

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

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI
VIA MADONNINA DENOMINATA
“BORGHETTO”**

RELAZIONE GENERALE

IL PROGETTISTA RESPONSABILE
Dott.Arch.Ivano Serrantoni

Lì, 05 ottobre 2004

RELAZIONE GENERALE

1- DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE DELL'AREA

I terreni oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sono situati a Nord del centro abitato del Capoluogo di Castel San Pietro Terme, in adiacenza alla zona "Borgo" del Capoluogo, attestati ad est sulla via Madonnina e ad ovest nella zona di via S. Carlo.

Tale area è stata inserita nelle previsioni di PRG con la variante generale approvata con delibera della G.P. n.112 del 17-4-2001, ed è classificata, in parte come zona "R2e", in parte come verde pubblico, e in parte come zona "O", il tutto portatore dell'indice It di 0.13 mq/ mq di Su.

La morfologia e la giacitura dell'area sono quelle caratteristiche dei terreni a ridosso della Statale 9 Via Emilia lato nord, 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 .

Il comparto confina a sud con zona già da tempo edificata, a ridosso della statale 9 Via Emilia e a nord con zona attualmente agricola.

Nell'ambito del Piano è previsto un collegamento viario tra la via Madonnina e la Via S. Carlo.

Non sono previsti collegamenti viari con la SS 9 Via Emilia, ma bensì unicamente pedonali.

La localizzazione catastale è individuata al Foglio 61 mapp.90-91-92-93-531-138-198-311-489 parte di proprietà della Coop.CESI di Imola e parte della società Raggi Costruzioni srl, per un totale di mq. 44.763 catastali.

2- DIMENSIONAMENTO

L'area oggetto del presente intervento classificata dal P.R.G./V.G. come sottozona "R2e" ha una superficie territoriale (St) di riferimento di **mq. 44.763** di proprietà dei seguenti soggetti attuatori: Coop.CESI s.coop.a.r.l. e Raggi Costruzioni srl .

3 – SOLUZIONE DI PROGETTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI PRG

3.1 PREMESSA

L'area in oggetto, come citato in precedenza, è destinata dal vigente P.R.G. come zona residenziale di espansione "R2e" attuabile previa approvazione di **un piano particolareggiato di iniziativa pubblica**, dando attuazione agli accordi convenzionali stipulati con i proprietari dei terreni che prevedono una opzione a favore della Amministrazione Comunale del 40 % delle superfici edificabili.

3.2. VINCOLI DI P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. zone R2e - zone di espansione residenziali (Art.22.2.2)

USI AMMESSI

a) funzione abitativa (cat.1 dell'art. 2, L.R. 46/88);

b) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, le sedi di partiti e gli studi professionali (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa;

c) funzioni commerciali (esercizi commerciali, alimentari e non alimentari, limitatamente a quelli di vicinato, cioè con superficie di vendita non superiore a 250 mq.; esercizi pubblici; artigianato di servizio), attività produttive di tipo manifatturiero artigianale di carattere laboratoriale compatibili col tessuto edilizio, funzioni finanziarie, direzionali, assicurative (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); le funzioni della lett.

c) sono ammesse complessivamente in misura non superiore al 5% della Su edificabile;

INTERVENTI AMMESSI

interventi di nuova costruzione previa approvazione di **piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata** esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano; il piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:

- $U_t = S_u / S_t = 1300$ mq/ha (Snr nella quantità di pertinenza: vedi All.2);
- aree da cedere gratuitamente:
 - sedi di percorsi viabilistici e ciclo-pedonali previsti dal PRG;
 - aree per opere di urbanizzazione primaria:
 - sedi di percorsi viabilistici e ciclo-pedonali previsti dal PP;
 - parcheggi pubbl. in misura non inferiore a 17 mq/100 mq Su res. (40 mq/100 mq Su commerciale o direzionale);
 - aree per opere di urbanizzazione secondaria:
 - in quantità non inferiore a 83 mq/100 mq di Su, comprensiva delle aree destinate a verde pubblico o ad altre attrezzature individuate nelle tavole di piano; le quantità non individuate graficamente sono destinate a verde pubblico;

L'ubicazione e la conformazione delle attrezzature (aree per opere di Urbanizzazione Secondaria) nella tavola di Piano è orientativa e va specificata col piano particolareggiato

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

negli interventi di **nuova costruzione**, devono essere previsti 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 3mq 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;

b) distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5 m.;

- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m.;

- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento e alla viabilità extraurbana: vedi artt. 23.2.2. e 23.2.3 (cfr. tavole di piano);

c) altezze :

altezza massima dei fronti degli edifici:

*nelle zone R2e del **capoluogo - via Tanari, di Poggio Grande, Palesio e Monte Calderaro:** m. 6,50;*

*nelle zone R2e del **capoluogo - via Madonnina:** m.10,50;*

*nelle zone R2e del **capoluogo - Panzacchia:** nelle aree a sud:m. 6,50*

nelle aree a nord: m.13,50;

*nelle zone R2e di **Osteria Grande:** m. 13,50.*

d) prescrizioni di tutela ambientale:

1) nelle nuove costruzioni almeno il 20% della superficie degli spazi aperti di pertinenza dei singoli edifici deve essere permeabile;

2) preliminarmente alla progettazione degli interventi andrà effettuata la valutazione previsionale del clima acustico (art.8 L.447/95);

3) per compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento dalla superficie del suolo, é obbligatoria la raccolta delle acque di precipitazione meteorica in apposito invaso con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata; la realizzazione di tale invaso e la sua ubicazione, all'interno o all'esterno del comparto, é subordinata al parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali delle vasche e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto é consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona;

4) l'approvazione del piano particolareggiato R2e di Monte Calderaro - nel caso in cui il piano particolareggiato stesso venga adottato prima del trasferimento presso Monte Grande degli impianti esistenti a Monte Calderaro - é subordinata anche all'acquisizione del parere (favorevole) degli enti preposti alla verifica e misurazione del livello di esposizione della zona ai campi elettromagnetici;

5) l'approvazione del piano particolareggiato R2e di Monte Calderaro é subordinata alla preventiva presentazione di un progetto per lo smaltimento dei reflui (acque nere e acque bianche) che dimostri l'effettiva possibilità di eseguire tale operazione, nel rispetto della normativa e delle disposizioni tecniche in materia; tale progetto - che dovrà ottenere il nulla osta dell'autorità sanitaria competente - deve individuare sia un corpo ricettore idoneo sia un adeguato sistema di smaltimento (preferibilmente a servizio dell'intera lottizzazione).

Nella progettazione attuativa di tale area, si sono tenuti in considerazione i vincoli fondamentali previsti dal P.R.G. che, oltre a prevedere gli specifici parametri urbanistici e dimensionali tipici per le zone di espansione, fissa alcune prescrizioni di tutela ambientale che discendono direttamente dalle norme di attuazione del PIAE del bacino del Sillaro elaborato dalla Autorità di Bacino del Reno.

In particolare, per compensare la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento della superficie del suolo, è obbligatoria la raccolta delle acque di precipitazione meteorica in apposito invaso con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha. di superficie impermeabilizzata.

La localizzazione di tale invaso è puntualmente individuata nel vigente PRG, a ovest dell'impianto di depurazione del Capoluogo, nell'ambito della quale confluiranno le acque bianche delle future espansioni del Capoluogo stesso.

La realizzazione di tale cassa di espansione, sarà a totale carico dei soggetti attuatori i comparti di espansione (residenziali e produttivi) che vi conferiranno le acque reflue bianche.

La progettazione esecutiva che dovrà essere effettuata in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana, prevederà la ripartizione degli oneri, fra i vari comparti di attuazione di espansione in rapporto alle rispettive superfici impermeabilizzate (residenziali e produttive).

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della convenzione urbanistica di piano particolareggiato, si impegnano a corrispondere alla Amministrazione Comunale o a chi da Essa indicato, il contributo di propria spettanza, nei termini e alle condizioni che verranno concordate con il Comune.

La scelta progettuale è quella di prevedere una distribuzione volumetrica di fabbricati bassi in tutte le zone periferiche della lottizzazione e di concentrare nella zona centrale n. 4 fabbricati condominiali di tre piani fuori terra.

In conformità a quanto indicato all'art.8- 3° comma, del vigente PRG, è prevista inoltre a carico dei soggetti attuatori degli interventi di nuova realizzazione delle zone di

espansione, un onere relativo alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal PRG, per collegare l'area urbana a nord della Via Emilia con l'area urbana a sud.

La definizione di tale onere, che è condizione limitativa alla attuazione dei comparti a nord della via Emilia, è da determinarsi mediante la realizzazione di uno studio di fattibilità che quantifichi i costi, individui i tempi di realizzazione delle opere e definisca i criteri di ripartizione dell'intero onere, sulla totalità degli interventi di nuova realizzazione e ristrutturazione previsti dal PRG.

Si ritiene che tale studio possa essere effettuato nei termini ed alle condizioni di cui al successivo articolo 5.

3.3 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Gli elementi che hanno condizionato le scelte progettuali del nuovo comparto lottizzativi discendono essenzialmente da:

- 1- raccordo e omogeneizzazione del nuovo tessuto urbano con quello preesistente
- 2- Integrazione della accessibilità al comparto, sia con la grande viabilità che con quella urbana, adottando soluzioni che privilegino la sicurezza del traffico veicolare , selezionato e gerarchizzato dal traffico ciclo-pedonale, con divieto assoluto di immissione diretta sulla statale 9 via Emilia.
- 3- Previsione di una soluzione urbanistica e distributiva che, interpretando l'impianto urbanistico di PRG , ne valorizzi la soluzione delineata, attraverso una ridistribuzione delle aree a Verde Pubblico in modo tale da creare una immagine urbana nuova, dove il “ costruito” risulta integrato nel Verde pubblico e dove le tipologie edilizie non appaiono dominanti rispetto ai percorsi carrabili e ciclo-pedonali ma, anzi, questi ultimi devono diventare una “rete” di relazioni vitali fra le parti del quartiere.

Si prevede infatti di realizzare una nuova strada di collegamento dalla via Madonna alla via S.Carlo passando attraverso il comparto R1e.

Ai margini della viabilità carraia, sono previsti i parcheggi pubblici e la viabilità ciclo-pedonale inserita all'interno di una fascia verde di “protezione” della edificazione.

Le volumetrie più basse (altezza = m 6,50) sono articolate in lotti monobifamigliari o piccoli condomini.

Nella zona centrale, sono previsti gli edifici leggermente più consistenti , (h.max- ml. 10,50).

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:	Lotti con superficie massima edificabile mq. 170 di Su (lotti n. R2-R3-R4-R5-R6-C9-C20-C21-) con H max ml. 6,50. (piani fuori terra con Su. N. 2.)
2) Tipologia T2:	Lotti con superficie massima edificabile mq. 390 di Su (lotti n. R1-C10-C11-C12-C13-C14-C15) con H max ml. 6,50 (piani fuori terra con Su, n.2)
3) Tipologia T3:	Lotti con superficie massima edificabile mq.590 di Su (lotti n. R16-C/R17-C18-C19) con H max ml. 10,50 (piani fuori terra con Su, n.3)

L'indicazione degli edifici è da ritenersi vincolante come ubicazione all'interno della lottizzazione ma non come sagoma, numero dei corpi scale, inserimento nel lotto, 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 della realtà dei luoghi, alle necessità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e ai progetti edilizi.

E' ammesso l'accorpamento dei vari lotti T1, con un massimo di 2 lotti T1, e l'accorpamento di un T1 con un T2, sempre con un massimo di due lotti, fermo restando tutte le altre prescrizioni normative di piano.

Al fine di consentire una omogeneizzazione e un minimo di flessibilità progettuale è ammesso il trasferimento di Su edificabili fra lotti, nella misura massima del 10 % della Su ammessa per ogni singolo lotto.

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) DATI DIMENSIONALI

- St = Superficie Territoriale **catastale**
oggetto di Piano Particolareggiato mq. 44.763
- Ut = Indice di utilizzazione Territoriale 0,13 mq./mq
- Superficie utile massima edificabile $\text{mq. } 44.763 \times 0,13 =$ **mq. 5.819,19**

2)VERIFICA STANDARD URBANISTICI

(Art. 22.2.2 del vigente PRG)

L.R. 47/1978 DI PROGETTO

1)	Parcheggi pubblici (17 mq/100 mq di Su resid.) Mq. 17 x 5.819,19/100	mq. 989,26	<u>mq. 993</u>
2)	Aree per urbanizzazioni secondaria, comprensive delle aree destnate a verde pubblico individuate nelle tavole di PRG Mq. 83 x 5.819,19/100	mq. 4.829,92	<u>mq. 5.080</u>

PROSPETTO RIASSUNTIVO

	TIPOLOGIA	N. LOTTI	Su. EDIFICAB.mq.	H. MAX	D dal confine su strada	DC	NOTE
	T1	R2	160	6,50	6,00	5,00	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		R3	160	6,50	6,00	5,00	
		R4	150	6,50	6,00	5,00	
		R5	150	6,50	6,00	5,00	
		R6	150	6,50	6,00	5,00	
		C9	160	6,50	6,00	5,00	
		C20	170	6,50	6,00	5,00	
		C21	170	6,50	6,00	5,00	
A)	TOTALE A		Mq.1.270				
	T2	R1	390	6,50	6,00	5,00	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		C10	320	6,50	6,00	5,00	
		C11	300	6,50	6,00	5,00	
		C12	300	6,50	6,00	5,00	
		C13	319	6,50	6,00	5,00	
		C14	280	6,50	6,00	5,00	
		C15	312	6,50	6,00	5,00	
B)	TOTALE B		Mq.2.221				
	T3	R16	574	10,50	6,00	5,00	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento N.B. Indice di ribaltamento R= 0,50
		C/R17	574	10,50	6,00	5,00	
		C18	590	10,50	6,00	5,00	
		C19	590	10,50	6,00	5,00	
C)	TOTALE C)		MQ 2.328				
	TOTALE A+B+C		MQ. 5.819				

4- DIMENSIONAMENTO PREVISTO NEL PRIMO P.P.A. 2002-2007

Il primo PPA, (programma pluriennale di attuazione del PRG) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 16-05-2002, prevede nel primo periodo di validità del PRG, che ha come riferimento temporale : aprile 2002 –aprile 2007 una quantità di alloggi orientativamente valutata nel 50 % delle capacità edificatorie dei singoli comparti .

Per il comparto Borghetto di via Madonnina si ipotizzano mq. 5.990,00 complessivi di Su, dei quali, 2.515,00 mq. inseriti nel primo PPA, corrispondenti a circa il 42%.

Da notare tuttavia che, come indicato puntualmente al punto b) del capitolo 3 della relazione e delle norme del PPA, le quantità indicate “ *non sono coercitive*” ma “ *costituiscono un quadro di riferimento per l’attività edilizia ma non un parametro vincolante*”, per cui la localizzazione puntuale delle superfici edificabili, da inserire effettivamente nel programma edificatorio del primo PPA, deve necessariamente tenere in considerazione, sia la soluzione urbanistica delineata, sia le necessità tecnico economiche per dare attuazione al comparto nel rispetto delle dotazioni territoriali e urbanizzative.

Nel caso in esame, **nel primo PPA vengono inseriti i lotti n. R1-R2-R16-C/R17-C14-C15-C20-C21, per una Su massima edificabile di mq. 2.740, corrispondente a circa il 47 % della capacità edificatoria totale.**

Eventuali varianti alle indicazioni di cui sopra sono ammissibili previa delibera della Giunta Municipale e non costituiscono variante al PPA.

5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 e la realizzazione di opere di collegamento con i punti di attacco necessari per collegare la zona ai pubblici servizi, anche se esterni al 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 dà 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.

Quanto sopra fermo restando il rispetto di tutti gli altri impegni convenzionali..

5.1 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.

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.

5.2 RETE FOGNARIA

La rete fognaria dovrà essere realizzata sulla base del progetto esecutivo da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale in accordo con l'Ente gestore del servizio..

Sarà prevista la separazione delle acque bianche da quelle nere, queste ultime collegate, all'impianto di depurazione.

Le acque bianche saranno convogliate alla prevista cassa di espansione nelle adiacenze del depuratore comunale, eventualmente con la previsione di una vasca di accumulo per le acque di prima pioggia pertinenti le sole superfici pubbliche pavimentate in asfalto, il tutto in conformità a quanto indicato ai precedenti articoli nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti gestori e di ARPA e ASL..

Conformemente alle Norme di PRG, Le acque piovane dovranno essere convogliate in una cassa di espansione (con capacità corrispondente a 500 mc. per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di Piano ad ovest dell'impianto di depurazione, destinati al contenimento dei picchi di piena, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione;

Le opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori, con le modalità e gli oneri di cui al successivo comma .

Versamento alla Amministrazione Comunale o a chi per Essa di un contributo per la realizzazione di una cassa di espansione, localizzata in una specifica area a ovest dell'impianto di depurazione, comprese le opere di adduzione, in proporzione alle nuove superfici territoriali di espansione (Residenziali e Produttive)che recapiteranno le acque reflue bianche in tale cassa di espansione.

Tale cassa di espansione dovrà essere dimensionata nella misura di 500 mc/ha di Superficie impermeabilizzata per ogni comparto di espansione.

In alternativa , può essere concordata la realizzazione della cassa di espansione a cura e spese dei vari consorzi di espansione.

5.3 RETE ENEL, TELECOM, ACQUEDOTTO, GAS METANO E LUCE PUBBLICA

Le reti di distribuzione dei servizi a rete ,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.

Si prevede inoltre la posa in opera di una serie di polifere per il cablaggio multimediale del quartiere.

5.4 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 o comunque secondo le indicazioni del Settore Verde Pubblico e Ambiente della Amministrazione Comunale.

5.4 VERDE PRIVATO

Nella estrema porzione ad ovest della lottizzazione, in fregio alla sottozona “O”, è allocata una porzione di verde privato di circa mq 848.

Nella porzione ad est è invece ubicata una seconda porzione di verde privato, che può essere adibita a coltivazione agricola, compatibile con la residenza.

5.5. CABLAGGIO

Si prevede la realizzazione di una adeguata rete di canalizzazioni per il cablaggio del comparto edificatorio e finalizzata alla messa in esercizio delle nuove tecnologie informatiche e di trasmissione dati.

6 – 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 sono di massima i seguenti , esclusi gli oneri previsti dall’art.8 delle NTA del vigente PRG.:

1) Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del comparto di Piano Particolareggiato, compreso acquisizione area	euro 1.400.000,00
2) Realizzazione edifici (Costo di costruzione e Oneri di progettazione e D.L.	euro 9.000.000,00
3) Imprevisti	euro...300.000,00

TOTALE GENERALE INTERVENTO	euro 10.700.000,00
	=====

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DI
VIA MADONNINA DENOMINATA
“BORGHETTO”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA RESPONSABILE
Dott.Arch.Ivano Serrantoni

Li, 05 ottobre 2004

LOTTIZZAZIONE BORGHETTO

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, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

Tali modificazioni pertanto, riguardanti ad esempio lievi spostamenti della viabilità, e della sua sezione, 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 Su 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 dal vigente PRG.

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, sia storici che dei futuri acquirenti o esercenti il diritto di opzione rilasciato alla Amministrazione Comunale, riuniti in un Consorzio obbligatorio, appositamente costituito. Gli oneri di urbanizzazione primaria relativi alla totalità dell'intervento lottizzativo, stabiliti dal Consorzio, previo nulla osta della Giunta Comunale, dovranno essere versati da tutti i proprietari e loro aventi causa in una unica soluzione al momento della approvazione da parte del Consorzio dell'onere di urbanizzazione. Relativamente ai lotti oggetto di opzione l'onere verrà versato dal soggetto che eserciterà tale diritto e comunque in sede di stipulazione.

Spetterà allo stesso Consorzio, l'onere per la manutenzione delle opere, fino a che le stesse passeranno di proprietà del Comune, dopo positivo collaudo.

Lo Statuto del Consorzio di cui sopra, regolerà modalità, versamenti e tempi di esecuzione, da ripartirsi fra tutti i soggetti proprietari, ai sensi della vigente normativa in materia.

Tutte le opere di urbanizzazione e le aree per la viabilità carraia ciclopedonale e destinata a standard urbanistici, una volta ultimate saranno prese in carico dal Comune o dagli Enti gestori i servizi previo collaudo favorevole da parte degli stessi.

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 e 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 Madonna) 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 dà 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.

Quanto sopra fermo restando il rispetto di tutti gli altri impegni convenzionali..

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.

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 arredati e illuminati e destinati ad uso pubblico indiscriminato.

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

Tutti questi servizi dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli enti gestori e saranno pertanto individuati con puntualità in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

Anche queste opere saranno assoggettate all'uso pubblico.

In particolare per compensare la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento della superficie del suolo, **è obbligatoria la raccolta delle acque di precipitazione meteorica in apposito vaso con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha. di superficie impermeabilizzata relativa a tutti i comparti di espansione, residenziale e produttiva che vi conferiranno le acque bianche.**

La localizzazione di tale vaso è puntualmente individuata nel vigente PRG, a ovest dell'impianto di depurazione nel Capoluogo nell'ambito della quale confluiranno le acque bianche delle future espansioni del Capoluogo stesso.

La realizzazione di tali casse di espansione e delle opere di adduzione alla stessa, sarà a totale carico dei soggetti attuatori i comparti di espansione che vi conferiranno le acque reflue bianche.

La progettazione esecutiva che dovrà essere effettuata in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana , prevederà la ripartizione degli oneri fra i vari comparti di attuazione di espansione in rapporto alle rispettive superfici impermeabilizzate (residenziali e produttive).

Le opere idrauliche di cui sopra , risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori, con le modalità e gli oneri di cui ai successivi commi .

Versamento alla Amministrazione Comunale o a chi per Essa di un contributo per la realizzazione di una cassa di espansione, localizzata in una specifica area a ovest dell'impianto di depurazione, comprese le opere di adduzione, in proporzione alle nuove superfici territoriali di espansione (Residenziali e Produttive) che recapiteranno le acque reflue bianche in tale cassa di espansione.

In alternativa, può essere concordata la realizzazione della cassa di espansione a cura e spese dei vari consorzi di espansione.

Le acque nere dovranno essere convogliate nelle canalizzazioni nere che dovranno addurre al depuratore.

I soggetti attuatori con la sottoscrizione della convenzione urbanistica di piano particolareggiato, si impegnano a corrispondere alla Amministrazione Comunale o a chi da Essa indicato il contributo di propria spettanza, nei termini e alle condizioni che verranno concordate con il Comune.

In ottemperanza al parere espresso dall'A.R.P.A. Distretto Territoriale di Imola in data 11/08/2004 prot. n. 2785/3 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- per le acque bianche dovranno essere previsti adeguati pozzetti di disoleazione
- deve essere previsto un pozzetto di campionamento in uscita dal bacino di laminazione

d) Spazi verdi

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

Nella estrema porzione ad ovest della lottizzazione, in fregio alla sottozona "O", è allocata una porzione di verde privato di circa mq.....

Nella porzione ad est è invece ubicata una seconda porzione di verde privato, che può essere adibita a coltivazione agricola, compatibile con la residenza.

e) **Cablaggio**

Si prevede la realizzazione di una adeguata rete di canalizzazioni per il cablaggio del comparto edificatorio e finalizzata alla messa in esercizio delle nuove tecnologie informatiche e di trasmissione dati.

f) **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 aree e delle opere di urbanizzazione interne al comparto , al Comune di Castel San Pietro Terme o agli Enti deputati alla gestione dei servizi, ad avvenuto collaudo favorevole.

Art. 3 PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

3.1 Norme specifiche

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

Il progetto di Piano Particolareggiato, prevede la realizzazione delle tipologie edilizie sottoelencate e come di seguito 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 paramenti di finitura esterna dei singoli edifici dovranno essere preferibilmente con un tipo di materiale prevalente (mattone a vista con modeste porzioni di intonaco oppure intonaco con modestissime porzioni di mattoni faccia a vista) 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.

Sono escluse le tinteggiature di colore bianco o similare (avorio, giallo chiaro ecc)

In ogni caso la tinteggiatura esterna dovrà avere specifico nulla –osta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Si dovranno privilegiare gli infissi esterni in legno verniciato.

E' ammessa la realizzazione di manti di copertura esclusivamente color 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 della scelta progettuale.

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

1) Tipologia T1	a) edifici residenziali su lotti anche accorpabili. b) Su max edificabile mq. 170, (lotti R2-R3-R4-R5-R6-C9-C20-C21) oltre alla Snr di pertinenza di 2 piani fuori terra (130 % della Su).Nell'ambito dei sottotetti sono ammessi esclusivamente locali con caratteristiche dimensionali di Snr. Non sono ammesse superfici che abbiano altezze utili e medie riconducibili anche in parte a Su. Per Su abitabile si intende quanto indicato al punto 1) dell'allegato 2) (Definizione di Su) del vigente PRG c) H max ml. 6,50, misurata secondo la definizione del PRG vigente. Ovvero si intende con questo termine l'altezza dei singoli fronti.
------------------------	--

	<p>Si definisce altezza dei fronti, la differenza fra la quota del marciapiede a contatto con l'edificio o del terreno a sistemazione avvenuta (escludendo le parti limitate e necessarie all'accesso alle autorimesse e al piano interrato o seminterrato) e l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano con Su abitabile sia orizzontale che inclinato (in quest'ultimo caso calcolata nel punto medio) o la linea di colmo nelle coperture con inclinazione superiore al 40 %</p> <p>d) Distanza minima dai confini fra lotti o V.P. ml. 5,00;</p> <p>e) La realizzazione della copertura di corselli di accesso alle autorimesse interrate, dovrà inserirsi nel terreno naturale in modo da sporgere il meno possibile dal piano di campagna e comunque previo benessere della proprietà confinante</p> <p>f) La distanza della costruzione dal confine su fronte strada di lottizzazione non dovrà essere inferiore a ml. 6,00.</p> <p>g) Sono ammessi trasferimenti di Su fra lotti nella misura massima del 10%.della Su ammessa per ogni lotto.</p> <p>h) 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. 0,80 con rete metallica o similare e siepe viva.</p>
2) Tipologia T2	<p>a) edifici residenziali su lotti non accorpabili.</p> <p>b) Su max edificabile mq. 390 (lotti n.R1-C10-C11-C12-C13-C14-C15), oltre alla Snr di pertinenza di 2 piani fuori terra (130 % della Su).Nell'ambito dei sottotetti sono ammessi esclusivamente locali con caratteristiche dimensionali di Snr .Non sono ammesse superfici che abbiano altezze utili e medie riconducibili anche in parte a Su.</p> <p>Per Su abitabile si intende quanto indicato al punto 1) dell'allegato 2) (Definizione di Su) del vigente PRG</p> <p>i) c)H max ml. 6,50, misurata secondo la definizione del PRG vigente. Ovvero si intende con questo termine l'altezza dei singoli fronti.</p> <p>Si definisce altezza dei fronti, la differenza fra la quota del marciapiede a contatto con l'edificio o del terreno a sistemazione avvenuta (escludendo le parti limitate e necessarie all'accesso alle autorimesse e al piano interrato o seminterrato) e l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano con Su abitabile sia orizzontale che inclinato (in quest'ultimo caso calcolata nel punto medio) o la linea di colmo nelle coperture con inclinazione superiore al 40 %</p>

	<p>d) Distanza minima dai confini fra lotti o V.P. ml. 5,00;</p> <p>e) La realizzazione della copertura di corselli di accesso alle autorimesse interrate, dovrà inserirsi nel terreno naturale in modo da sporgere il meno possibile dal piano di campagna e comunque previo benessere della proprietà confinante</p> <p>f) La distanza della costruzione dal confine su fronte strada di lottizzazione non dovrà essere inferiore a ml. 6,00.</p> <p>g) Sono ammessi trasferimenti di Su fra lotti nella misura massima del 10% della Su ammessa per ogni lotto.</p> <p>g) Sono ammesse recinzioni purché armoniche con l'edificio principale e adeguate con l'andamento naturale del terreno;</p> <p>Lungo i fronti strada sono ammessi esclusivamente muretti in c.a. di H max ml. 0,80 con rete metallica o similare e siepe viva.</p>
<p>4) Tipologia T3</p>	<p>a) edifici residenziali su lotti non accorpabili.</p> <p>b) Su max edificabile mq. . 590 (lotti n. R16-C/R17-C18-C19) oltre alla Snr di pertinenza di 3 piani fuori terra (90 % della Su). Nell'ambito dei sottotetti sono ammessi esclusivamente locali con caratteristiche dimensionali di Snr. Non sono ammesse superfici che abbiano altezze utili e medie riconducibili anche in parte a Su. Per Su abitabile si intende quanto indicato al punto 1) dell'allegato 2)(definizione di Su) del vigente PRG</p> <p>c) H max ml. 10,50, misurata secondo la definizione del PRG vigente. Ovvero si intende con questo termine l'altezza dei singoli fronti.</p> <p>Si definisce altezza dei fronti, la differenza fra la quota del marciapiede a contatto con l'edificio o tel terreno a sistemazione avvenuta (escludendo le parti limitate e necessarie all'accesso alle autorimesse e al piano interrato o seminterrato) e l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano con Su abitabile sia orizzontale che inclinato (in quest'ultimo caso calcolata nel punto medio) o la linea di colmo nelle coperture con inclinazione superiore al 40 %</p> <p>d) Distanza minima dai confini fra lotti o V.P. ml. 5,00;</p> <p>e) La realizzazione della copertura di corselli di accesso alle autorimesse interrate, dovrà inserirsi nel terreno naturale in modo da sporgere il meno possibile dal piano di campagna e comunque previo benessere della proprietà confinante</p> <p>c) La distanza della costruzione dal confine sul fronte</p>

	<p>strada di lottizzazione non dovrà essere inferiore a ml. 6,00.</p> <p>d) Sono ammessi trasferimenti di Su fra lotti nella misura massima del 10%.della Su ammessa per ogni lotto.</p> <p>e) Sono ammesse recinzioni purché armoniche con l'edificio principale e adeguate con l'andamento naturale del terreno;</p> <p>Lungo i fronti strada sono ammessi esclusivamente muretti in c.a. di H max ml. 0,80 con rete metallica o similare e siepe viva.</p>
--	---

3.2 PRESCRIZIONI COMUNI

3.2.1 NORME GENERALI

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 100 mq. di superficie del lotto, oltre ad essenze arbustive.

Le essenze dovranno essere scelte fra quelle indicate negli allegati alle norme di PRG:.

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

- copertura color cotto, diverse soluzioni sono ammesse se motivate da particolari soluzioni architettoniche da approvarsi dalla Amministrazione Comunale.

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.

Il progetto dei singoli edifici deve contenere oltre alla documentazione di rito prevista, anche un numero adeguato di sezioni ambientali che visualizzino con puntualità il corretto inserimento del fabbricato nel terreno circostante, con riferimento all'andamento naturale del terreno attuale e di progetto, esteso alle proprietà confinanti.

3.2.2 PARCHEGGI PRIVATI

All'interno di ogni lotto dovranno essere previsti parcheggi privati adeguatamente fruibili nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di Su (legge 122/1989.

Deve inoltre essere prevista almeno una autorimessa ogni alloggio previsto.

3.2.3 PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Nelle nuove costruzioni almeno il 20 % della superficie degli spazi aperti di pertinenza dei singoli edifici deve essere permeabile

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.

Relativamente alla valutazione revisionale del Clima acustico e delle condizioni geolitologiche del sito si rimanda agli specifici elaborati facenti parte del presente Piano Particolareggiato.