

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
**Provincia di Bologna**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER  
L'ATTUAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE "SERRAGLIO"**

**TESTO MODIFICATO IN SEGUITO ALLA VARIANTE NORMATIVA ADOTTATA DAL  
CONSIGLIO COMUNALE CON ATTO N. 52 DEL 31.05.2001 ED APPROVATA DAL  
CONSIGLIO COMUNALE CON ATTO N. 80 DEL 13/09/2001**

**RELAZIONE GENERALE**

- **DESCRIZIONE DELL'AREA**

I terreni oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sono situati a Est del centro abitato della frazione di Osteria Grande in adiacenza della lottizzazione residenziale P.E.E.P. e attestati a Sud del tracciato della S.S. N.9 Via Emilia.

Con una variante specifica 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 "C3.1" con It 1,2 mc./mq.

La morfologia e la giacitura dell'area sono quelle caratteristiche delle zone di pianura come è desumibile dallo stato attuale dell'area nel quale sono riportate le curve di livello.

Attualmente l'utilizzazione dei terreni è ad uso agricolo con colture erbacee.

I collegamenti con l'abitato esistente sono già delineati dal vigente P.R.G. e dalle precedenti zone di espansione, comunque la soluzione distributiva consentirà di prevedere in futuro un più agevole collegamento con la viabilità primaria esistente ed in particolare con la Via Emilia, da definirsi con puntualità in sede di revisione generale del P.R.G..

## **2- DIMENSIONAMENTO E VINCOLI DI P.R.G.**

Il vigente P.R.G. classifica l'area oggetto di intervento in parte come zonizzazione "C3.1" (mq. 19.805) assoggettata a strumento urbanistico preventivo e una piccola porzione a Nord-Est di mq. 1.386 destinata a verde pubblico di proprietà degli stessi soggetti attuatori.

Con i proprietari delle aree è stata infatti stipulata una convenzione per cui il 70% della volumetria di progetto è opzionato dalla Amministrazione Comunale al prezzo di l. 20.000 al mc. (valore estremamente conveniente rispetto ai prezzi di mercato) nonché la cessione gratuita di tutta l'area verde pubblico adiacente alla zona edificabile.

Considerato però la particolare ubicazione e conformazione di tale area verde, estremamente marginale rispetto alla zona edificabile, in sede di elaborazione del Piano Particolareggiato, nella fase di organizzazione degli spazi pubblici a verde, si è evidenziata l'opportunità di trasferirla in posizione funzionalmente più razionale, nel rispetto del principio che la cessione delle aree per gli standards urbanistici, di cui all'art. 46 della L.R. n. 47/1978 e sue modificazioni ed integrazioni, avviene principalmente all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato e in minima parte all'esterno (mq. 750 circa).

Questo tipo di diversa localizzazione degli spazi pubblici configura una variante al P.R.G./V.G. ai sensi della lettera a) 1° comma dell'art. 3 della L.R. 8.11.1988 n. 46.

## **3 – SOLUZIONE DI PROGETTO**

### **3.1 PREMESSA**

L'area in oggetto, come citato in precedenza, è destinata dal vigente P.R.G. come zona "C3.1" per nuovi insediamenti residenziali.

Il P.R.G. inoltre indica, "impropriamente", non essendo specifico compito dello strumento urbanistico generale, le modalità di attuazione dell'area da assoggettare a piano P.E.E.P.

Considerato però che l'Amministrazione Comunale ha raggiunto un accordo con le 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 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE**

Sulla base dei vincoli precedentemente indicati, nonché della necessità di localizzazione della quota di volumetria di pertinenza delle varie proprietà (30% della volumetria ammessa), nel rispetto della convenzione con il Comune, la proposta progettuale prevede l'accessibilità e la distribuzione interna al comparto mediante il prolungamento della viabilità esistente nella lottizzazione "S. Antonio" (adiacente a Ovest) con la creazione di un nuovo tratto articolato in più appendici a servizio delle varie zone edificate, ma tutte a fondo cieco, escludendo per il momento ogni accesso carrabile primario sulla Via Emilia.

Nella parte più a Sud dell'insediamento, si sono localizzate le volumetrie più basse (H max ml. 8.00) articolate in tre lotti edificabili utilizzando la tipologia a schiera (numero dei moduli variabile da 4 a 8).

Nella parte centrale del comparto, si sono localizzati due edifici con tipologia "a torre" che risultano separati dalla zona più a Nord dell'insediamento, verso la Via Emilia, dalla porzione più consistente del verde pubblico.

La localizzazione di tale area verde ottenuta attraverso anche il trasferimento di parte del "verde pubblico di P:R:G:" ha lo scopo di creare un consistente spazio attrezzato a servizio del quartiere, con un razionale collegamento con gli spazi verdi esistenti nella lottizzazione adiacente.

Lungo il lato Est viene prevista una consistente quinta alberata a protezione della zona edificata al fine di attenuare l'impatto visivo "murato" che si percepisce sopraggiungendo da Caste San Pietro Terme.

Tutti e tre i nuclei significativi della lottizzazione saranno collegati longitudinalmente oltre che da un unico asse centrale (a fondo cieco) per la penetrazione veicolare, da due percorsi esclusivamente pedonali e ciclabili che consentiranno una maggiore e più agevole fruizione delle aree a verde pubblico, sia esistenti che ex novo, anche da parte delle lottizzazioni attualmente esistenti ad Ovest dell'insediamento in progetto.

L'impostazione distributiva e la viabilità adottata privilegiano i collegamenti ciclabili pedonali minimizzando il traffico veicolare ai soli residenti.

Obiettivo del presente piano particolareggiato è quello di attivare i 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, finalizzato alla creazione di una nuova immagine urbana.

### **3.3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie previste nel presente Piano Particolareggiato sono essenzialmente:

- 1) Tipologia T1: alloggi con volumetria massima edificabile mc. 800 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. 1.000 per il lotto 2 e mc. 1.100 per i lotti 3e 4 con H max ml. 7.50 misurata alla linea inferiore di gronda.
- 3) Tipologia T3.1 edifici con tipologia a schiera con moduli edificabili aventi una capacità edificatoria di mc. 443 cadauno con H max ml. 8.00 misurata alla linea inferiore di gronda.

E' ammessa la realizzazione di più moduli a schiera rispetto alla sagoma indicata in piano particolareggiato ma a condizione che i moduli stessi siano tutti della stessa volumetria ed esteticamente coordinati.

E' ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato con copertura dei corselli di manovra a giardino erboso pensile e che la eventuale soppressione di parcheggi pubblici venga compensata all'interno del lotto con la cessione di corrispondente superficie da destinare a parcheggio pubblico.

Per questo tipo di edificazione dovranno essere adottate soluzioni architettonicamente omogenee che prevedano la possibilità di realizzare i parcheggi pubblici sul fronte strada, i quali dovranno essere sistemati a verde privato non recintato ovvero delimitato da siepe viva avente  $H < 1.00$  ed eventualmente rete metallica in aderenza.

4) Tipologia T3.2

edifici a schiera come all tipologia T1.1 ma con H max ml. 8.00 misurata alla linea alla linea inferiore di gronda e volumetrie massima di 450 mc. a modulo.

E' ammessa la realizzazione di più moduli a schiera rispetto alla sagoma indicata in piano particolareggiato ma a condizione che i moduli stessi siano tutti della stessa volumetria ed esteticamente coordinati.

E' ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato con copertura dei corselli di manovra a giardino erboso pensile e che la eventuale soppressione di parcheggi pubblici venga compensata all'interno del lotto con la cessione di corrispondente superficie da destinare a parcheggio pubblico.

5) Tipologia Tc

edifici condominiali aventi volumetria edificabile di mc. 4.716 (lotto Tca), mc.

7.000 (lotto Tcb). Si dovrà prevedere una progettazione particolarmente coordinata ed omogenea i due lotti condominiali, finalizzata alla creazione di una immagine urbana significativa , 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 4 piani più eventuale mansarda più interrato;*

- *Tipologia Tcb = H max 7 piani.*

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 adattamenti 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 alla 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.

### **3.2 DATI DI PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**

|  |            |
|--|------------|
| - St = Superficie Territoriale                         |            |
| oggetto di Piano Particolareggiato                     | mq. 19.805 |
| - It = Indice Territoriale                             | 1,2 mc./mq |
| - volumetria massima edificabile                       |            |
| mq. 19.805x1,20 =                                      | mc. 23.766 |
| - volume stanze  | mc. 80     |
| - numero stanze possibile $\frac{23.766}{80} =$        | n. 297     |
| - abitanti insediati $0,75 \times \frac{23.766}{80} =$ | n. 223     |

#### VERIFICA STANDARD URBANISTICI

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

L.R. 47/1978 di progetto

◆ Istruzione dell'obbligo, asili, scuole materne

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| mq. 6 x 223 =   | mq. 1.338      | *              |
| ◆ Attrezzature di interesse comune                          |                |                |
| mq. 4 x 223 =   | mq. 892        | *              |
| ◆ Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport |                |                |
| mq. 16 x 223 =  | mq. 3.568      | mq. 5.850      |
| ◆ Parcheggi pubblici  |                |                |
| mq. 4 x 223 =   | <u>mq. 892</u> | <u>mq. 900</u> |
| Totale mq. 30 x 223 =                                       | mq. 6.690      | mq. 6.750      |

Il presente Piano Particolareggiato prevede il rispetto dello regionale di 30 mq. per abitante articolati solamente in 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 di cui all'allegato c).

Inoltre il reperimento dello standard avviene in piccola parte in un'area (mq. 750 circa) adiacente al piano particolareggiato e destinata a verde pubblico.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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.

## **VIABILITA'**

Il presente strumento urbanistico preventivo è elaborato sulle previsioni del vigente P.R.G. , attraverso il prolungamento della viabilità esistente nei comparti edificatori adiacenti.

La soluzione distributiva adottata, comunque, consente di poter creare nuove soluzioni di percorribilità a est e a nord che potrà essere adeguatamente valutata in sede di revisione generale al P.R.G..

In pratica la Via Grazia Deledda attualmente terminata con un parcheggio laterale, verrà prolungata come indicato nelle tavole di progetto per un tratto ramificato in due appendici a fondo

I tre nuclei residenziali saranno collegati mediante una viabilità ciclabile e pedonale con andamento longitudinale Sud -Nord che servirà a collegare le varie zone a verde pubblico delle lottizzazioni.

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

## **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.

## **RETE ENEL, SIP, ACQUEDOTTO, GAS METANO E LUCE PUBBLICA**

Le reti di distribuzione ENELE 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.

## **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.

## **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 alle delibere consiliari n. 192 del 30/07/1993 e n. 105 del /5/1994, sono così quantificati:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del comparto di |                         |
| Piano Particolareggiato  | £. 900.000.000 =        |
| Realizzazione edifici  | £. 16.000.000.000 =     |
| Imprevisti   | £. <u>600.000.000 =</u> |
| TOTALE GENERALE INTERVENTO                                     | £. 17.500.000.000       |

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

AGGIORNATE CON CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

### 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, regolamerterà modalità, versamenti e tempi di esecuzione, ai sensi della vigente normativa in materia.

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.

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 (mattoni 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 da privilegiare 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;
  - b) Volume massimo edificabile per ciascun lotto mc. 800;
  - 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 richiedano in funzione della conformazione del lotto, dell'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 purchè 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) Tipologie T2
- a) Edifici residenziali su lotti variamente accorpabili;
  - b) Volume massimo edificabile per ciascun lotto mc. 1.000 per il lotto n. 2 e mc. 1.100 per i lotti 3 e 4 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 lo richiedano in funzione della conformazione del lotto, dell'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 purchè 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.

### 3) Tipologia T3.1

- a) Edifici con tipologia a schiera;
- b) Volumetria massima edificabile mc. 443 a modulo, non sono ammessi trasferimenti di volumi fra moduli;  
E' ammessa la realizzazione di più moduli a schiera rispetto alla sagoma indicata in piano particolareggiato ma a condizione che i moduli stessi siano tutti della stessa volumetria ed esteticamente coordinati.  
E' ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato con coperture dei corselli di manovra a giardino erboso pensile e che la eventuale soppressione di parcheggi pubblici venga compensata all'interno del lotto con la cessione di corrispondente superficie da destinare a parcheggio pubblico.
- c) H max ml. 8,00, misurata alla linea inferiore di gronda;
- 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 primaria a carico di tutto il comprensorio di PP)

così come la suddivisione degli spazi privati, condominiali e con cambi di uso pubblico;

e) gli edifici a schiera o a patio dovranno privilegiare la realizzazione di 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 con, in aderenza rete metallica delimitata da cordonato stradale escludendo la corsia di accesso ai garages al Piano Terra,.

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 con l'andamento naturale del terreno.

Esse dovranno essere in c.a. con muretto di altezza massima 0,70 ml. e, preferibilmente in siepe viva

#### 4) Tipologia T3.2

Valgono le stesse norme delle tipologie T31 ad eccezione:

a) Volumetria Max Edificabile Mc: 450 a modulo, non sono ammessi trasferimenti di volume tra moduli.

E' ammessa la realizzazione di più moduli a schiera rispetto alla sagoma indicata in Piano Particolareggiato ma a condizione che i moduli stessi siano tutti della stessa volumetria ed esteticamente coordinati.

E' ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato con copertura dei corselli di manovra a giardino erboso pensile e che la eventuale soppressione di parcheggi pubblici venga compensata all'interno del lotto con la cessione di corrispondente superficie da destinare a parcheggio pubblico.

b) H max: ml. 8,00, misurata alla linea inferiore di gronda

c) Eventuali modificazioni nella tipologia T1 o Tca saranno ammesse previa presentazione di soluzione distributiva unitaria soggetta alla sola approvazione del Consiglio Comunale .

#### 5) Tipologia Tca

- a) Edifici residenziali plurifamiliari, anche di tipo condominiale;
- b) Volumetria massima edificabile: Mc. 4716
- b) H. max : 4 piani fuori terra più mansarda più interrato
- c) Distanze dai confini: Ml. 5,00
- d) Distanze dalle strade: Ml. 6,00
- e) R= Indice di Distacco: 0,5
- f) Eventuali corselli di accesso ai garages dovranno essere coperti ad una quota che minimizzi i riporti di terreno e sistemati a giardino

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).

Il fronte strada del lotto dovrà essere sistemati a verde, non saranno ammesse recinzioni sul fronte strada se non con siepe viva ed eventuale rete metallica su muretto in c.a. H. max Ml. 0,60; le recinzioni sui fronti non prospicienti le strade, dovranno essere armonizzati con le caratteristiche degli edifici principali.

#### 6) Tipologia Tcb

- a) Edifici residenziali plurifamiliari di tipo condominiale
- b) Volumetria Max edificabile: Mc. 7.000;
- c) **H. max: n. 7 Piani fuori terra**
- d) I corselli di accesso alle autorimesse dovranno essere coperti alla quota del piano di campagna e dovranno essere sistemati a giardino pensile.

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 di Piano Particolareggiato);

e) Non saranno ammesse recinzioni se non in siepe viva

## b) PRESCRIZIONI COMUNI

Lungo le 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 dalla relativa indicazione della specie) e di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione 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, riferite all'essenze indicate nell'allegato delle Norme di Piano Regolatore vigente.

1) Un minimo del 70% del gruppo A in 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. 8,00 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 a terrazze piane, sono ammessi i seguenti materiali:

◆ Copertura in cotto, diverse soluzioni sono ammesse se motivate da particolari soluzioni architettoniche e dietro specifica autorizzazione della Commissione Comunale Edilizia.

Le murature esterne dovranno essere o ad intonaco tinteggiato, con colore da sottoporre al benessere dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cemento armato a vista o in muratura a vista.