolo 2.4 Criteri di trasferimento, accorpamento e frazionamento della Su tra lotti privati

Sono consentiti, in sede di progettazione esecutiva degli edifici, aggiustamenti di natura tecnica, purché tali da non alterare il carattere urbanistico dell'insediamento; in particolare le quantità edilizie in ciascun lotto potranno subire variazioni, nel limite della superficie complessiva massima consentita nel Comparto, e si potranno avere spostamenti e compensazioni anche fra più lotti, consentendo così il recupero di una minore edificazione di un lotto negli altri lotti. Quanto sopra esposto verrà esplicitato da apposita tabella scalare allegata ai singoli titoli abilitativi.

Saranno ammesse aggregazioni di lotti o costruzioni sul confine in aderenza al fabbricato del lotto limitrofo, senza che ciò costituisca variante al presente Piano, se non si modifica il disegno delle aree destinate ad opere di urbanizzazione.

All'interno del perimetro di ciascun lotto sono ammesse modificazioni relativamente alla sagoma degli edifici senza che ciò costituisca variante al P.P., purché venga sempre garantita la superficie permeabile minima del lotto, mentre, gli altri parametri dovranno essere verificati a livello di comparto.

Potrà essere modificata la distribuzione interna degli alloggi, la loro dimensione e il loro numero.

Per i singoli lotti la previsione dei corselli di accesso alle autorimesse o posti auto privati potrà variare in sede di progettazione esecutiva sia planimetricamente che numericamente.

COMUNE DI CRESPPELLANO PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2-13 Norme tecniche di attuazione	mwra103a-NTA Data: Marzo 2014 Pag. 7 di 7
---	--

Articolo 2.5 Varianti al Planivolumetrico

Non costituiscono variante al P.P. le modifiche che investono i seguenti elementi:

- Lievi rettifiche alle perimetrazioni dei lotti a seguito di frazionamento;
- Modifiche delle sistemazioni esterne nei lotti privati;
- Modifiche ai punti di accesso carrabili e pedonali, purché non alterino negativamente il progetto delle urbanizzazioni;
- Modifiche alla distribuzione interna dei singoli corpi di fabbrica;
- Modifiche al numero degli alloggi, con conseguente modifica del numero dei posti auto privati e pertinenziali, fermo restando l'assetto tipologico previsto dal progetto;
- Variazione dell'area di sedime degli edifici indicata nelle tavole di progetto, fermo restando la Su massima consentita ed il rispetto delle distanze dai confini previste dal PUA;
- trasferimenti di Su o Sa nei limiti stabiliti al precedente Art. 2.4.