

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE
“PANZACCHIA”

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 152 in data 19/07/1994

RELAZIONE GENERALE

1- DESCRIZIONE DELL'AREA

I terreni oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sono situati a Ovest del centro abitato del Capoluogo di Castel San Pietro Terme in adiacenza della lottizzazione residenziale Bertella e attestati a Sud del tracciato della Via Scania.

Con una Variante specificata al P.R.G. /V.G. adottata con deliberazione consiliare n. 234 del 26/07/1989 e approvata dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione della

Giunta Regionale n. 3169 del 30/07/1991 i terreni in oggetto sono stati destinati a zona di espansione “C3.3” con It 1 mc./mq.

La morfologia e la giacitura dell’area sono quelle caratteristiche delle prime pendici collinari come è desumibile dal rilievo dell’area nel quale sono riportate le curve di livello.

Attualmente l’utilizzazione dei terreni è ad uso agricolo con colture erbacee e a vigneto.

Ai margini Est del comparto di intervento esiste un piccolo impianto artigianale per la produzione di manufatti prefabbricati in cemento di proprietà della ditta CEMENTUBI S.r.l., per il quale è indispensabile provvedere ad una sua ricollocazione.

I collegamenti con l’abitato esistente sono sufficientemente articolati, potendo avvenire sia dalla Via Scania che dalla utilizzazione della viabilità esistente nell’adiacente lottizzazione “Bertella”.

2- DIMENSIONAMENTO

L’area oggetto del presente intervento classificata dal P.R.G./V.G. come sottozona “C3.3” ha una superficie territoriale di circa 50.400 mq. di cui 50.000 di proprietà della Sig.ra Vai Anna Maria distinti in Catasto al Foglio n. 83 mappali n. 365 parte – 89 e 366, oggetto del presente piano particolareggiato, e 400 mq. circa corrispondenti ai residui terreni fra la vecchia e la nuova Via Scania di proprietà del Sig. Bortoletti paolo, non oggetto del presente strumento urbanistico preventivo, in quanto la loro eventuale utilizzazione edificatoria, peraltro di modesta entità, potrà essere oggetto di successiva attuazione in sede di predisposizione della soluzione distributiva della zona adiacente.

3 – SOLUZIONE DI PROGETTO

3.1 PREMESSA

L’area in oggetto, come citato in precedenza, è destinata dal vigente P.R.G. come zona residenziale di espansione.

Il P.R.G. inoltre indica, “impropriamente” non essendo specifico compito dello strumento urbanistico generale, le modalità di attuazione dell’area da assoggettante a piano P.E.E.P.

Considerato però che l’Amministrazione Comunale ha raggiunto un accordo con la proprietà, per l’acquisizione della maggioranza dei terreni in piano si ritiene opportuno adottare come strumento urbanistico attuativo, le procedure del piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando comunque, la possibilità di attivare le procedure per l’attuazione di interventi di edilizia economica popolare all’interno del presente piano particolareggiato, pur non essendo questa Amministrazione Comunale, obbligata alla predisposizione di un piano P.E.E.P. ai sensi dell’art. 23 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni avendo una popolazione inferiore a 20.000 abitanti.

3.2. VINCOLI DI P.R.G.

Nella progettazione attuativa di tale area, si sono tenuti in considerazione i vincoli fondamentali previsti dal P.R.G. e discendenti dal parere regionale formulato in sede di approvazione dello stesso.

In particolare, si è rispettata la prescrizione regionale di prevedere una distribuzione volumetrica, caratterizzata da tipologie basse, nella parte alta della zona, concentrando quelle più alte nella parte bassa.

Per quanto riguarda la grossa viabilità di attraversamento e penetrazione del centro abitato, già in sede di approvazione della variante specifica del luglio 1989, la Regione ha imposto una riconsiderazione delle proposte di ampliamento della stessa, ed in particolare per la Via Scania ritiene “utile valutare in questa fase un ridimensionamento del tracciato proposto in prosecuzione alla strada Comunale Scania ed un eventuale adeguamento e razionalizzazione della viabilità esistente”.

Pertanto nella proposta di attuazione del presente Piano Particolareggiato è previsto solo un prolungamento limitatissimo della Via Scania, peraltro non interessata per il momento da accessi veicolari, in modo da consentire una “chiusura” e una delimitazione precisa del comparto di piano particolareggiato.

Si è comunque valutata l’opportunità di impostare una ridefinizione del tracciato della Via Scania, allargando e razionalizzando la viabilità esistente, così come richiesto dalla Regione, nonché lo spostamento e la modificazione degli incroci con le Vie Moro e Togliatti.

Da segnalare inoltre che la soluzione distributiva della viabilità di accesso alla zona di Piano Particolareggiato comporta la creazione di uno svincolo rotatorio che occuperà un lotto edificabile inserito nell’ambito della lottizzazione “Bertella” distinto in Catasto al Foglio n. 92 mappali n. 80-81-111.

La previsione di tale intervento nell’ambito del presente Piano Particolareggiato è da intendersi a tutti gli effetti anche come adozione di variante al Piano Particolareggiato della lottizzazione “Bertella”, nell’ambito della quale, per il momento, non vengono localizzati i volumi di pertinenza del lotto soppresso.

3.3 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Sulla base dei vincoli precedentemente indicati, nonché della necessità di localizzare la quota di volumetria di pertinenza della proprietà, nel rispetto della convenzione, con il comune, la proposta progettuale prevede la accessibilità e la distribuzione interna al comparto, mediante il prolungamento della viabilità esistente nella lottizzazione “Bertella”, adiacente a Est, escludendo per il momento ogni accesso carrabile primario sulla Via Scania.

Nella parte morfologicamente più elevata si sono localizzate le volumetrie più basse (H max ml. 7.50) articolate in lotti bi, tri, quadrifamiliari oltre ad alcuni moduli di edifici a schiera.

Nella parte centrale del comparto, si sono localizzate tipologie a schiera, separate dalla porzione più consistente del verde pubblico.

Nella parte più pianeggiante, sono previsti gli edifici maggiormente consistenti, la cui accessibilità avverrà attraverso la creazione di un nuovo accesso veicolare che potrà rappresentare eventualmente il nuovo asse distributivo, della futura utilizzazione della edificabilità prevista nel lotto, attualmente occupato dall'attività produttiva (Cementubi).

Tutti e tre i nuclei significativi della lottizzazione, saranno collegati longitudinalmente da percorsi esclusivamente pedonali e ciclabili che consentiranno anche una maggiore e comunque più agevole fruizione delle aree a verde pubblico esistenti a Sud, da parte anche delle attuali lottizzazioni esistenti a Nord della Via Scania. Si è così evitata una accessibilità carrabile dalla Via Scania o comunque perpendicolare alle curve di livello.

Si ottiene pertanto una soluzione distributiva che privilegia i collegamenti ciclabili e pedonali minimizzando la viabilità carrabile.

Obiettivo del presente Piano Particolareggiato è quello di attivare meccanismi normativi e gestionali che producano prodotti edilizi sufficientemente omogenei, organicamente concepiti, tali da inserirsi in un nuovo aggregato che si segnali per ordine formale e compositivo finalizzati alla creazione di una nuova immagine urbana.

3.3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie previste nel presente Piano Particolareggiato sono essenzialmente quattro.

- 1) Tipologia T1: Alloggi con volumetria massima edificabile mc. 1.000 con H max ml. 7.50 misurata alla linea inferiore di gronda.
Si dovranno prevedere soluzioni tipologiche ed architettoniche compatibili con il tessuto urbano esistente.

- 2) Tipologia T2: edifici con volumetria massima edificabile di mc. 1.320 con H max ml. 7.50 misurata alla linea inferiore di gronda.
- 3) Tipologia T3.1 Edifici con tipologia a schiera o a patio con moduli edificabili aventi una capacità edificatoria di mc. 420 cadauno con H max ml. 7.50 misurata alla linea inferiore di gronda.
- Per questo tipo di edificazione pur ammettendo le intercambiabilità con le tipologie T1 e T2 dovranno essere adottate soluzioni architettonicamente omogenee che prevedano la possibilità di realizzare i parcheggi pubblici sul fronte strada, sul quale dovranno essere previsti a verde privato non recintato ovvero delimitato da siepe viva avente $H < 0.60$.
- 4) Tipologia T3.2 Edifici a schiera come alla tipologia T3.1 ma con H max ml. 8.00 misurata alla linea inferiore di gronda e volumetrie massima di 410 mc. a modulo.
- 5) Tipologia Tc Edifici condominiali aventi volumetria edificabile di mc. 1.430 (lotti Tca), MC. 2.800 (lotti Tcb), mc. 4.100 (lotti Tcc) mc. 8.500 (lotti Tcd). Si dovrà prevedere una progettazione particolarmente coordinata ed omogenea per i lotti condominiali, finalizzata alla creazione di una immagine urbana ad isolato chiuso, attraverso la previsione di spazi, porticati e mediante soluzioni compositive che recuperino le caratteristiche e gli elementi più significativi della cultura architettonica ed edilizia del territorio. Eventuali modificazioni volumetriche, limitate al soddisfacimento di necessità connesse alla disponibilità di finanziamenti agevolati potranno essere ammesse previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- Le altezze massime ammesse per ogni singola tipologia sono così definite:
- Tipologia Tca = H max ml. 8.50 (2 piani più eventualmente mansarda più interrato)

- Tipologia Tcb = H max ml. 12.50 (4 piani fuoriterza più interrato);
- Tipologia Tcc = H. max ml. 9,50 (3 piani fuoriterza più interrato);
- Tipologia Tcd = H max (6piani oltre ad eventuali piloty).

Come già detto, le tipologie T1 – T2 – T3 possono essere interscambiabili a condizione venga prevista una organica ed omogenea progettazione.

L'indicazione degli edifici è da ritenersi vincolante come ubicazione ma non come sagoma, numero dei corpi scale ecc., che potranno subire le necessarie modificazioni ed adettamenti in sede di progetto esecutivo.

La conformazione delle aree di pertinenza è quella indicata nelle tavole di Piano Particolareggiato, salvo gli eventuali adattamenti che si renderanno necessari in sede di frazionamento per l'adattamento della realtà dei luoghi, alle necessità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e ai progetti edilizi.

Il Piano Particolareggiato sarà pertanto uno strumento di riferimento generale, affinché la futura edificazione si sviluppi entro i limiti imposti dalla presente relazione e dalle relative Norme di Attuazione.

Esso non dovrà infatti essere un rigido strumento di riferimento coercitivo, condizionante più dell'indispensabile lasciando un minimo di margine e flessibilità agli imprevisti, a particolari bisogni e finalità eccezionali.

3.3.2 DATI DI PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDAR URBANISTICI

1) -	St = Superficie Territoriale oggetto di Piano Particolareggiato	mq. 50.000
-	It = Indice Territoriale	1 mc./mq
-	volumetria massima edificabile mq. 50.000 x 1.00=	mc. 50.000
-	volume stanze possibile $\frac{50.000}{80} =$	625
-	abitanti insediati $0,75 \times \frac{50.000}{80} =$	469

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Art. 46 L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni

	L.R. 47/1978	di progetto
1) Istruzione dell'obbligo, asili, scuole materne Mq. 6 x 469	mq. 2.814	*
2) attrezzature di interesse comune	mq. 1.876	*
3) spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport mq. 16 x 469	mq. 7.504	mq. 12.047
4) parcheggi pubblici mq. 4 x 469	mq. 1.876	mq. 2.037
Totale	<u>mq. 14.070</u>	<u>mq. 14.084</u>

* Il presente Piano Particolareggiato prevede il rispetto dello standard regionale di 30 mq. per abitante articolati solamente in spazi per verde pubblico e parcheggi, in quanto le aree per istruzione e attrezzature di interesse comune sono comunque soddisfatte a livello di P.R.G., come dimostrato dalla tabella allegata.

COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME – PRG/VG

- STANDARS RESIDENZIALI -

FRAZIONE DI CAPOLUOGO

STANDARS RESIDENZIALI	L.R. 47/78		ATTUATI AL 1980 (ab = 7857)		PREVISTI NEL PRG/VG (ab = n. 13.515)		TOTALE (ab = n. 11.172)		DIFF. STANDARS 8L.R. - TOT.)	
	HA	MQ/AB	HA	MQ/AB	HA	MQ/AB	HA	MQ/AB	HA	MQ/AB
COLONNA	1	2	3	5	5	6	7	8	1- 1-7	10=2-8
ISTRUZIONE	6,133	6	3,801	4,8	3,623	10,9	7,424	6,6		+ 0,6
INTERESSE COMUNE	4,088	4	8,860	10,6	5,717	17,2	14,077	12,6		+ 8,6
PARCO	16,354	16	30,676	39,0	53,717	162,0	84,393	75,5		+ 59,5
PARCHEGGI	4,088	4	4,723	40	5,562	16,8	10,285	9,2		+ 5,2
TOTALE	30,663	30	17,560	60,5	68,619	206,9	116,179	103,9	+ 85,516	+ 73,9

PROSPETTO RIASSUNTIVO

	TIPOLOGIA	N. LOTTI	V. EDIFICAB.	H. MAX	DS	DC	NOTE
A)	T. 1	1	1.000	7,50	6.00	5.00	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		2	1.000				
		3	1.000				
		4	1.000				
		5	1.000				
		6	1.000				
		7	1.000				
		8	1.000				
		9	1.000				
	TOTALE A		MC. 9.000				
	T. 2	10	1.320	7,50	6.00	5.00	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		11	1.320	7.50	6.00	5.00	
B)	TOTALE B		MC. 2.640				
	T. 3.1	12	1.680	7,50	--	--	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		13	1.680	7,50	--	--	
C)	TOTALE C		MC. 3.360				
	TOTALE	A+B+C	MC. 15.000				
	T 3.2	14	2.460	8,00	--	--	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		15	2.460	8,00	--	--	
		16	2.460	8,00	--	--	
		17	2.460	8,00	--	--	
D)	TOTALE D		MC. 9.840				
	T C.A.	18	1.430	8,50	--	--	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		19	1.430	8,50	--	--	
	T C.B	20	2.800	12,50	--	--	
		21	2.800	12,50	--	--	
	T C.C	22	4.100	9,50	--	--	
		23	4.100	9,50	--	--	
T C.D	24	8.500	6 piani fuori terra oltre a piloty				
E)	TOTALE E		MC. 25.160				
	TOTALE	D+E	MC. 35.000				

TOTALE A+B+C+D+E = MC. 50.000

4- OPERE DI URABANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a cura e spesa dei lottizzanti riuniti in consorzio sulla base di un progetto esecutivo da approvarsi in conformità agli schemi di massima di cui al presente Piano Particolareggiato.

Sono pure a carico dei consorziati gli oneri relativi alla acquisizione della disponibilità dei terreni esterni al comparto di Piano Particolareggiato nonché gli oneri per la realizzazione di opere di urbanizzazione generale o di collegamento con i punti di attacco delle opere di urbanizzazione primarie anche se esterni al perimetro di Piano Particolareggiato.

4.1 VIABILITA'

Come già detto, il presente strumento urbanistico preventivo prende in considerazione non solo l'entità territoriale riferibile al perimetro di piano, ma anche un adeguato intorno che comunque con esso si relaziona.

Si prevede infatti una modificazione alla attuale soluzione degli accessi sulla Via Scania, sia di via A. Moro che di Via Togliatti, al fine di renderli maggiormente razionali e compatibili con l'attuazione della nuova espansione ed in particolare, con la nuova zona per attrezzature religiose attualmente in fase di attuazione.

E' prevista inoltre una ipotesi di prolungamento della Via Scania che recepisca le indicazioni del parere del comitato Tecnico Consultivo Regionale formulato in sede di esame della Variante al P.R.G. del 1989. La soluzione che si ritiene più razionale infatti, prevede di seguire in massima parte il vecchio tracciato della Via Scania senza spezzare, in modo drastico, l'unità poderale adiacente ad Ovest del comparto d'intervento.

La nuova viabilità, come detto, sarà costituita dal prolungamento di quella esistente nella lottizzazione "Bertella".

In pratica le Vie De Gasperi e Morandi, attualmente terminanti con un parcheggio laterale, verranno prolungate come indicato nelle tavole di progetto.

L'accesso principale che servirà il nucleo edificato più consistente è previsto nell'attuale Via Togliatti.

Tale soluzione appare piuttosto obbligata, in quanto è il punto più vicino al comparto e nell'unica zona ove non esistono costruzioni.

Considerata la particolare configurazione della Via Togliatti, la soluzione che appare al momento più opportuna, ma che in sede esecutiva potrà subire gli adattamenti che la realtà del luogo imporrà, senza per questo costituire variante al Piano Particolareggiato, è quella di prevedere una circolazione rotatoria raccordante i tre bracci della viabilità principale. Da tale cerniera la nuova strada di lottizzazione si diramerà nelle aree condominiali formando un quadrilatero configurante la nuova piazza pubblica, senza nessun accesso sulla Via Scania se non eventualmente "di sicurezza".

La realizzazione di tale circolazione rotatoria occuperà un lotto edificabile inserito nell'ambito della lottizzazione "Bertella", pertanto il presente Piano Particolareggiato costituisce anche variante al Piano Particolareggiato della lottizzazione stessa.

La realizzazione di tali opere compreso l'onere per le acquisizioni delle disponibilità dei terreni spetterà al Consorzio.

I tre nuclei residenziali saranno collegati mediante una viabilità ciclabile e pedonale con andamento longitudinale Nord-Sud che servirà a collegare le aree residenziali P.E.E.P. della zona Scania con le prime pendici collinari.

Le strade e i parcheggi saranno eseguiti previa asportazione del primo strato vegetale con rullatura del piano di posa della fondazione stradale che sarà di massima costituita da un sottofondo di cm. 40 di sabbia di cava rullato, da cm. 30 di inerte stabilizzato, da cm. 7 di Binder e da cm. 3 di tappeto di usura.

I marciapiedi saranno delimitati da cordonati di cls su fondazione in calcestruzzo e opportunamente sigillati tra loro.

4.2 RETE FOGNARIA

La rete fognaria dovrà essere realizzata sulla base del progetto esecutivo da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si dovrà privilegiare la soluzione che consenta di separare le acque bianche da quelle nere, queste ultime collegate, all'impianto di depurazione.

4.3 RETE ENEL, SIP, ACQUEDOTTO, GAS METANO E LUCE PUBBLICA

Le reti di distribuzione ENEL e SIP saranno realizzate secondo le prescrizioni e gli esecutivi predisposti dalle società che gestiscono i servizi e sulla base degli schemi di massima allegati al presente Piano Particolareggiato.

4.4 VERDE PUBBLICO

Le aree a verde pubblico saranno attrezzate a cura e spese dei lottizzanti consorziati sulla base di progetto esecutivo da approvarsi dalla Amministrazione Comunale.

5 – PREVISIONI DI MASSIMA DELLA SPESA PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE PREVISTE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La previsione degli oneri relativi all'attuazione degli interventi convenuti nel Piano Particolareggiato che comunque non faranno capo all'Amministrazione Comunale, salvo il caso in cui la stessa non eserciti il diritto di opzione con la proprietà di cui alla delibera n. 63 del 29/03/1993:

1) Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del comparto di Piano Particolareggiato, compreso acquisizione area	£ 1.900.000.000
2) Realizzazione edifici	£ 38.000.000.000
3) Imprevisti	£ 2.000.000.000

TOTALE GENERALE INTERVENTO	£ 41.600.000.000
	=====

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 GENERALITA'

L'edificazione prevista, dovrà svilupparsi secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni di cui al presente Piano Particolareggiato, con le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto.

Tali modificazioni pertanto, riguardanti ad esempio lievi spostamenti della viabilità, dimensioni e configurazione dei lotti, ubicazione canalizzazioni e servizi ecc. non costituiranno variante allo strumento urbanistico preventivo.

La progettazione degli edifici, dovrà essere sviluppata in maniera rispettosa delle esigenze di decoro dell'ambiente, secondo criteri estetici e funzionali, compatibili con le caratteristiche architettoniche del tessuto urbano proprio del territorio, nel rispetto della volumetria massima edificabile ed inserita nell'ambito della morfologia del terreno, in modo da minimizzare movimenti di terreno non giustificati.

Le tavole di Piano Particolareggiato, sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla viabilità, nel rispetto comunque degli standard urbanistici previsti dalla L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, saranno destinate in perpetuo all'uso pubblico, senza limitazione alcuna anche per quanto riguarda l'utilizzazione del suolo e del sottosuolo, senza che ciò possa mutare le condizioni giuridiche di opere di proprietà privata.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano particolareggiato, saranno realizzate, a cura e spese dei proprietari, riuniti in un Consorzio obbligatorio, appositamente costituito. Spetterà allo stesso Consorzio, l'onere per la manutenzione delle opere, fino a che le stesse passeranno di proprietà del comune, se ed in quanto siano dal Comune richieste ed in ogni caso dopo positivo collaudo.

Lo Statuto del Consorzio di cui sopra, regolerà modalità, versamenti e tempi di esecuzione, ai sensi della vigente normativa in materia.

In particolare di 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.

L'apposizione di targhe con denominazioni stradali e con numeri civici, non muterà le condizioni giuridiche di strade private soggette a servitù di pubblico transito.

La viabilità dovrà essere completa, con parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili ed illuminazione pubblica 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.

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.

d) Spazi verdi

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

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

Le aree a verde pubblico dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo i tempi e le modalità di cui alla convenzione.

e) Tempi di esecuzione

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

I proprietari si impegnano alla cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, al Comune di Castel San Pietro Terme ad avvenuto collaudo favorevole.

Art. 3
PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

a) Norme specifiche

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

Il progetto di Piano Particolareggiato, prevede la realizzazione delle seguenti tipologie edilizie, così regolamentate:

Sono ammessi edifici che prevedono scelte compositive ed architettoniche dettate da equilibrio e discrezione formale, escludendo organismi estranei alla cultura architettonica del territorio se non supportati da adeguata documentazione che dimostri la logica che giustifica il prodotto edilizio.

I parametri di finitura esterna degli edifici dovranno essere di un solo tipo di materiale (mattone a vista o intonaco) evitando immotivati accostamenti.

Sono da privilegiare gli intonaci tinteggiati. Le tinte ammesse sono da scegliersi esclusivamente fra quelle indicate all'art. 17 delle Norme del Piano per il Centro Storico.

In ogni caso la tinteggiatura esterna dovrà essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Si dovranno privilegiare gli infissi esterni in legno verniciato.

E' ammessa la realizzazione di manti di copertura esclusivamente in cotto.

Per gli edifici condominiali, fermo restando le prescrizioni sopra riportate, potranno essere ammessi coperti a terrazza a condizione che siano organicamente giustificabili sulla base della logica progettuale.

Per le sole tipologie T3, per le quali è obbligatorio la realizzazione di autorimesse fuori terra con accesso "a raso" dalla via pubblica, è comunque ammessa la realizzazione di superfici accessorie interrato fino al raggiungimento della superficie coperta del piano terra.

1) Tipologia T1	a) edifici residenziali su lotti variamente accorpabili, se contigui, con le tipologie T2, T3; b) volume massimo edificabile per ciascun lotto mc. 1.000 non necessariamente in un unico edificio; c) H max ml. 7,50, misurata alla linea inferiore di gronda; d) Distanza minima dai confini fra lotti non accorpati ml. 5,00; e) La distanza della costruzione dalla strada di lottizzazione non dovrà di norma essere inferiore a ml. 6,00, ma potrà essere ridotta quando particolari esigenze di progettazione la riducano in funzione della conformazione del lotto, all'andamento naturale del terreno, delle soluzioni architettoniche e funzionali proposte; f) Non sono ammessi trasferimenti di volume se non nell'ambito di lotti accorpati; g) Sono ammesse recinzioni purché armoniche con l'edificio principale e adeguate con l'andamento naturale del terreno; Lungo i fronti strada sono ammessi esclusivamente muretti in c.a. di H max ml. 1,00 con siepe viva.
2) Tipologia T2	a) edifici residenziali su lotti variamente accorpabili; b) volume massimo edificabile per ciascun lotto mc. 1.320 non necessariamente in un unico edificio; c) H max ml. 7,50, misurata alla linea inferiore di gronda; d) Distanza minima dai confini fra lotti non accorpati ml. 5,00; e) La distanza della costruzione dalla strada di lottizzazione non dovrà di norma essere inferiore a ml. 6,00, ma potrà essere ridotta quando particolari esigenze di progettazione la riducano in funzione della conformazione del lotto, all'andamento naturale del terreno, delle soluzioni

	<p>architettoniche e funzionali proposte;</p> <p>f) Non sono ammessi trasferimenti di volume se non nell'ambito di lotti accorpati;</p> <p>g) Sono ammesse recinzioni purché armoniche con l'edificio principale e adeguate con l'andamento naturale del terreno; Lungo i fronti strada sono ammessi esclusivamente muretti in c.a. di H max ml. 1,00 con siepe viva.</p>
3) Tipologia T3.1	<p>a) Edifici con tipologia a schiera o a patio;</p> <p>b) Volumetria massima edificabile mc. 420 a modulo, non sono ammessi trasferimenti di volumi fra moduli;</p> <p>c) H max ml. 7,50, misurata alla linea inferiore di gronda</p> <p>d) La particolare tipologia edilizia sconsiglia che siano prefissate distanze minime dai confini e da strade. Nell'ambito dei lotti individuati dalle tavole di Piano Particolareggiato saranno definite le soluzioni esecutive, la viabilità secondaria eventualmente da ricondursi all'interno dei lotti stessi (non compresi negli oneri di urbanizzazione primarie a carico di tutto il comprensorio di Piano Particolareggiato) così come la suddivisione degli spazi privati, condominiali e con cambi di uso pubblico;</p> <p>e) Gli edifici a schiera o a patio dovranno prevedere le autorimesse di pertinenza con accesso a raso dal piano stradale. Il fronte stradale del lotto dovrà essere sistemato a verde, non sono ammesse recinzioni sul fronte strada se non esclusivamente in siepe viva di altezza inferiore a ml. 1,00. Fra ogni modulo a schiera verranno realizzati un adeguato numero di posti auto ad uso pubblico. Le recinzioni non prospicienti i fronti stradali dovranno essere armonizzate con l'edificio principale ed adeguate all'andamento naturale del terreno. Esse dovranno essere in c.a. con muretto di h max 0,70 ml e preferibilmente in siepe viva.</p>
4) Tipologia T3.2	<p>Valgono le stesse norme delle tipologie T3.1 ad eccezione:</p> <p>a) Volumetria massima edificabile mc. 410 a modulo, non sono ammessi trasferimenti di volume fra moduli;</p> <p>b) H max ml. 8,00, misurata alla linea inferiore di gronda;</p> <p>c) Eventuali modificazioni nella tipologia T1 o Tca saranno ammesse previa presentazione di soluzione distributiva unitaria soggetta alla sola approvazione del Consiglio Comunale.</p>
5) Tipologia Tca	<p>a) Edifici residenziali plurifamiliari, anche di tipo condominiale;</p> <p>b) Volumetria massima edificabile mc. 1.430;</p> <p>c) H max ml. 8,50 misurata alla linea inferiore di gronda;</p> <p>d) Distanze dai confini ml. 5,00;</p> <p>e) Distanze dalle strade ml. 6,00;</p>

	<p>f) Eventuali corselli di accesso ai garage dovranno essere coperti ad una quota che minimizzi i riporti di terreno e sistemati a giardino.</p> <p>Nell'ambito dei progetti esecutivi dovranno essere definite le soluzioni di dettaglio della viabilità secondaria di servizio, gli spazi condominiali, i percorsi pedonali coperti o scoperti, i parcheggi, gli spazi condominiali ad uso pubblico in genere (tutte opere e superfici non comprese fra gli oneri di urbanizzazione primaria a carico del comprensorio di Piano Particolareggiato).</p> <p>Il fronte strada del lotto essere sistemato a verde, non saranno ammesse recinzioni sul fronte strada se non con siepe viva ed eventuale rete metallica su meretto in c.a. H max ml. 0,60 – le recinzioni sui fronti non prospicienti le strade dovranno essere armonizzate con le caratteristiche degli edifici principali.</p>
6) Tipologia Tcb	<p>a) Edifici residenziali plurifamiliari di tipo condominiale;</p> <p>b) Volumetria massima edificabile mc. 2.800;</p> <p>c) H max ml. 12,50 misurata alla linea inferiore di gronda;</p> <p>d) I corselli di accesso alle autorimesse dovranno essere coperti alla quota del piano di campagna e dovranno essere sistemati a giardino pensile:</p> <p>Nell'ambito dei progetti esecutivi dovranno essere definite le soluzioni di dettaglio della viabilità secondaria di servizio, gli spazi condominiali, i percorsi pedonali coperti e scoperti, i parcheggi, gli spazi condominiali di uso pubblico in genere (tutte opere e superfici non comprese fra gli oneri di urbanizzazione primaria a carico del comprensorio del Piano Particolareggiato);</p> <p>e) Sugli edifici attestati sulla piazza non sono previste distanze dai confini e dalle strade, ma saranno prescritte in sede esecutiva;</p> <p>f) Non saranno ammesse recinzioni se non in siepe viva.</p>
7) Tipologia Tcc	<p>a) Edifici residenziali plurifamiliari di tipo condominiale. Valgono le stesse norme di cui alle tipologie Tcb ad eccezione:</p> <p>b) Volumetria massima edificabile mc. 4.100;</p> <p>c) H max ml. 9,50 misurata alla linea inferiore di gronda.</p>
8) Tipologia Tdc	<p>a) Edifici residenziali con tipologia a torre;</p> <p>b) Volumetria massima edificabile mc. 8.500;</p> <p>c) H max – 6 piani fuori terra ed eventuale piloty</p> <p>Eventuali modificazioni volumetriche limitate al soddisfacimento di necessità connesse alla disponibilità di finanziamento agevolato, potranno essere ammesse previa deliberazione del Consiglio Comunale.</p>

b) Prescrizioni comuni

Lungo la recinzioni prospicienti la viabilità pubblica, dovranno essere ricavati appositi alloggiamenti per i contatori Acqua e gas ed ENEL, se ed in quanto richiesti dalle Aziende erogatrici dei servizi.

Parte integrante di ogni progetto edilizio, dovrà essere il progetto dettagliato della sistemazione esterna, con l'indicazione delle zone alberate a giardino (corredate della relativa indicazione della specie) e di tutte le opere di sistemazione esterne (pavimentazioni, ecc.).

In ciascun lotto, dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature ad alto fusto nella misura massima di una pianta ogni 50 mq. di superficie del lotto, oltre ad essenze arbustive.

Nella piantumazione, dovranno essere rispettati i seguenti rapporti quantitativi, riferiti alle essenze indicate nell'allegato n. 2 delle norme di P.R.G.:

- un minimo del 70% di essenze del gruppo A il restante 30% del gruppo B.

Non meno del 60% delle essenze dovrà essere a foglia caduca.

Ogni lotto dovrà essere dotato di una cisterna di capienza minima di mc. 8 per la raccolta delle acque piovane, da usare per l'irrigazione, lavaggio auto, fontanelle, ecc.

Per tutte le costruzioni ad eccezione degli edifici condominiali per i quali è ammessa la copertura terrazze piane sono ammessi i seguenti materiali:

- copertura in cotto, diverse soluzioni sono ammesse se modificate da particolari soluzioni architettoniche e dietro specifica autorizzazione della Commissione Edilizia.

Le murature esterne dovranno essere o ad intonaco tinteggiato con colore da sottoporre al benestare dell'ufficio Tecnico Comunale, in c.a. a vista o a muratura a vista.

Le costruzioni condominiali dovranno essere realizzate secondo un progetto particolareggiato che recuperi gli elementi storici caratteristici del territorio esaltando l'immagine unitaria dello spazio pubblico interno mediante anche spazi porticati, elementi di raccordo fra gli edifici, ecc., il tutto mediante un coordinamento preventivo presso l'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della Commissione Comunale Edilizia.