

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA “R2e”
VIA DEL POGGIO
LOCALITA’ MONTE CALDERARO

Approvato con delibera del C.C. n. 130 del 14/10/2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 – Contenuti, campo di applicazione e validità del Piano Particolareggiato	pag.2
Art. 2 – Parametri urbanistici e di progetto del Piano Particolareggiato	pag. 3
Art. 3 – Superfici edificabili ed usi	pag. 3
Art. 4 – Standards per parcheggi e verde di urbanizzazione	pag. 4
Art. 5 – Disciplina edificatoria	pag. 9
Art. 6 – Norme particolari	pag. 13
<u>6.1 - Norme sulle superfici edificabili</u>	
<u>6.2 - Norme sulle aree a verde pubblico e privato</u>	
Art. 7 – Distanze ed altezze	pag. 15
Art. 8 – Varianti al Piano Particolareggiato	pag. 16

Allegati:

- Allegato **A** – Tabella parametri edilizi dei lotti
- Allegato **B** – Planimetria superfici impermeabili e permeabili
- Allegato **C** – Planimetria Opere di Urbanizzazione

ART. 1 – CONTENUTI, CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente elaborato contiene le norme regolatrici dell'intervento urbanistico in progetto con le prescrizioni cui dovranno attenersi le singole progettazioni definitive.

Il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attinente alla zona R2e – via del Poggio, frazione di Montecalderaro, regola gli interventi di natura edilizia, infrastrutturale e di allestimento complessivo.

Il Piano Particolareggiato si applica alla suindicata zona R2e individuata dal vigente PRG ed è redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale ed alle norme della disciplina urbanistico-edilizia vigente del Comune di Castel San Pietro Terme: PRG, Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene, ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in caso di contrasto, o anche di semplice difformità definitorie tra i provvedimenti comunali, prevalgono comunque le disposizioni del PRG vigente.

Per il riscontro tra le presenti norme e gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, per quanto riguarda elementi normativi, parametri e standards, si fa riferimento alla Tavola n. 3.1 – Pianta Piano Terra, sistemazioni esterne e profili.

In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici, si prescrive che prevalgono le seguenti norme.

Il Piano Particolareggiato si attua per singole richieste di Permesso di Costruire Edilizia riguardanti le opere di urbanizzazione e l'edificazione dei singoli lotti fondiari.

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

Gli interventi di natura edilizia sono regolati attraverso unità di intervento consistenti in n. 9 lotti edificatori.

Per ogni lotto il Piano Particolareggiato ha assegnato i parametri edilizi cui attenersi (vedasi Allegato "A" – parametri edilizi dei lotti).

I lotti sono individuati negli elaborati grafici Tavole n. 3 - Planimetria generale e n. 3.1 – Pianta Piano Terra, sistemazioni esterne e profili.

Art. 2 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi vale quanto stabilito dalle dall'art. 22.2.2 delle Norme tecniche di attuazione del di P.R.G. ed in particolare:

zona "R2e" (zona di espansione residenziale)

- Superficie territoriale (St) pari alla Superficie catastale **St = mq 7.272**
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) in P.R.G. **Ut = Su/St 0,13 mq/mq**
- **Su edificabile massima = St catastale x Ut = 7.272 x 0,13 = 945,36 mq**
- **Altezza massima del fronte degli edifici = 6,50 ml.**

Art. 3 – SUPERFICI EDIFICABILI ED USI

Il vigente P.R.G. prevede per la zona oggetto d'intervento i seguenti usi:

- a) **funzione abitativa;**
- b) **funzioni di servizio**, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, le sedi di partiti e gli studi professionali, in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa;
- c) **funzioni commerciali** (esercizi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio), **attività produttive di tipo manifatturiero artigianale di carattere laboratoriale, funzioni finanziarie, direzionali, assicurative.** Le funzioni di cui al punto c) sono ammesse complessivamente in misura non superiore al 5% della Su edificabile.

Considerando l'indice $Ut = Su/St = 0,13 \text{ mq/mq}$, **la Superficie Utile massima totale di progetto per la zona R2e è pari a $7.272 \times 0,13 = 945,36 \text{ mq}$, da ripartire fra le ditte lottizzanti in proporzione alle superfici in proprietà:**

PROPRIETA'	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	SUP. CATASTALE (mq)	%	CAPACITA' EDIFICATORIA (mq di S.U.)
CESI scarl	Foglio 131 - Mapp. 134	4.147,00	57	539,11
ICER srl	Foglio 131 - Mapp. 133	3.125,00	43	406,25
TOTALI		7.272,00	100,00	945,36

Con il presente progetto di Piano Particolareggiato si è ipotizzato di realizzare

esclusivamente superficie utile destinata alla funzione abitativa e/o di servizio (studi professionali), ferma restando la possibilità di altri usi consentiti secondo le suindicate modalità definite dal PRG.

Nell'allegato "A - parametri edilizi dei lotti" alla presente sono state riportate sinteticamente le superfici fondiarie, le superfici utili e le superfici non residenziali dei singoli lotti d'intervento, unitamente alle relative superfici impermeabili/permeabili e destinate a parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89.

Pertanto:

- Superficie utile massima totale di progetto "Zona R2e" = 945,36 mq
- Superficie utile massima usi a) funzione abitativa e/o b) funzioni di servizio = 945,36 mq
- Superficie utile massima eventuali usi c) funzioni commerciali
= $0,05 \times 945,36 = 47,27$ mq (con 898,09 mq per funzione abitativa)

Tali valori sono validi nel caso di saturazione completa dell'indice edificatorio.

Il Piano Particolareggiato sarà attuato in un unico stralcio funzionale da esaurirsi all'interno dei 10 anni di validità dello strumento urbanistico essendo interamente compreso nel Programma Pluriennale di Attuazione vigente (aprile 2002 – aprile 2007).

- SU massima realizzabile in Programma Pluriennale di Attuazione: **mq 980**
- SU massima realizzabile in Piano Particolareggiato : **mq 945,36.**

Art. 4 - STANDARDS PER PARCHEGGI E VERDE DI URBANIZZAZIONE

Il PRG vigente prescrive come aree da cedere gratuitamente:

- Sedi di percorsi viabilistici e ciclopedonali previsti dal PRG;
- Sedi di percorsi viabilistici e ciclopedonali previsti dal PP;
- Parcheggi pubblici in misura non inferiore a:
 - 17 mq/100 mq Su residenziale;
 - 40 mq/100 mq di Su commerciale o direzionale;
 - parcheggi privati per la funzione abitativa e parcheggi pertinenziali per le altre funzioni ammesse (di servizio, commerciali, finanziarie, direzionali, assicurative) nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di Su (cfr. L.122/89);
 - i parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali devono essere aperti e

liberamente fruibili dagli utenti degli esercizi stessi nel periodo di apertura;

- Aree per opere di urbanizzazione secondaria in quantità non inferiore ad 83 mq/100 mq di SU, comprensiva delle aree destinate a Verde Pubblico.
 - L'ubicazione e la conformazione delle attrezzature (aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria) nella tavola di PRG è orientativa e va specificata col Piano Particolareggiato.

Da quanto suindicato ne deriva:

Superficie Territoriale (Catastale) Zona R2e	Mq 4.147+3.125	Mq 7.272
Superficie Utile edificabile massima Zona R2e (0,13 x ST)	Mq 7.272 x 0,13	Mq 945,36
Standards Parcheggi Pubblici di urbanizzazione minimi da realizzare per la Zona R2e per usi residenziali: (17 mq x 100 mq Su residenziale)	Mq 17 x 9,45	Mq 160,71
Standards Verde Pubblico di urbanizzazione minimo da realizzare per la Zona R2e: (83 mq x 100 mq Su residenziale)	Mq 83 x 9,45	Mq 784,35
Standards di Verde e Parcheggi di urbanizzazione interni al Comparto R2e minimi totali	160,71 + 784,65	Mq 945,36

- Superficie minima per parcheggi pubblici di urbanizzazione = 160,71 mq
- Superficie minima per verde pubblico di urbanizzazione = 784,65 mq
- Superficie minima totale per verde e parcheggi di urbanizzazione = 945,36 mq

Il progetto di Piano Particolareggiato:

Di seguito sono riassunti i dati relativi alle superfici ad uso parcheggi pubblici, verde pubblico e sede stradale, compreso il percorso pedonale (scalinata), destinate ad essere cedute all'Amministrazione Comunale (vedasi allegato "B - planimetria delle Opere di Urbanizzazione"), considerando nel calcolo delle superfici per gli standards urbanistici che nella lottizzazione si prevedano esclusivamente usi tipo *a) funzione abitativa e/o b) funzioni di servizio* per 945,36 mq di SU.

Superficie Parcheggi pubblici di urbanizzazione in progetto =

= 173,50 mq > 160,71

Superficie Verde pubblico di urbanizzazione in progetto = 840,75 mq > 784,65

Totale superficie per Parcheggi pubblici e Verde pubblico di urbanizzazione in progetto	= 1.014,25 mq > 945,36
------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

Superficie per strada in progetto (interna al perimetro del comparto)	= 946,75 mq
Superficie per percorso pedonale con scalinata in progetto	= 34 mq
Totale	= 980,75 mq

Totale superficie per opere di urbanizzazione	= 1.995,00 mq
------------------------------------------------------	----------------------

Le opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici, verde pubblico con area di sosta attrezzata con panchine, la strada di lottizzazione ed il percorso pedonale con scalinata) indicate nelle tavole di progetto saranno realizzate a cura del Lottizzante, sotto il controllo del Comune ed in base alla Convenzione Urbanistica.

La realizzazione delle suindicate opere di urbanizzazione avverrà in base ad un progetto definitivo sulla scorta di quanto già indicato nelle tavole e nella Relazione Tecnica Illustrativa del Piano Particolareggiato, pertanto in tale sede saranno possibili modifiche relative anche alle quote altimetriche di progetto, senza che questo costituisca variante al Piano Particolareggiato.

Nell'elaborazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- **dell'Azienda U.S.L. di Imola – Dipartimento di Sanità Pubblica – Programma Edilizia in data 14/05/2004 protocollo n. 19.586 pervenuto il 18/05/2004 al P.G. n. 12.384:**
- **la rete di adduzione dell'acqua potabile sia localizzata ad una quota d'imposta superiore a quella delle reti fognarie; le diramazioni delle varie utenze dovranno essere dotate di valvola di non ritorno;**
- **l'impianto di illuminazione pubblica del comparto sia realizzato nel rispetto delle regole tecniche previste nella L.R. n. 19 del 29/09/2003;**

- **dell’A.R.P.A. Distretto Territoriale di Imola in data 07/06/2004 protocollo n. 1922/3 pervenuto il 10/06/2004 protocollo n. 14419:**
 - **all’interno di ogni singola proprietà le “acque reflue domestiche” devono essere trattate da un filtro batterico anaerobico adeguatamente dimensionato;**
 - **all’uscita di ogni singolo lotto si dovrà prevedere la costruzione di due condotte fognarie indipendenti: una per acque meteoriche di dilavamento dei tetti, piazzali e dei troppi pieni delle vasche di accumulo ubicate all’interno di ogni singolo lotto**
 - **le condotte fognarie separate potranno confluire nel collettore della Via del Poggio previo pozzetti di ispezione/controllo fatto salvo il nulla osta dell’Ente gestore della strada comunale;**

- **dell’A.R.P.A. Sezione Provinciale di Bologna in ordine alla verifica del livello di esposizione ai campi elettromagnetici:**
 - **per la cabina elettrica nel caso in cui sia installato un singolo trasformatore di potenza fino a 630 KVA, si prescrive l’adozione di una fascia di rispetto di 5 metri intorno alla cabina. Qualora la potenza di cabina risulti superiore a 630 KVA, dovrà essere fornita specifica valutazione ed acquisito il parere ARPA. Nella fascia di rispetto non dovrà essere possibile la permanenza prolungata di persone e pertanto non dovrà risultare come verde attrezzato**
 - **dovrà essere certificato dal gestore della cabina il raggiungimento dell’obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla al ricettore sensibile ad essa più vicino**
 - **Il percorso di adduzione della media tensione alla cabina, deve essere esterno ai lotti edificabili, nel caso in cui dovesse ricadere nell’area adibita a verde pubblico, dovrà essere garantita una fascia di rispetto le cui dimensioni sono ricavabili dalla DGR n.197/01 a seconda della tipologia di linea utilizzata; all’interno di tale fascia non dovrà essere possibile la permanenza prolungata di persone e pertanto non dovrà essere attrezzata.**

Verifica sui parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali:

Dotazione di parcheggi privati richiesta ai sensi della L. 122/89, secondo l'art. 22.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G., = minimo 1 mq ogni 3 mq di Superficie utile residenziale di progetto = $945,36 / 3 = 315,12$ mq.

In progetto di Piano Particolareggiato:

All'interno di ogni singolo lotto ad uso residenziale si dovranno prevedere parcheggi privati per la funzione abitativa e parcheggi pertinenziali per le altre eventuali funzioni ammesse nella misura minima di 315,12 mq complessivi (vedasi Allegato "A – parametri edilizi dei lotti" e Tavola n. 3.1 – Pianta Piano Terra e sistemazioni esterne).

Ai sensi dell'Allegato n. 2 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG col termine *parcheggi* s'intende l'area destinata al complesso delle funzioni relative al parcheggio, comprensiva dei posti auto e dei corselli di accesso ai posti auto, dove necessari. Ai fini del rispetto della L. 122/89 la superficie convenzionale di un "posto-auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq.

In particolare saranno eseguite le seguenti Opere di Urbanizzazione secondo le aree ed i tracciati rappresentati negli elaborati grafici di progetto:

- Sistemazione delle due aree a verde pubblico da attrezzare con alberi ed elementi di arredo urbano distinte come zone VP1, sul confine sud del Comparto, e VP2, adiacente a via del Poggio, nell'allegato "B – planimetria Opere di Urbanizzazione".alla presente.
- Sistemazione di un'area a parcheggio pubblico con accesso dalla nuova strada di lottizzazione distinta come zona P1 nell'allegato "B – planimetria Opere di Urbanizzazione" alla presente.
- Realizzazione di un'unica rete fognaria per le acque bianche, in quanto il trattamento delle acque nere dovrà essere effettuato all'interno dei singoli lotti tramite impianti autonomi privati a norma di legge. La rete delle acque bianche in progetto prevederà una condotta situata al di sotto della strada di lottizzazione a cui saranno collegati con scarichi di fondo e scolmatori i serbatoi privati dei lotti. Tale tubazione, dopo una vasca di prima pioggia con

pozzetto disoleatore e desabbiatore per il trattamento delle acque della sede viaria e dei parcheggi pubblici, sarà collegata al collettore di accumulo da realizzare, al di sotto della strada vicinale di via del Poggio e con tracciato esterno al perimetro del comparto: dall'area d'intervento fino al fosso presente a sud, a lato della strada comunale di Monte Calderaio. Si precisa che tale condotta dovrà essere utilizzata esclusivamente per la raccolta delle acque del comparto in progetto (vedasi Tavola n. 3.3 = progetto - rete fognaria.).

- Realizzazione del corsello stradale di penetrazione con innesto su via del Poggio, distinto nell'allegato "B – Opere di Urbanizzazione" alla presente come strada. Tale tratto di viabilità sarà a fondo cieco e prevederà all'estremità un allargamento per eseguire le manovre necessarie all'inversione di marcia.
- Creazione di un percorso pedonale con scalinata a prosecuzione del percorso stradale suindicato, che consenta un collegamento con l'esistente via del Poggio, distinto nell'allegato "B – Opere di Urbanizzazione" alla presente come percorso pedonale.
- Esecuzione delle reti impiantistiche per la distribuzione degli impianti idrico, elettrico, telefonico, nonché per la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica con tracciati evidenziati nelle relative tavole di Piano Particolareggiato (vedasi Tavola n. 3.4 = progetto - rete dell'acquedotto; Tavola n. 3.5 = progetto - rete dell'energia elettrica; Tavola n. 3.7 = progetto - rete telefonica; Tavola n. 3.6 = progetto - rete dell'illuminazione pubblica).
- In relazione alla rete dell'energia elettrica si evidenzia che nell'intervento è compresa l'esecuzione del tratto di canalizzazione a Media Tensione interrata da realizzare nella proprietà confinante a sud per alimentare il comparto in progetto.
- Realizzazione dell'ampliamento della sede stradale di via del Poggio nel tratto tangente all'area d'intervento.
- Si evidenzia che non sarà realizzata una rete delle acque nere, in quanto il trattamento dei reflui sarà effettuato all'interno dei singoli lotti tramite impianti autonomi privati a norma di legge.

- Si precisa che non sarà realizzata una rete di distribuzione del gas metano, in quanto l'area non è attualmente servita in tal senso; pertanto si prevede che ogni lotto sia dotato di impianto privato a GPL.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in un unico stralcio funzionale anteriormente all'edificazione degli edifici e secondo quanto previsto nel vigente Programma Pluriennale di Attuazione (2002-2007).

Per quanto attiene ai manti di usura della viabilità, alla sistemazione dei parcheggi, alle aree pedonali, all'impianto di illuminazione pubblica ed alla sistemazione delle aree a verde primario, dette opere potranno essere ultimate anche dopo l'occupazione dei fabbricati ma comunque, in ogni caso, esse dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione salvo deroghe da concordarsi fra le parti contraenti il presente atto.

Sono a carico dei consorziati gli oneri e i contributi per la realizzazione di opere di collegamento con i punti di attacco necessari per collegare la zona ai pubblici servizi ,anche se esterni al perimetro di Piano Particolareggiato, quanto sopra in conformità anche ai contenuti di cui agli articoli A-23 e A-26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

In conformità a quanto previsto dall'art.8 del vigente PRG che prevede “ a carico del proprietario oltre alle opere di urbanizzazione primaria, quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere di carattere generale (art.31 4° comma LR:47/78 ora LR: 20/2000 Capo A-V), necessarie per allacciare la zona i servizi pubblici. La quota parte è determinata in proporzione alla entità dell'insediamento, salvo il caso delle opere individuate nelle tavole di piano ricadenti in toto o in parte, all'interno del comparto di intervento, per le quali è richiesta la realizzazione a carico dei proprietari.

In particolare, l'attuazione dei comparti edificatori R1e (via Gramsci), R2e (via Madonnina) e Pie (via Torricelli) compresi fra la via Emilia e la ferrovia, è subordinata alla realizzazione di uno studio di fattibilità che quantifichi i costi, individui i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud (come già indicato nell'art.22.2.2.-zone R1e-lett.e) delle

Prescrizioni) e, infine, definisca i criteri di ripartizione dell'intero onere economico sulla totalità degli interventi di nuova realizzazione e di ristrutturazione previsti dal piano.”

Considerato che tale obbligo, risulta essere non rilevante rispetto all'assetto urbanistico del comparto , ma significativo rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da porre a carico alle varie lottizzazioni , da determinarsi anche in funzione della complessità, della entità e del grado di fruizione che le varie opere infrastrutturali hanno in rapporto alla ubicazione dei singoli comparti insediativi, lo studio previsto dalle norme di PRG, verrà approvato dalla Amministrazione comunale successivamente all'approvazione del presente Piano .

Si da atto comunque che gli oneri relativi ai contributi straordinari di cui sopra, (oltre ai normali oneri di U1-U2-e Contributo sul costo di costruzione) sarà da concertarsi con i soggetti attuatori , ma gli stessi non potranno essere superiori al valore tabellare regionale degli oneri di U2 vigenti al momento del rilascio dei permessi a costruire. Il versamento di tale onere avverrà alla Amministrazione Comunale al momento del rilascio dei singoli Titoli abilitativi.

Tale onere, successivamente alla sua definizione, sarà aggiornato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno. Il prezzo così aggiornato sarà applicato alle richieste di titolo abilitativo presentate in data antecedente alle scadenze sopra riportate.

Gli interventi di natura edilizia sono regolati attraverso unità di intervento consistenti in n. 9 lotti edificatori.

Per ogni lotto il Piano Particolareggiato ha assegnato i parametri edilizi cui attenersi (vedasi Allegato “A – parametri edilizi dei lotti”).

I lotti sono individuati negli elaborati grafici Tavole n. 3 - Planimetria generale e n. 3.1 – Planimetria Piano Terra, sistemazioni esterne e profili.

ART. 5 - DISCIPLINA EDIFICATORIA

Per garantire la diversità delle soluzioni architettoniche in sede di redazione dei singoli progetti definitivi, pur nel rispetto della necessaria omogeneità dell'intervento generale, non si ritiene opportuno in tale fase di lavoro dettagliare le soluzioni formali caratterizzanti i diversi edifici, ma limitarsi a definire alcune linee guida di riferimento alla progettazione architettonica, senza per questo vincolare le successive ipotesi progettuali dei fabbricati.

Negli elaborati grafici (vedasi tavola n. 3.2 = progetto - schemi tipologici) si è pertanto rappresentato uno studio di massima relativo agli aspetti morfologici e distributivi dei fabbricati facenti parte dell'intervento in progetto solo a titolo esemplificativo.

Gli edifici sono previsti con tipologia monofamiliare o bifamiliare o piccoli condomini di altezza ridotta: 2 livelli fuori terra: piano terra e primo piano con eventuale sovrastante mansarda, privi di piano interrato, pur mantenendo la possibilità di realizzarlo nel rispetto dell'altezza massima consentita.

Sarà il singolo progettista incaricato a definire le caratteristiche estetiche e funzionali del o degli edifici, verificando il rapporto volumetrico tra i diversi corpi di fabbrica, l'eventuale loro accorpamento o allontanamento, il tutto nel rispetto delle normative in vigore.

Pertanto le tipologie rappresentate nel presente Piano Particolareggiato sono da intendersi puramente indicative, come pure il *taglio* ed il numero degli alloggi di ogni edificio, sia al piano terra, che agli altri livelli.

In sede di redazione dei progetti definitivi relativi ai fabbricati le tipologie saranno oggetto di verifica e suscettibili di modifiche, senza che questo costituisca variante al presente Piano Particolareggiato.

In questa sede si può suggerire che la progettazione, per quanto riguarda gli aspetti architettonici e costruttivi, dovrà essere elaborata in modo da realizzare un adeguato inserimento nel contesto naturale circostante, nella particolarità del presente intervento situato in un'area collinare scarsamente edificata.

In sede di progetto architettonico definitivo dei singoli fabbricati potranno pertanto essere adottate soluzioni formali con una diversa conformazione rispetto agli schemi di massima elaborati nel presente Piano, sia dal punto di vista volumetrico, che di

disposizione degli spazi e degli usi; il tutto nel rispetto delle distanze minime imposte dalla presente e di una armonica composizione dell'intervento edificatorio.

Analogamente le quote d'impostazione dei fabbricati in progetto saranno da verificare in funzione dei progetti architettonici definitivi dei singoli edifici e delle fognature.

Di seguito pertanto si elencano alcune tipologie di materiali e di finiture esterne consigliate per una corretta realizzazione dell'intervento edificatorio, con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto collinare circostante, con la prescrizione di evitare un eccessivo impatto ambientale ed estetico mediante l'utilizzo prevalente di legno, pietra naturale o mattoni faccia a vista e la messa in opera di quinte a verde.

Coperture:

Tipologia a falde con pendenze dal 30 al 40%, con eventuali porzioni a terrazzo, anche in falda, e con cornicioni in legno o in cemento armato tinteggiato.

Balconi-logge:

In muratura, con finitura esterna a faccia-vista o intonacata a "civile" e tinteggiati, a sbalzo o su pilastri.

Porticati:

Preferibilmente con pilastri in mattoni faccia-vista e struttura in legno, anch'essa a vista.

Murature esterne dei fabbricati in elevazione:

In mattoni a faccia-vista o parzialmente rivestite in pietra naturale o in muratura intonacata con finitura a "civile" o a "cappotto" e tinteggiata con colori convenzionali o rivestite in legno.

Murature esterne controterra:

In sasso/pietra naturale o in cemento armato preferibilmente rivestite con listelli di mattoni faccia-vista o con pietra naturale.

Rivestimenti scarpate e muri di contenimento:

Si prediligono soluzioni poco impattanti ed adeguate al contesto naturale circostante: pertanto si potranno adottare "terre armate" o con elementi in cemento per

l'alloggiamento di fioriere (tipo "loffel") o muri rivestiti in mattoni faccia-vista o in pietra naturale.

Manti di copertura:

In tegole tipo coppo colore rosso-mattone.

Lattonerie:

In rame o lamiera preverniciata color testa di moro.

Recinzioni fronte strada:

Le recinzioni che circoscrivono all'esterno i lotti (fra le aree di pertinenza degli edifici e la strada, il percorso pedonale e le aree a verde pubblico) saranno preferibilmente di un solo tipo, con forme e colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento che individuerà la tipologia a cui attenersi al fine di assicurare un'omogeneità generale nell'ambito dell'intera lottizzazione, pur consentendo variazioni non sostanziali in sede di redazione dei progetti definitivi dei singoli fabbricati.

Sono previsti muretti in mattoni a faccia - vista o in sasso/pietra naturale o in cemento armato con carpenteria a faccia – vista con o senza sovrastante barriera metallica verniciata di disegno semplice o in legno, con altezza ridotta (max 1,50 ml) ed eventuale siepe.

Recinzioni in genere a delimitazione degli spazi privati:

Le recinzioni fra le aree di pertinenza degli edifici e le aree a verde pubblico e fra le diverse proprietà saranno preferibilmente realizzate con piantumazione di siepe viva con interposta rete metallica plastificata; comunque è ammesso l'utilizzo di semplice rete metallica plastificata o muretto di mattoni a faccia - vista o di cemento armato con carpenteria a faccia - vista con o senza sovrastante barriera metallica verniciata di disegno semplice o rete metallica plastificata o in legno e con altezza ridotta (max 1,50 ml.).

Forme e colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto di intervento.

Bauletti contatori per le utenze:

In muratura di mattoni a faccia-vista o in cemento armato, con sportelli in lamiera verniciata o legno di analogo colore a quello utilizzato per le recinzioni.

Infissi esterni delle unità immobiliari:

In legno verniciato o mordenzato con sistema di oscuramento a scuri in legno, preferibile, o con persiane in legno o ad avvolgibili in pvc.

Colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento

Infissi esterni dei vani scala ed eventuali parti comuni:

In legno verniciato o mordenzato con sistema di oscuramento a scuri in legno, preferibile, o persiane in legno, o con infissi in alluminio verniciato metallo ed avvolgibili in pvc.

Colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento.

Bancaline parapetti e bancali finestre:

In pietra naturale o cemento armato di colore grigio chiaro o bianco.

Colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento.

Pavimenti esterni degli edifici:

In gres-porcellanato o, in alternativa, in pietra naturale, in masselli o in lastre di cemento.

Colori convenzionali.

Pavimenti eventuali rampe carraie:

In cemento al quarzo con finitura a lisca di pesce, colore grigio o rosso mattone, oppure con quadroni in cls. con finitura in ghiaietto lavato posati a secco.

Parcheggi privati:

Aree di sosta in grigliato erboso, in pietra naturale, in betonelle in cls. colorato; aree di transito e manovra in grigliato erboso, in pietra naturale, in betonelle in cls. colorato o in asfalto.

- E' ammessa la realizzazione di pensiline per copertura e riparo dei portoni di accesso agli edifici e dei serramenti in genere, da realizzarsi con materiali, forme e colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento.
- E' ammessa la realizzazione di pergolati in legno o acciaio, nel rispetto delle distanze minime previste dalle normative vigenti o a confine, previa dichiarazione congiunta dei confinanti, così come il montaggio di tende e tendoni, con disegno e colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento

- E' ammesso il montaggio di zanzariere e veneziane con disegno e colori da definire in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento.
- E' ammessa la realizzazione all'esterno degli infissi di inferriate in metallo. Tali inferriate potranno essere fisse, apribili ad anta o scorrevoli a scomparsa. Forme, disegno e colori possibilmente uniformi a quanto previsto per le barriere di recinzione da definire comunque in sede di progettazione architettonica del primo lotto d'intervento.
- E' ammessa la realizzazione di cancelli pedonali privati sulle recinzioni esterne dei lotti con eventuale copertura dell'area d'ingresso.
- E' vietata l'installazione di stenditoi fissi all'esterno dei parapetti dei balconi.

Sono consigliati interventi anche sperimentali che prevedano valide soluzioni in linea con i principi di bioedilizia ed in generale con l'architettura sostenibile.

Art. 6 - NORME PARTICOLARI

6.1 - Norme sulle Superfici edificabili:

Si prevede la realizzazione di 9 corpi di fabbrica corrispondenti ai 9 lotti edificabili.

Nell'allegato "A – parametri edilizi dei lotti" alla presente sono state riportate sinteticamente le Superfici Fondiarie, le Superfici Utili residenziali dei singoli lotti d'intervento, unitamente alle relative superfici impermeabili/permeabili e destinate a parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89.

Per la definizione dei termini di Superficie Fondiaria, Superficie Utile e Superficie Non Residenziale si rimanda al PRG vigente.

6.2 - Norme sulle aree a verde pubblico e privato:

Almeno il 40% della superficie fondiaria calcolata per ogni lotto deve essere destinata a verde permeabile; le superfici impermeabili non possono di conseguenza superare il 60% della superficie del lotto.

Per superficie permeabile si considera la porzione del lotto priva di pavimentazioni o altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Si considerano completamente permeabili le superfici a prato con semplice protezione artificiale del manto erboso, oltre naturalmente alle zone inghiaiate.

In sede di progettazione esecutiva si possono considerare come superfici permeabili anche tutte la superfici attrezzate a prato o ghiaia realizzate sopra i solai di copertura

di eventuali piani interrati, purché siano dotate di sistemi per la raccolta ed il convogliamento artificiale dell'acqua piovana nei terreni permeabili limitrofi.

Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco (grigliati erbosi) si considerano permeabili nella misura convenzionale del 50%, salva dimostrazione tecnica delle caratteristiche del prodotto usato.

Tali pavimentazioni potranno essere montate nelle zone a parcheggio, sopra i solai di copertura degli eventuali piani interrati e lungo i corselli carrai e pedonali privati.

Vedasi a tal proposito i seguenti elaborati allegati alla presente: allegati "A – parametri edilizi dei lotti" e "B – Planimetria superfici impermeabili e permeabili", in cui sono rappresentate le aree impermeabili e permeabili previste in progetto all'interno dei singoli lotti ed i valori minimi da rispettare negli interventi edificatori.

Si fa presente che i valori di progetto delle superfici impermeabili e permeabili riportati negli allegati si devono intendere indicativi e soggetti a variazione in sede di progetto architettonico definitivo dei singoli lotti.

Per compensare l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento della superficie del suolo in conseguenza dell'urbanizzazione con relativa impermeabilizzazione di aree ora a verde, per ogni lotto dovrà essere previsto un serbatoio/i per la raccolta delle acque meteoriche con capacità pari a 500 mc/ha di superficie impermeabilizzata privata, con un minimo di 10 mc (corrispondente a 200 mq di superficie impermeabilizzata), collegato con uno scarico di fondo ed uno scolmatore alla condotta delle acque bianche di urbanizzazione. Si predilige la possibilità di raccogliere separatamente le acque dei tetti, che possono in seguito essere riutilizzate per irrigare il verde privato, da quelle dei piazzali e corselli carrai ricavati all'interno del lotto.

Le aree a verde pubblico dovranno essere attrezzate con elementi di arredo urbano che saranno definiti in dettaglio in sede di redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione

In merito alla progettazione del verde di urbanizzazione ed interno ai lotti edificabili si rimanda a quanto previsto agli art. 18.3.1 e 22.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, in base ai quali le essenze di nuovo impianto dovranno essere scelte all'interno dell'elenco dell'Allegato 3 – tabella 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, privilegiando quelle autoctone. Inoltre ai sensi dell'art. 68 del

Regolamento Edilizio, all'interno di ogni singolo lotto e nelle aree a verde pubblico dovranno essere indicativamente messe a dimora alberature ad alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq di superficie destinata a verde permeabile.

Norme sugli eventuali spazi condominiali:

Nell'eventuale piano interrato degli edifici ad uso diverso dalla residenza è possibile realizzare parcheggi di urbanizzazione al fine del soddisfacimento dello standards a parcheggio richiesto dalle norme di P.R.G.

Art. 7 - DISTANZE E ALTEZZE

In merito al rispetto delle distanze tra gli edifici e tra questi e i confini di proprietà si rimanda all'art. 22.2.2 delle Norme tecniche di attuazione del vigente PRG.

In particolare i valori minimi da rispettare sono:

- Distanza dei fabbricati dal confine di proprietà corrispondente al confine di zona per i piani fuori terra: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 ml.
- Distanza dei fabbricati dal confine di zona urbanistica per gli eventuali piani interrati: 2,00 ml, salvo autorizzazione del confinante.
- Distanza dei fabbricati dal confine di zona urbanistica soggetta a Piano Particolareggiato per i muri di sostegno dei corselli, delle rampe, ecc.: 0,50 ml, salvo autorizzazione del confinante.
- Distanza tra gli edifici e le sedi viarie interne al comparto di attuazione: 5,00 ml.
- distanza tra i piani fuori terra degli edifici ed i confini di proprietà interni al comparto di attuazione: 5 ml. o in aderenza con progetto architettonico presentato contestualmente per i lotti interessati o con dichiarazione congiunta degli eventuali diversi proprietari dei lotti confinanti.
- E' possibile realizzare locali costituenti superficie non residenziale, come per esempio le autorimesse, anche sul confine stradale, in funzione dei dislivelli del terreno.
- Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 ml; qualora si prevedano distanze fra le pareti contrapposte inferiori a 10,00 ml,

come nel caso di costruzione in aderenza, si deve evitare l'inserimento di vedute fronteggianti con affaccio, ma è consentita la realizzazione di luci: aperture con bancale alto che impedisca la vista, con la distanza minima pari a 5 ml.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG ai fini della misurazione della distanza non vengono considerati i balconi e le pensiline con aggetto non superiore a 1,50 ml ed i pergolati.

Non si prevedono distanze minime da rispettare nei seguenti casi:

- tra gli edifici ed i corselli carrai interni al comparto di attuazione;
- tra i cancelli carrai interni al comparto di attuazione ed il ciglio della strada;
- tra i passi carrai interni al comparto di attuazione e tra questi e le intersezioni viarie interne;
- tra i manufatti tecnologici (cabine di riduzione e di trasformazione della forza motrice) e le strade e/o i confini interni e/o esterni al comparto di attuazione.

Altezze:

In merito alle altezze dei fabbricati devono essere rispettati i limiti definiti all'art. 22.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. che regola la zona "R2e":

Altezza massima dei fronti degli edifici: m. 6,50.

Per la definizione di altezza massima del fronte si rimanda alle NTA del vigente PRG.

Art. 8 - VARIANTI AL PRESENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Le tipologie definite negli elaborati grafici e le relative suddivisioni in aree fondiarie debbono intendersi vincolanti come "*tipi edilizi*", mentre in sede di progetto dei singoli edifici potranno essere adottate soluzioni che, fermo restando i principi guida stabiliti al capitolo precedente ed il rispetto dei limiti di altezza, definiscano una diversa

conformazione degli edifici rispetto agli schemi di massima previsti nel progetto di Piano Particolareggiato, senza che ciò costituisca variante allo stesso.

In particolare non costituiscono variante al presente Piano Particolareggiato:

- Le variazioni delle quantità edilizie tramite spostamenti a compensazione tra un lotto e l'altro, purché nei limiti di Su massima complessiva ammissibile dal P.R.G. Tali spostamenti che possono riguardare la Superficie utile, la Superficie non residenziale o altro parametro urbanistico, dovranno essere comunque motivati da progetto architettonico unitario esteso ai due lotti o da dichiarazione congiunta dei proprietari dei lotti che avvallano il trasferimento.
La superficie edificabile trasferibile da un lotto all'altro non potrà comunque superare il **20% (venti per cento)** della superficie utile prevista su ciascun lotto. Nel caso che si superi tale limite si dovrà procedere ad una variante al Piano Particolareggiato.
- Il limite del 20% per gli spostamenti a compensazione tra un lotto e l'altro è valido inoltre per il trasferimento della superficie non residenziale o di altro parametro urbanistico.
- L'accorpamento di più lotti al fine di formare un organismo edilizio complessivo con diverse unità immobiliari (piccolo condominio) oggetto di un progetto unitario, nel rispetto della capacità edificatorie consentite.
- La variazione e lo spostamento rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di Piano Particolareggiato delle aree a verde e parcheggio privato pertinenziale, del numero e della dislocazione dei passi carrai, delle rampe e degli ingressi pedonali, purché tali spostamenti siano effettuati all'interno dei rispettivi lotti.
- La variazione delle destinazioni d'uso sia relativamente alla modifica delle quantità definite nella tabella "A – parametri edilizi dei lotti" allegata alla presente, sia relativamente alla modifica delle destinazioni, purché gli usi da inserire siano ammessi dal vigente P.R.G. per la zona "R2e" e purché siano rispettati gli standards di urbanizzazione.
- La variazione delle dimensioni, delle superfici e delle quote d'impostazione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale quali strade, percorsi pedonali, parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico, purché tali variazioni non alterino la quantità totale delle aree da cedere definite

dalla convenzione urbanistica non alterino significativamente la quantità totale delle aree da cedere definite dalla Convenzione Urbanistica, siano rispettati gli standards richiesti e costituiscano modifiche di modesta entità dovute ad approfondimenti della fase progettuale esecutiva.

- La variazione dei materiali previsti per le opere di urbanizzazione o per i fabbricati inseriti nella zona soggetta a Piano Particolareggiato, purché tali variazioni non alterino l'omogeneità dell'intervento complessivo.
- La variazione del percorso delle canalizzazioni derivanti da disposizioni impartite dagli enti preposti o da progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- La variazione delle dimensioni delle superfici dei singoli lotti edificabili, purché tali variazioni non alterino significativamente le quantità totali delle aree da cedere definite dalla convenzione urbanistica ed i *tipi edilizi* in progetto. Tali spostamenti dovranno essere comunque motivati da progetto architettonico unitario esteso ai due lotti o da dichiarazione congiunta dei proprietari dei lotti che avvallano la modifica.
- La variazione in altezza dei fabbricati in progetto, nel rispetto delle altezze massime imposte dal vigente P.R.G.
- La variazione delle quote di impostazione dei solai dei fabbricati in progetto nel rispetto delle altezze massime imposte dal vigente P.R.G.
- La variazione del numero di unità immobiliari all'interno dei fabbricati in progetto.
- La variazione delle distanze tra i fabbricati in progetto ed i confini interni al comparto di attuazione o tra i fabbricati in progetto ed i confini esterni, comunque nel rispetto dei limiti imposti dal PRG vigente e dalle presenti norme di Piano Particolareggiato.
- La variazione delle distanze tra i fabbricati in progetto all'interno del comparto di attuazione, comunque nel rispetto dei limiti imposti dal PRG e dalle presenti Norme di Attuazione di Piano Particolareggiato.

Castel San Pietro Terme li, 16-01-04

I Tecnici