

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna



APPROVATO

PIANO PARTICOLAREGGIATO FONTANELLE II



variante al Piano Particolareggiato di
iniziativa pubblica Fontanelle II
in adeguamento alla zonizzazione
prevista dal P.R.G. VG. approvato con delibera
di G.P. n 112 del 17-04-2001

adottato con delibera di C.C. n. 35 del 21 marzo 2002
approvato con delibera di C.C. n. 65 del 27.06.2002



OGGETTISTI

arch. Ivano Serrantoni
arch. Fausto Zanetti

COLLABORATORI

com. Antonio Di Giovanni
com. Stefania Mongardi

SINDACO

Graziano Prantoni

SEGRETARIO COMUNALE

dot.ssa Valeria Boschi

RELAZIONE E NORMATIVA TECNICA

UFFICIO



TECNICO

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO FONTANELLE II

RELAZIONE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione consiliare n. 226 del 07/07/1989, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo alla nuova zona artigianale del Capoluogo denominata "Fontanelle 2" localizzata a valle della Via Emilia in fregio alla provinciale San Carlo ed all'asse ferroviario Bologna - Ancona e l'area a Sud ;
- con deliberazione consiliare n.104 del 31/05/1991, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica mediante l'inserimento di un nuovo lotto edificabile oltre ad alcune piccole modifiche tese a riservare maggiori spazi alle strade interne di lottizzazione;

Considerato che il Piano Particolareggiato Fontanelle 2 prevedeva la edificazione solo di una porzione di terreni, sospendendo ogni previsione nella porzione di area situata a Nord Est in attesa di valutare le soluzioni viabilistiche di accesso alla città.

Viceversa, con l'entrata in vigore della nuova Variante al Piano Regolatore Generale adottato in data 22.04.1999 con atto del C.C. n. 47 , controdedotto con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 31.10.2000, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 112 del 17 aprile 2001, vi è l'opportunità di completare la pianificazione attuativa di tutto il Piano Particolareggiato Fontanelle 2 con le variazioni introdotte dalla variante generale al P.R.G. che classifica la zona come Pic "zona prevalentemente edificata da assoggettare a modifica con Piano Particolareggiato .

In tale ambito gli interventi di trasformazione di cui al punto 2b) dell'art. 22.2.3 della N.T.A. (interventi ammessi) dal P.R.G. Vigente sono consentiti previa approvazione di strumento urbanistico preventivo, nel rispetto delle condizioni previste dal Piano Regolatore Vigente.

Attualmente tutto il Comparto produttivo denominato Fontanelle II, localizzato a valle della S.S. 9 in fregio alla provinciale S. Carlo ed all'asse ferroviario Bologna-Ancona è in avanzata fase di realizzazione, in particolare le opere di Urbanizzazione Primaria sono in massima parte completate .

L'area a Sud confina con la zona artigianale Fontanelle I e parte della 2 alla cui viabilità si riallaccia con continuità: un asse con andamento non rettilineo interseca tutta l'area e su di esso sono attestati n. 19 lotti complessivi di cui 5 di nuovo impianto (lotti n.12,13,14 a destinazione produttiva e lotti nn.:15 e 16 a destinazione direzionale).

Gli elaborati costituenti la Variante al Piano Particolareggiato oltre alla presente Relazione sono i seguenti:

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Normativa Tecnica di Attuazione | scala 1:2000 |
| 2. | Tav. 1 Stato Attuale e Stralci Cartografici | scala 1:1000 |
| 3. | Tav. 2 Planivolumetrico di Progetto | |

4.	Tav. 3 Schema di Progetto Urbanizzazioni Fognature e Acquedotto	scala 1:1000
5.	Tav. 4 Schema di Progetto Urbanizzazione Illuminazione – Gas – Tel –	scala 1:1000
6.	Relazione Geologica	

Le varianti in oggetto non incidono sostanzialmente sull'assetto viario originario trattandosi di completamento del comparto produttivo, e riguardano essenzialmente terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale per cui gli schemi delle opere di urbanizzazione primaria sono completati rispetto a quanto approvato a suo tempo e saranno comunque soggetti a tutti quegli adeguamenti che si renderanno necessari a seguito delle prescrizioni esecutive impartite dagli Enti Gestori dei servizi.

In tale ambito si è operato un completamento dei tracciati e una modificazione delle fasce di Verde Pubblico e dei Parcheggi Pubblici reperiti nel rispetto degli standards previsti dalla normativa urbanistica vigente.

Sono individuati i comparti a destinazione produttiva e quelli a destinazione direzionale e più precisamente sono stati previsti tre nuovi lotti a destinazione produttiva (Lotti nn. 12,13 e 14) e due lotti per funzioni direzionali, commerciali – ricreative – culturali (lotti nn.: 15 e 16) nel rispetto delle previsioni di P.R.G. Vigente.

Per quanto concerne la viabilità ed i lotti ineditati, già ricompresi nel P.P.I.P Fontanelle 2 vigente, sono state effettuate lievi modifiche alle dimensioni dei lotti 1-6-7 finalizzate ad una maggior funzionalità ed accessibilità, del comparto rispetto alle previsioni viabilistiche e insediative del Piano Regolatore Vigente.

Si è prevista infatti la creazione della viabilità di P.R.G. Est – Ovest, occupando una parte dei terreni dei lotti 2-3 e 4 di proprietà della TECNA s.p.a.. Inoltre i seguenti lotti originari vengono come di seguito modificati:

- lotti 2-3-4 di proprietà della TECNA s.p.a. vengono definiti in un lotto unico (n. 1 nella variante del P.P.)
- lotti 18, 17 e parte del 16 di proprietà CASEIFICIO COMELLINI ROBERTO E C. S.R.L.. vengono definiti in un unico lotto (lotto n. 18 nella variante al P.P.)
- Lotti n. 19 e parte del 16 di proprietà della Ditta SO.GE.MA. vengono definiti in un unico lotto (n. 17 nella variante del P.P.)

Le strade, in continuità con quelle già esistenti avranno una larghezza di ml. 12.

Il minimo previsto dalla normativa vigente quale standard, per Verde e Parcheggi Pubblici rispettivamente 10% + 5% , relativamente ai lotti produttivi ed il 100% per le destinazioni direzionali , di cui all'art. 46 – 4° comma della legge n. 47/1978 e successive modificazioni, è regolarmente reperito dalle previsioni della Variante al Piano Particolareggiato in parola.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La rete fognaria sarà completata e le acque luride convoglieranno direttamente al vicino depuratore comunale; le altre opere di urbanizzazione (Enel, telefono, illuminazione pubblica, acquedotto) con eccezione della rete gas per la quale sarà necessario realizzare una nuova cabina di decompressione posizionata in prossimità dell'intersezione della rete di alta pressione per il potenziamento della rete esistente nella lottizzazione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1

GENERALITA'

L'edificazione dovrà svilupparsi secondo le indicazioni di Piano Regolatore Generale c/o delle più dettagliate prescrizioni di cui al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

Sono ammesse tutte quelle modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie in sede esecutiva, per adeguamento allo stato dei luoghi, alle corrispondenze catastali con la realtà di fatto, alle esigenze e necessità dell'utenza in funzione dell'insediamento e dell'interesse dell'Amministrazione Comunale proprietaria, e dalle esigenze che si rendessero indispensabili in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o delle infrastrutture pubbliche da realizzare anche ai margini del comparto compreso le modificazioni in più o in meno dei lotti.

La progettazione degli edifici dovrà avvenire secondo criteri estetico funzionali omogenei, nel rispetto delle normative vigenti.

Non sono ammessi coperti, sia degli opifici che delle palazzine, a falde inclinate a meno che ciò, a giudizio insindacabile della Commissione Comunale Edilizia, rappresenti un elemento architettonico di particolare rilievo caratterizzante in modo specifico l'edificio.

Le tavole di Piano Particolareggiato sono da considerarsi previsioni planivolumetriche non vincolanti per sagoma, numero e conformazione di lotti in quanto saranno ammissibili tutti quegli adattamenti che si rendessero necessari in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle superfici private e di uso pubblico.

Art.2

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato e nella relativa convenzione allegata dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi realizzati a cura e spese dei lottizzanti.

L'edificazione sui lotti è subordinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria le quali potranno essere anche realizzate per stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In particolare si specifica:

a) Viabilità

Tutte le strade dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte con adeguata massicciata e sovrastante pavimentazione bituminosa completa di segnaletica orizzontale e verticale.

Tutte le sedi stradali saranno destinate al pubblico transito in perpetuo senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio e del sottosuolo per la realizzazione di pubblici servizi.

La viabilità dovrà essere completata con parcheggi e illuminazione pubblica ed alberature conformemente al presente Piano Particolareggiato.

b) Parcheggi

Tutti i parcheggi indicati nelle tavole di lottizzazione dovranno essere asfaltati, debitamente illuminati e destinati ad uso pubblico indiscriminato.

I parcheggi lungo la viabilità pubblica dovranno essere delimitati da alberature adeguatamente protette.

c) Fognatura, acquedotto, rete gas-metano, SIP, ENEL

Tutti questi servizi dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli enti gestori.

Anche queste opere saranno assoggettate all'uso pubblico.

Dovranno essere approfondite e specificate in sede di progettazione esecutiva i parametri meccanici dei terreni dei singoli lotti per la scelta del tipo di fondazione più idonea.

Le acque nere saranno convogliate alla rete fognaria adducente al vicino depuratore del Capoluogo.

In sede di attuazione sarà richiesta preventiva valutazione di impatto acustico.

d) Spazi verdi

Gli spazi verdi previsti nell'ambito del Piano Particolareggiato sono classificati:

1) Verde Pubblico

Tali aree dovranno essere arredate ed attrezzate sulla base delle indicazioni delle tavole di Piano Particolareggiato e delle successive indicazioni del progetto esecutivo.

La manutenzione e la gestione di tali aree (tutte) sarà comunque a carico di tutti i lottizzanti riuniti in Consorzio.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico delle future proprietà le quali rimarranno fino alla consegna delle opere al Comune di cui al comma precedente le uniche garanti della perfetta esecuzione delle stesse.

e) Tempi di esecuzione

Al rilascio della usabilità i servizi indispensabili dovranno essere assicurati per gli edifici di cui è richiesta l'usabilità.

Art.3

PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

La realizzazione dei singoli progetti edilizi dovrà essere realizzata in conformità alle normative urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Nell'ambito di ogni lotto dovranno essere previsti spazi a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

Gli edifici produttivi dovranno avere caratteristiche architettoniche che escludano i coperti a falde inclinate a vista, privilegiando il tipo "scatolare" con finitura esterna in cemento colorato o granigliato o similari.

Le recinzioni dei lotti sul fronte strada, dovranno essere con muretti in c.c. di altezza massima ml. 1,00 (salvo situazioni particolari, da approvarsi caso per caso) con sovrastante barriera in ferro verniciato.

All'interno di ogni singolo lotto dovranno prevedersi accorgimenti atti alla convogliazione delle acque meteoriche (cisterne, depositi) per la loro utilizzazione a scopo irriguo sia delle aree a verde privato che a verde pubblico prospicienti gli stessi lotti.

Gli scarichi delle acque nere dovranno essere conformi al regolamento comunale di fognatura.

Art.4

USI , INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

La presente normativa sostituisce quella del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato Fontanelle 2 Vigente;

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni fissate per la zona, dallo strumento urbanistico vigente (VG/99).

Gli elaborati di Piano Particolareggiato individuano i comparti a destinazione produttiva e terziaria prevedendo gli specifici standard (P e VP) per ogni destinazione, nell'ambito della St complessiva della "Zona Fontanelle II"

USI AMMESSI

- a) **funzioni produttive di tipo manifatturiero** (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale), comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi alla attività aziendale (superficie di vendita massima: 250 mq) (cat.3 e 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi;
- b) **funzioni commerciali** limitatamente ai lotti interessati da esercizi di vicinato (settore merceologico non alimentare) già insediati in data antecedente al 10.7.2000;
- c) **stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- d) **funzioni commerciali all'ingrosso** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- e) **funzioni abitative** per il proprietario o per il personale di custodia (cat. 1 dell'art. 2, L.R. 46/88), in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per azienda. (Snr nella quantità dell'Al.2); sono fatte salve le situazioni esistenti;
- f) **attrezzature di servizio alle aziende** (mense ecc.);
- g) **pubblici esercizi; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (palestre, ecc)** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- h) **funzioni direzionali, ricreative, culturali** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88),

INTERVENTI AMMESSI

1) **interventi di conservazione** degli edifici esistenti (vedi All. 1);

2) **interventi di trasformazione:**

- interventi di:

- *ristrutturazione edilizia* (art. 31, lett. d), L.457/78) *con ampliamento ; demolizione e ricostruzione; nuova costruzione;*

• per i comparti destinati a: funzioni produttive di tipo manifatturiero o agroindustriale; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso:

• aree da cedere gratuitamente:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;

- parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;

- verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St;

• $U_f = S_u / S_f = 0,90$ mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;

• per i comparti destinati a funzioni direzionali, ricreative, culturali:

• $U_t = S_u / S_t = 3500$ mq/ha;

• aree da cedere:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;

- parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di S_u ;

- verde pubblico in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di S_u ;

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

1) negli interventi di nuova costruzione devono essere previsti parcheggi privati nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di S_u (cfr. L. 122/89);

b) distanze:

negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni devono essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona o di proprietà: 5 m.; sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro del confinante) previo accordo scritto tra i proprietari confinanti;
- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m;
- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento e alla viabilità extraurbana: vedi artt. 23.2.2. e 23.2.3 (cfr. tavole di piano):

distanza minima degli edifici dalle strade di lottizzazione secondo l'allineamento prevalente e comunque non inferiore a 10 ml. riducibili a ml. 5 in caso di parcheggi pubblici prospicienti il lotto

c) altezze:

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50

d) prescrizioni di tutela ambientale:

- 1) Le acque meteoriche saranno convogliate nella rete fognaria esistente già di tipo "separate" e recapiteranno nello Scolo Scania (Scolo Laghetto). Considerata la modesta entità della St di intervento, tenuto conto che la lottizzazione risulta già quasi completamente ultimata, la previsione degli invasi di accumulo per il contenimento dei picchi di piena verrà demandata alla attuazione delle zone produttive di nuovo impianto previste e esistenti, adiacente alla quale è individuata una specifica zona T2 deputata a tale scopo.

Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere sottoposto a preventivo trattamento mediante vasca disoleatrice /
lissabbiatrice opportunamente dimensionata provvista, prima dello scarico nello scarico terminale nello scolo Scania,
di un pozzetto di ispezione/campionamento.

Le Ditte che si insedieranno dovranno presentare documentazione previsionale di impatto di clima acustico.

!) le attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, sono assoggettate alle
disposizioni della L.R. n. 13/91;

) dimensione minima dei nuovi lotti

I lotti sono quelli indicati nella tavola di Piano Particolareggiato ma potranno subire le modificazioni che
l'Amministrazione Comunale riterrà opportune mediante frazionamento o accorpamento fra lotti, anche già adiacente,
rimanendo fermo restando che i nuovi lotti dovranno avere una Superficie fondiaria minima di Mq. 1.500.

Sono ammessi interventi a schiera purchè la organizzazione funzionale assicuri gli standards a parcheggio pertinenziale
(legge n.122/1989)

) particolari prescrizioni

Nell'ambito dei lotti a destinazione direzionale è comunque ammessa la realizzazione di attività produttive con
l'applicazione del relativo indice di Uf.

1. Modalità di Assegnazione delle Aree:

Verranno stabilite con atto deliberativo le modalità di assegnazione delle aree e i patti e condizioni a cui
le stesse sono assoggettate.