

NORME DI ATTUAZIONE (Specifiche Tecniche e Tipologie)

relative all'Accordo Operativo (AO) ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017, di cui ne fa parte integrante e sostanziale, per l'attuazione di una porzione di terreno denominata "*Area via Marchesina via Casolana Riolese*" (*Area GIBERTI*), ubicata in aderenza alla strada comunale Marchesina, alla strada provinciale Casolana, al tessuto urbano consolidato e ricompresa all'interno dell'Ambito_03 del vigente PSC del Comune di Castel Bolognese come "*Nuovo insediamento prevalentemente residenziale* (art. A12 L.R. 20/2000)"

Art. 1 – Definizioni e specificazioni di parametri

Ai fini della redazione delle norme di attuazione dell'Area via Marchesina via Casolana Riolese (Area GIBERTI) si è definita la stessa come "Ambito Residenziale Misto Consolidato – Tessuti Ordinari" previsti nel vigente RUE.

Per tutto ciò non attualmente indicato e/o specificato di seguito si rimanda integralmente alle Norme Tecniche dello stesso vigente RUE.

Art. 2 – Distanze minime dei nuovi fabbricati dai confini e strade circostanti

(Vedasi Tavola 2.A – Assetto Urbano in Progetto);

Distanza dei nuovi fabbricati dalla via Casolana indicativi variabili da ml. 60 a ml. 45 (vedasi linea blue tratteggiata);

Distanza minima dei piani fuori terra dei nuovi fabbricati (sagoma) dalla via Marchesina ml. 5.00;

Distanza minima dei piani fuori terra dei nuovi fabbricati (sagoma) dai confini ml. 5.00 e da altri fabbricati ml. 10

I piani interrati, se previsti nelle rispettive tipologie, potranno essere edificati fino in aderenza dei confini di proprietà dei lotti.

Art. 3 – Destinazioni d'uso:

Attività residenziale o integrative della residenza;

Attività compatibili extraresidenziali, come previsto nella Scheda di Ambito_03 del PSC (15% della SUL privata), con destinazione studio professionale privato (medico, commercialista, tecnico, legale, etc). Detto MIX di funzioni non residenziali private, dovrà avere una Superficie Utile Lorda minima (15% SUL privata) pari a mq. 126,86 (mq. 845,74 x 15%).

Art. 4 – I nuovi fabbricati devono rispettare i seguenti limiti:

- H max 7,50 ml. riferita al marciapiede perimetrale dei fabbricati.
- Superficie Lotti (SF) e Superficie Utile Lorda (SUL):

SUDDIVISIONE della SUL						
SUPEFICIE TERRITORIALE	mq. 6041				VALORE PROPOSTO	
	min.		max.			
	%	mq.	%	mq.	%	mq.
Indice PRIVATO	0,10	604,10	0,14	845,74	0,140	845,74
Indice PREMIALE	0,10	604,10	0,15	906,15	0,000	0,00
Indice PUBBLICO	0,06	362,46	0,10	604,10	0,100	604,10
Indice TOTALE	0,26	1.570,66	0,39	2.355,99		
Indice TOTALE UTILIZZATO (PRIVATO + PUBBLICO)	0,16	966,56	0,24	1.449,84	0,240	1.449,84

Art. 5 – Tipologie fabbricati

Per quanto riguarda i lotti 2-3-4 con SUL Privata, è consentita la realizzazione di fabbricati mono o plurifamiliari ad uno o più piani fuori terra oltre all'ammesso piano interrato; mentre per quanto riguarda il lotto 1 con SUL Pubblica, da cedere all'amministrazione, è consentita la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare a più piani fuori terra oltre all'eventuale ed ammesso piano interrato.

I nuovi fabbricati, di tipologia residenziale, dovranno essere oltre che di pregio architettonico anche sostenibili energeticamente in modo da ridurre i consumi, definendo che i nuovi edifici dovranno essere a "bassissimo consumo energetico" nel pieno rispetto della normativa vigente relativa alle "Prestazioni energetiche degli edifici" ex L.R. n.1261/2022 e successive modifiche ed integrazioni.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati mediante la progettazione di interventi alternativi/compensativi come supportato da uno studio che dimostra il raggiungimento dei risultati in termini di riduzione del rischio idraulico e di esposizione del bene (vedasi Relazione Idraulica-Idrologica del Dott. Andreatta);

In merito vengono individuate come possibile soluzioni la realizzazione di muretti perimetrali dei lotti rialzati e paratie antiallagamento installate negli accessi. Ulteriori e/o diverse soluzioni potranno comunque essere analizzate in fase di presentazione del PdC relativi ai singoli fabbricati.

In ogni caso, nei piani interrati sono consentiti unicamente usi accessori alla funzione principale ed autorimesse.

Art. 6 – Specifiche tecniche

Come previsto nella Valsat, "Metodo di valutazione della sostenibilità ambientale – Acqua", occorre prevedere quanto segue :

Rete acquedottistica: nei nuovi edifici dovranno essere installati dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi al fine di perseguire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC.

Rete di drenaggio: all'interno dei lotti privati dovranno essere installate apposite vasche per il recupero e riuso delle acque meteoriche.

Art. 7 – Precisazioni tecniche

In merito alla linea ed alla sagoma di massimo ingombro per i fabbricati all'interno dei singoli lotti privati, indicate nella "Tav. 2-A Assetto Urbano e Progetto" non hanno carattere prescrittivo, in quanto la sagoma dei nuovi fabbricati dovrà rispettare la distanza minima di ml. 5 dai confini di proprietà con gli altri lotti privati e lungo la Via Marchesina; mentre sul lato ovest, verso l'area verde prospiciente la Via Casolana il limite minimo alla edificabilità è rappresentato dalla linea blue indicata nella "Tav. 2-A Assetto Urbano e Progetto".

Le opere di urbanizzazione del comparto in progetto, in merito alle prestazioni previste dall'Art. 26 della Tav. P2 del RUE, risultano essere verificate e soddisfatte le dotazione minime previste per i parcheggi, per il trattenimento delle acque con la prevista capacità di laminazione già prevista anche per i lotti privati, per le sicurezze delle pertinenze stradali, per la sicurezza sismica ed idrogeologica, etc.

Per ciascun lotto privato dovranno invece essere eseguite ed assolte le verifiche ed il rispetto della riduzione dell'impatto edilizio $< 30\%$ dell'indice di permeabilità, delle alberature, del recupero e riutilizzo delle acque piovane, delle tipologie edilizie ad elevata accessibilità del piano terra, etc.

Non potranno essere modificate le posizioni dei passi carrabili dei lotti privati previsti nella "Tav. 2-A Assetto Urbano e Progetto" prospicienti le zone di parcheggio della Via Marchesina; sarà tuttavia possibile accorpare e/o modificare più di un passo carrabile localizzandolo in una delle posizioni già previste o comunque in modo che non pregiudichi le zone di parcheggio.

Sono possibili lievi modificazioni riferite ad aspetti edilizi ed architettonici non sostanziali senza alterare l'assetto proposto in sede di Accordo Operativo.

Faenza/Castel Bolognese , li _____