

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Provincia di Bologna

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA RESIDENZIALE DENOMINATA

“IL BORGO”

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 01/03/2007

RELAZIONE GENERALE

1- PREMESSA

Il presente piano particolareggiato di iniziativa pubblica, situato a nord dell'abitato del Capoluogo, in termini dimensionali ed urbanistici è il più significativo rispetto alle previsioni complessive del PRG vigente .

Tale comparto, ha una St catastale di mq. 225.806 , e una **St reale, derivante da specifiche perizie giurate, di mq. 226.341 a cui applicare un Ut di 0,13 mq/mq, per cui ne derivano mq 29.424,33 di Su edificabile suddivise in mq 23.539,46 (pari all' 80% del totale) di residenza e mq 5884,87 (pari al 20 %del totale)** .di terziario commerciale alimentare e non alimentare, come aggregazioni di negozi di vicinato (Su inferiore a mq. 250 cadauno).

Con la variante al PRG approvata con il presente PP le nuove Su edificabili risultano essere le seguenti:

Su residenziale mq.	25.989,46
Su terziaria mq.	3.434,87
TOTALE SU	<u>29,424,33</u>

La soluzione progettuale delineata e concertata con i vari soggetti interessati è improntata a soluzioni urbanistiche ed edilizie che privilegiano la qualità dell'abitare ed ottimizzano soluzioni urbanistiche funzionali nel rapporto fra le varie funzioni previste, soprattutto fra la residenza, il terziario e i servizi.

Inoltre il piano attuativo è arricchito di una parte dedicata alla edilizia sostenibile, che rappresenta uno dei presupposti fondamentali delle previsioni ipotizzate.

Rispetto alle previsioni del PRG vigente, il presente piano particolareggiato propone soluzioni urbanistiche che richiedono una variante specifica al PRG ai sensi dell'art. 15 della LR 47/1978 e s.m.i.

Il piano particolareggiato è articolato in 4 subcomparti, *(oltre a quello sportivo e terziario)* nell'ambito dei quali è ammessa l'attuazione con approfondimento progettuale, urbanistico ed edilizio, con possibile revisione delle localizzazioni delle capacità edificatorie, previa elaborazione di singoli progetti di utilizzazione.

2- RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E NECESSITA' DI ADEGUAMENTO DELLA STESSA

Il vigente PRG , individua un unico grande ambito urbanistico, avente una St reale di mq 226.341,00 "produttrice " di un Ut di 0,13 mq/mq di Su residenza più terziario, esteso alla zona R1e e sovrapposto alla zona Vs, alla quale va applicato il proprio indice di PRG fissato in $U_f = 0,10$ mq/mq.

La nuova configurazione di piano particolareggiato prevede pertanto interventi che impongono una più articolata configurazione e alcune varianti specifiche al PRG, ex art. 15 LR47/1978 , come di seguito illustrate:

- 1- Realizzazione delle Su residenziali nell'ambito della zona R1e, con gli adattamenti, alla configurazione planimetrica, necessari e

conseguenti ad una progettazione organica del comparto, prevedendo, all'interno dello stesso, adeguati spazi ad uso verde pubblico (normativamente non strettamente necessari), mediante soluzioni urbanistiche che, privilegino la qualità edilizia e urbanistica, da assoggettare anche ad un futuro **piano di utilizzazione per comparti** che sviluppi in modo più dettagliato e approfondito le tipologie edilizie e l'immagine urbana che deve essere il più possibile omogenea ed integrata.

In particolare, ~~ma non in via esclusiva~~, per il COMPARTO 1, totalmente di proprietà comunale, nell'ambito del quale è prevista una capacità edificatoria significativa, per un miglior assetto complessivo, appare opportuno aumentare l'altezza massima a ml 16,50 al fine di massimizzare le superfici scoperte e organizzare in modo più razionale "in altezza" le previste capacità edificatorie.

TALE PREVISIONE COMPORTA VARIANTE ALE NORME DEL VIGENTE PRG PER LE ZONE R1e

- 2- La vigente normativa di PRG, prevede funzioni terziarie nella misura del 20 % della totale capacità insediativi e pertanto di mq 5.884,87, con strutture commerciali esclusivamente di vicinato, fino a 250 Mq.

Attualmente però l'entità dimensionale di tali superfici terziarie appare eccessiva rispetto alle necessità che il territorio esprime, tenendo conto anche della necessità di confermare una politica di sostegno alle esistenti attività commerciali presenti soprattutto nel centro storico del capoluogo, alle quali compete un ruolo insostituibile nel programma di sviluppo e valorizzazione dell'antico tessuto urbano, acclarato in modo determinante anche dalla recente variante specifica al PRG del Centro storico, attualmente in regime di salvaguardia.

Si pone pertanto il tema di **ricalibrare, in diminuzione, le superfici terziarie previste dal PRG, modificando congiuntamente le tipologie dimensionali previste: da commercio di vicinato a struttura commerciale medio piccola**

affiancata da strutture di vicinato , (o comunque nella misura che sarà prevista nelle future scelte di urbanistica commerciale a livello sovracomunale), tutto ciò nella misura residua consentita da una variante al PRG ai sensi dell'art. 15 LR:47/1978, così come resa ammissibile dall'art. 41 della LR 20/2000 e s.m.i.(residuo di mq 2.817,98 dal limite del 6 % previsto dall'art.15) ,La prevista riduzione della Su terziaria a favore di quella residenziale è di **mq. 2.450 (come evidenziato dalla allegata tabella) . Tale riduzione si attua mediante l'adozione, congiunta a quella del presente piano particolareggiato, di una variante ex art. 15 LR 47/1978 e s.m.i.**

Le superfici edificabili vigenti e in variante al PRG diventano:

STATO VIGENTE

-Su residenza mq. 23.539,46

- Su terziaria mq. 5.884,87

TOTALE SU 29.424,33

STATO DI VARIANTE ART. 15

Su residenziale mq. 25.989,46

Su terziaria mq. 3.434,87

TOTALE SU 29,424,33

TALE PREVISIONE COMPORTA UNA VARIANTE SPECIFICA AL PRG EVIDENZIATA NELLE TABELLE DELLA RELAZIONE GENERALE

- 3- La collocazione delle superfici terziarie (struttura commerciali medio piccole (fino. a 1500mq), oltre a strutture commerciali di

vicinato (max. 250 mq)(o comunque nella misura che sarà definita dalle future scelte di urbanistica commerciale a livello sovracomunale) eventualmente integrate con attività direzionali , finanziarie e assicurative ed esercizi pubblici, centri di ristoro) è stata prevista nell'ambito della nuova zona R1e, . Ciò comporta un diverso assetto alla configurazione delle zonizzazioni di PRG.

TALE PREVISIONE COMPORTA UNA VARIANTE CARTOGRAFICA AL VIGENTE PRG CON RIDEFINIZIONE DELLA CONFIGURAZIONE DELLE ZONE R1e e VS

Tale ridefinizione risulta essere non vincolante in conseguenza dei progetti di utilizzazione appositamente previsti dal presente PP:

- 4- La nuova localizzazione e la diversa tipologia dimensionale, richiede un **diversa definizione del parametro di calcolo della Su per funzioni commerciali.**

Attualmente il vigente PRG definisce la Su commerciale come segue:

...omissis “...

1b) Superficie utile nei seguenti edifici:

- **edifici produttivi** (edifici destinati alle *funzioni produttive di tipo manifatturiero*¹, inclusi i *magazzini* e gli edifici per il *commercio all'ingrosso*),
- **edifici di servizio agricolo**²,
- **edifici alberghieri** soggetti a strumento urbanistico preventivo dal previgente P.R.G. (zone Pa e Pac)³,
- **edifici commerciali/direzionali**⁴ (edifici destinati a esercizi commerciali *medi, medio-grandi, grandi, grandissimi*⁵; edifici per *attività terziarie*);
- **edifici destinati ad attrezzature;**

La definizione della **Su** é ripresa dalla definizione di Su data nel punto 1.5 della deliberazione del consiglio regionale n.3098 del 14.3.90 per il calcolo degli oneri per gli edifici produttivi e alberghieri; la stessa definizione di Su é stata utilizzata per gli edifici commerciali/direzionali destinati a strutture commerciali medio/grandi, e per gli edifici destinati ad attrezzature.

¹funzioni elencate all'art.2 comma 2, lett.f - 3, della LR 46/88 “*funzioni produttive di tipo manifatturiero ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo*”

² edifici destinati alle funzioni di cui all'art.2 comma 2, lett.f - 4, della LR 46/88 (*funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale*), con esclusione delle funzioni abitative;

³funzioni elencate all'art.2 comma 2, lett.f - 5, della LR 46/88 “*funzioni alberghiere o comunque per il soggiorno temporaneo*”;

⁴ cfr. art.2 comma 2, lett.f - 2, della LR 46/88

⁵ per la classificazione degli esercizi commerciali vedi “*linee di orientamento per la pianificazione del settore commerciale al dettaglio in sede fissa*” delibera del Consiglio Provinciale n.61 del 27/5/97; la classificazione é fatta sulla base della **superficie commerciale di vendita**, come definita dall'art.34 del DM 375/88 .

Definizione di Su:

somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente .

rientrano nella Su :

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, e le residenze con i relativi servizi;
- le tettoie, con la sola esclusione delle tettoie di protezione dei parcheggi e delle pensiline di ingresso con aggetto non superiore a m.1,50;

non rientrano nella Su :

- i porticati di uso pubblico;
 - i sottotetti per la parte inferiore a m.1,80 (intercapedine tecnica);
 - silos, nastri trasportatori, impianti di sollevamento, torri piezometriche, impianti per la lavorazione di inerti;
 - logge, balconi e terrazzi .
 - Le strutture e gli impianti funzionali alla lavorazione quali: vasche, silos, cisterne, cabine Enel, Telecom e di trasformazione luce.
- 1) Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti;
 - 2) Locali di servizio alla attività ricettiva o integrativi alla funzione alberghiera (funzioni ricreative, convegnistiche, salutistiche, ginniche ecc.)
 - 3) Locali di servizio alla attività ricettiva o integrativi alla funzione alberghiera (funzioni ricreative, convegnistiche, salutistiche, ginniche ecc.)

Omissis”.

Si propone di modificare la norma di definizione delle Su commerciali per la zona R1e del capoluogo, oggetto del presente piano particolareggiato , aggiungendo nelle norme delle zone R1e quanto segue :

f) le superfici terziarie previste nel comparto R1e del Capoluogo denominato il Borgo si calcolano come segue:

Definizione di Su commerciale direzionalefinanziaria e assicurativa :

somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente e del contenimento dei consumi energetici.

rientrano nella Su :

- i locali destinati ad attività commerciale terziaria e direzionale
- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, e le residenze con i relativi servizi;

non rientrano nella Su :

- i porticati di uso pubblico;
- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i sottotetti per la parte inferiore a m.1,80 (intercapedine tecnica);
- logge, balconi e terrazzi .
- Le strutture e gli impianti funzionali alla lavorazione quali:, cabine Enel, Telecom e di trasformazione luce., centrali termiche, tecnologiche e ogni altro impianto o locale destinato al contenimento dei consumi energetici o a una maggiore sostenibilità ambientale dell'intervento
- Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti;
- Magazzini, depositi pertinenti le superfici commerciali , purchè interrati o seminterrati.
- Magazzini a servizio di ogni esercizio commerciale, anche al piano terra in misura non superiore al 30% della Su lorda del negozio

VARIANTE NORMATIVA ALLE ZONE R1e DEL PRG

- 5- Previsione nell'ambito della zona VS (attrezzature sportive) di una struttura polifunzionale (**attrezzatura di interesse comune AC**), atta ad ospitare, oltre ad alcune sedi di associazioni sportive, anche attività formative e ricreative e di spettacolo connesse con la musica (casa della musica), chioschi di ristoro ed esercizi pubblici e altre attrezzature di interesse civico, il tutto rientrando nella applicazione dell'indice di utilizzazione della zona a verde sportivo-Vs. (0,1mq/mq).

VARIANTE CARTOGRAFICA AL PRG

- 6- Relativamente agli standard urbanistici previsti dal PRG (pag. 36 relazione di PRG) si prevedevano le seguenti cessioni, stimate sulla base della cartografia di PRG:

SITUAZIONE ATTUALE

- Viabilità di PRG così come individuata nelle tavole dello stesso
- Verde sportivo di PRG stimato in mq. 113.800
- Parcheggio di PRG stimato in mq. 4.100
- Parcheggi urb.prim. nella misura di 17mq/100mq di Su residenziale e 40 mq./100 mq di Su commerciale o direzionale.

LA NUOVA SOLUZIONE PROGETTUALE, CON LE MODIFICAZIONI IN VARIANTE AL PRG SOPRADESCRITTE

PORTA AD OTTENERE LA SEGUENTE ARTICOLAZIONE DI STANDARD URBANISTICI:

- Viabilità di PRG così come individuata nelle tavole dello stesso
- Verde sportivo VS-VP e AR stimata in mq. ~~118.583~~ 114.493 > 113.800
- Parcheggio di PRG stimato in mq. ~~4.000~~ 3.521 (La Superficie è diminuita lievemente in conseguenza degli interventi di mitigazione acustica, fermo restando il rispetto degli standard complessivi di legge.)
- Parcheggi urb. prim. nella misura di 17mq/100mq di Su residenziale e 40 mq./100 mq di Su commerciale o direzionale, stimati in mq 8.223 > di mq. 5.792.

Riassumendo il presente Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, comporta :

- a) adozione dello strumento urbanistico preventivo;**
- b) adozione “parallela”, di variante specifica al PRG , ex art. 15 LR 47/1978 e s.m.i. , relativamente a:**

**1-Variante dell’h. max prevista da 13,50 a 16,50 ml per il subcomparto 1
(VAR: NORMATIVA)**

**2-Riduzione delle Su commerciali di mq 2.450 e loro trasformazione in Su residenziali, con modifica delle tipologie dimensionali delle funzioni commerciali .
(VARIANTE NORMATIVA E DELLA RELAZIONE DI PRG)**

**3-Collocazione delle Su terziarie nell’ambito della nuova della zona R1e così come ripermetrata, e riconfigurazione delle zone VS , R1e, P. con gli adeguamenti previsti dal presente PP.
(VARIANTE CARTOGRAFICA)**

4- Revisione del metodo di calcolo delle Su terziarie per l'applicazione delle possibilità edificatorie, relativamente alla zona R1e ;

(VARIANTE NORMATIVA)

5- Inserimento di un a struttura di interesse comune "AC" nell'ambito di una zona "VS"

(VARIANTE CARTOGRAFICA)

3-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, ad est della SP S.Carlo ed in prossimità della esistente stazione ferroviaria, in stretta continuità con il piano particolareggiato "il Borghetto" attualmente in fase di attuazione".

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 "R1e", in parte come verde Sportivo "VS", in parte come parcheggio pubblico "P" e, con il presente piano, in variante al PRG, anche come zona "AC", (zona per attrezzature di interesse comune).

Tutto il perimetro di piano particolareggiato è portatore dell'indice It di 0.13 mq/ mq di Su. per destinazioni residenziali e terziarie, mentre per la zona VS e anche la zona AC , compete l'indice previsto per la zona VS che è di 0,1 mq/mq (art. 22.2.5 NTA PRG)

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 la via della Repubblica , a ovest con la via S. Carlo e a est con il territori agricolo della via Braglia.

Ai margini del comparto è inserito il vecchio aggregato urbano , attestato sulla via Gramsci, che rappresenta uno degli elementi matrice più significativi di tutto l'ambito lottizzativo considerato .

Urbanisticamente, il comparto di espansione deve essere attuato nel rispetto degli indirizzi e delle previsioni contenute nel vigente PRG che assegnano all'ambito, un ruolo e un rango di grande importanza, in virtù della sua localizzazione, adiacente al Centro storico e, soprattutto alle stazione ferroviaria.

Tale configurazione ha come obiettivo quello di "avvicinare" l'utenza al servizio ferroviario metropolitano, stimolando una progettazione urbanistica ed edilizia che sviluppi in modo determinante i temi della sostenibilità ambientale e del contenimento dei consumi energetici, affiancati a uno sforzo di miglioramento della qualità edilizia dell'abitare, prestando grande attenzione alla funzionalità tipologica e distributiva, elemento essenziale nella creazione di una nuova produzione edilizia, incentrata sulla qualità dell'abitare e, in generale, sulla qualità della vita.

La localizzazione catastale è individuata nella seguente tabella:

Foglio Cat. 61

	MAPPALI n°	SUP.mq	Sup. Territoriale COMPARTO mq
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	54	31.310,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	55	3.247,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	58	4.900,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	59	6.110,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	527 parte	6.015,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	528 parte	10.705,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	62	5.980,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN - MASI SERGIO	25	1.940,00	
COOP.EDIL.GIUSEPPE FANIN	526 parte	21.779,00	
			91.986,00
CESI - RAGGI	83	36.024,00	
CESI - RAGGI	615	34.079,00	
CESI - RAGGI	616	171,00	
CESI - RAGGI	617	145,00	
CESI - RAGGI	538	7.103,00	
CESI - RAGGI	78	16.429,00	
CESI - RAGGI	84	3.572,00	

			97.523,00
COMUNE CSPT	501	24.094,00	
COMUNE CSPT	64	12.203,00	
			36.297,00
	TOT COMPARTO	225.806,00	225.806,00

4- DIMENSIONAMENTO

L'area oggetto del presente intervento classificata dal P.R.G./V.G. come sottozona "R1e" ha una superficie territoriale (**St**) catastale di mq. **225.806**, ma una **St reale**, risultante da specifiche perizie giurate allegate al presente piano e quindi alla base del dimensionamento del PP.. di mq. **226.341** di proprietà dei soggetti attuatori sopraindicati, produttrice le seguenti capacità edificatorie, mediante l'applicazione dell'Ut. 0,13 mq/mq

STATO VIGENTE

-Su residenza mq. 23.539,46
- Su terziaria mq. 5.884,87
TOTALE SU 29.424,33

STATO DI VARIANTE ART. 15 CHE RIDUCE MQ. 2.450 DI TERZIARIO A FAVORE DELLA RESIDENZA

Su residenziale mq. 25.989,46
Su terziaria mq. 3.434,87
TOTALE SU 29.424,33

La ripartizione delle capacità edificatorie viene come di seguito ripartita:

1- Comune di CSPT- Residenza	:	mq. 12.668,95	+	mq. 2.450	=	mq. 15.118,95
“	Terziario	mq. 3.167,24	-	mq. 2.450	=	mq. 717,24
					Totale	mq. 15.836,19

2- CESI- RAGGI – Residenza	mq. 5.608,92
Terziario	mq. 1.402,22
Totale	mq. 7.011,14

3- COOP.FANIN E MASI SERGIO –Residenza	mq. 5.261,60
Terziario	mq. 1.315,40
Totale	mq. 6.577,00

La ~~localizzazione delle~~ nuova capacità edificatoria derivanti dalla trasformazione di 2.450 mq. di terziario, in residenziale è di pertinenza della Amministrazione Comunale, viene localizzata nell'ambito dei comparti a ovest di via S.Carlo, di proprietà dei soggetti attuatori ,in misura proporzionale alle capacità edificatorie di ogni singolo sub-comparto, in quanto all'interno del sub-comparto 1 di proprietà comunale vi è una densità fondiaria particolarmente elevata da sconsigliare un ulteriore incremento della Uf.

L'utilizzazione di tali possibilità edificatorie comunali , in rapporto alle necessità che l'Amministrazione Comunale individuerà , in funzione degli interessi più generali connessi al tema della casa e della infrastrutturazione del comparto ,sarà oggetto di concertazione con i soggetti attuatori. ~~preliminarmente alla approvazione del piano particolareggiato .~~

Le Capacità edificatorie della Coop.Fanin oggetto di acquisto da parte della stessa con rogito notaio Masi degli Uberti in data 2 marzo 2006 rep. 58052, saranno oggetto di opzione a favore del Comune di Castel S.Pietro terme , alle stese condizioni di cui alla opzione stipulata con atto notaio Masi degli Uberti in data 29 ottobre 2004 rep. 56211.

Le capacità edificatorie della proprietà Masi Sergio, sono localizzate nell'ambito dei comparti 2 e 3 di pertinenza della Coop.Fanin.

5 – SOLUZIONE DI PROGETTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI PRG

5.1 PREMESSA

L'area in oggetto, come citato in precedenza, è destinata dal vigente P.R.G. come zona residenziale di espansione "R1e" 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 45 % delle superfici edificabili che la soluzione di progetto localizza completamente nell'ambito dell'area (ex Pirotti) di proprietà comunale.

5.2. VINCOLI DI P.R.G.

normativa vigente

zone R1e - zone di espansione plurifunzionali

USI AMMESSI

a) **funzione abitativa** (cat.1 dell'art. 2, L.R. 46/88) in misura non superiore all'**80%** della Su edificabile;

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);

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 **20%** 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:

- $Ut=Su/St=1300$ 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.

zone R1e

USI AMMESSI

(art.22.2.2.)

R1e

INTERVENTI AMMESSI **R1e**

- (40 mq/100 mq Su commerciale o direzionale);
- aree per opere di urbanizzazione secondaria:
 - aree in quantità non inferiore a quanto indicato nelle tavole di piano (come zone VS e P), da destinarsi ad attrezzature sportive, parcheggio di interesse urbano e attrezzature religiose (Sf: 4000 mq); l'ubicazione e la conformazione delle attrezzature nelle tavole di piano é orientativa e va specificata nel piano particolareggiato.

Nell'ambito di tali aree è ammessa la realizzazione di spazi condominiali e di quartiere da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, da destinare a sale riunioni, servizi sanitari ed assistenziali, spazi ricreativi culturali, direzionali di interesse pubblico e relativi accessori è ammessa in aggiunta agli indici territoriali nella misura massima di 3mq./100 mq. Su edificabile per comparto edificatorio.

PRESCRIZIONI

R1e

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: m.13,50

d) prescrizioni di tutela ambientale:

1) nelle nuove costruzioni almeno il 20% della superficie del lotto deve essere permeabile;

2) la fascia di rispetto delle vie Emilia e S. Carlo deve essere prevista come un argine piantumato a difesa dall'inquinamento acustico e atmosferico; la progettazione di questa fascia di territorio andrà rapportata alla valutazione previsionale del clima acustico (art.8 L.447/95) da effettuarsi preliminarmente alla attuazione dell'intervento;

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;

e) tempi e modalità di attuazione dell'intervento

L'attuazione degli interventi previsti nella zona R1e é subordinata alla realizzazione degli interventi viabilistici previsti per collegare l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud senza attraversamenti della via Emilia.

La progettazione del comparto di espansione dovrà essere effettuata attraverso un progetto unitario relativo all'intera zona; la realizzazione degli interventi dovrà avvenire in tempi differenti per subcomparti attuativi secondo le indicazioni del Programma pluriennale di attuazione.

NORMATIVA DI VARIANTE ex art. 15 LR 47/1978

zone R1e - zone di espansione plurifunzionali

USI AMMESSI

USI AMMESSI

R1e

a) **funzione abitativa** (cat.1 dell'art. 2, L.R. 46/88)nella misura prevista dal P.P. "Il Borgo";

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);

c) **funzioni commerciali (esercizi commerciali**, alimentari e non alimentari, ~~limitatamente a quelli di vicinato, cioè con superficie di vendita non superiore a 250 mq.~~ per esercizi commerciali fino a 1500 mq come da conferenza dei

servizi Provinciale ex art.7 LR 14/99 del 2000, con aggregazione di esercizi di vicinato (< a mq. 250) o comunque nella misura che sarà definita dalle future scelte di urbanistica commerciale a livello sovracomunale ; **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 prevista dal PP. Il Borgo;

INTERVENTI AMMESSI

INTERVENTI AMMESSI **R1e**

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:
 - aree in quantità non inferiore a quanto indicato nelle tavole di piano (come zone VS e P), da destinarsi ad attrezzature sportive, parcheggio di interesse urbano e attrezzature religiose (Sf: 4000 mq); l'ubicazione e la conformazione delle attrezzature nelle tavole di piano é orientativa e va specificata nel piano particolareggiato.

Nell'ambito di tali aree è ammessa la realizzazione di spazi condominiali e di quartiere da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, da destinare a sale riunioni, servizi sanitari ed assistenziali, spazi ricreativi culturali, direzionali di interesse pubblico e relativi accessori è ammessa in aggiunta agli indici territoriali nella misura massima di 3mq./100 mq. Su edificabile per comparto edificatorio.

PRESCRIZIONI

R1e

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: m.13,50, sono ammesse altezze massime di ml. 16,50 per ambiti con densità edilizia particolarmente significativa **all'interno del comparto 1 del PP: il Borgo**

d) prescrizioni di tutela ambientale:

- 1) nelle nuove costruzioni almeno il 20% della superficie del lotto deve essere permeabile;
- 2) la fascia di rispetto delle vie Emilia e S. Carlo deve essere prevista come un argine piantumato a difesa dall'inquinamento acustico e atmosferico; la progettazione di questa fascia di territorio andrà rapportata alla valutazione previsionale del clima acustico (art.8 L.447/95) da effettuarsi preliminarmente alla attuazione dell'intervento;
- 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 vaso con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata; la realizzazione di tale vaso 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'vaso in zona esterna al comparto é consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona;

e) tempi e modalità di attuazione dell'intervento

L'attuazione degli interventi previsti nella zona R1e é subordinata alla realizzazione degli interventi viabilistici previsti per collegare l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud senza attraversamenti della via Emilia.

La progettazione del comparto di espansione dovrà essere effettuata attraverso un progetto unitario relativo all'intera zona; la realizzazione degli interventi dovrà avvenire in tempi differenti per subcomparti attuativi secondo le indicazioni del Programma pluriennale di attuazione.

f) le superfici terziarie previste nel comparto R1e del Capoluogo denominato il Borgo si calcolano come segue:

Definizione di Su commerciale direzionale finanziaria e assicurativa :

somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente e del contenimento dei consumi energetici.

rientrano nella Su :

- i locali destinati ad attività commerciale terziaria e direzionale
- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, e le
- residenze con i relativi servizi;

non rientrano nella Su :

- i porticati di uso pubblico;
 - le gallerie interne ai percorsi commerciali
 - i sottotetti per la parte inferiore a m.1,80 (intercapedine tecnica);
 - logge, balconi e terrazzi .
 - Le strutture e gli impianti funzionali alla lavorazione quali:, cabine Enel, Telecom e di trasformazione luce., centrali termiche, tecnologiche e ogni altro impianto o locale destinato al contenimento dei consumi energetici o a una maggiore sostenibilità ambientale dell'intervento
 - Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti;
 - Magazzini, depositi pertinenti le superfici commerciali , purchè interrati o seminterrati.
 - Magazzini a servizio di ogni esercizio commerciale, anche al piano terra in misura non superiore al 30% della Su lorda del negozio
- Parcheggi pubblici o pertinenziali entro o fuori terra

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 PSAI 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 (residenziale e produttivo) in rapporto alle rispettive superfici impermeabilizzate .

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 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.

5.2 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 redistribuzione delle aree a Verde Pubblico in modo tale da creare una immagine urbana che caratterizzi in modo significativo l'ambito edificato residenziale , e il suo corretto rapporto con il tessuto circostante, integrando nel modo più corretto le varie funzioni previste dal PRG.

Il tema dominante è infatti quello di coniugare le funzioni residenziali con l'ambito sportivo ed i servizi previsti nel piano.

Occorre infatti che le funzioni terziarie si relazionino necessariamente con quelle residenziali ma, occorre anche che le loro componenti e funzioni di rango superiore che implicano una fruizione più ampia rispetto all'utenza del quartiere, siano mantenute separate dalla parte residenziale che esige condizioni di vivibilità e di tranquillità enormemente superiori .

L'impianto distributivo, pone pertanto alcune condizioni che devono essere alla base della sua definizione compositiva:

- Valorizzazione del percorso matrice rappresentato dal viale Gramsci, che si dovrà collegare con il centro storico, mediante un sottopassaggio ciclopedonale. Il rango di tale viabilità deve comunque essere strettamente rapportato alla sua dimensione e alla particolare caratterizzazione ambientale, estremamente suggestiva, per la presenza di un imponente viale alberato, con percorso ciclopedonale che adduce direttamente alla stazione ferroviaria.
- Definizione della spazialità urbana, relativa al comparto a est del viale Gramsci,(terreno di proprietà comunale) che si relaziona con gli altri ambiti di espansione ed all'interno del quale sono presenti capacità edificatorie significative , tali da produrre un effetto urbano che richiede non solo una configurazione di massima dell'assetto distributivo e compositivo delle masse edificatorie, ma, proprio per la sua densità e compattezza, presuppone ed impone un coordinamento progettuale di tipo edilizio unico e condiviso.
- Definizione dell'impianto urbanistico a ovest di viale Gramsci, che oltre a relazionarsi con il costruito , generi una trama edilizia che dialoghi in modo corretto e calibrato con le funzioni terziarie previste che pur

essendo integrate alle residenze , non devono produrre effetti dominanti e di “disturbo” alle necessità delle funzioni residenziali.

- Previsione delle infrastrutture sportive, integrate con le funzioni civiche e commerciali, al fine di ottimizzare le necessità di standard urbanistici e di dotazione di servizi
- Suddivisione della lottizzazione in 4 sub-comparti edificatori (oltre a quello terziario e sportivo), nell’ambito dei quali ammettere un sufficiente grado di flessibilità (urbanistica, edilizia , diversa localizzazione di capacità edificatorie, ecc) affinché l’edificazione ancorché rispettosa delle direttive del PP , possa svilupparsi in modo più ampio anche nella applicazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale che si vogliono perseguire con il presente piano.

Il comparto terziario e sportivo, per la loro stretta complementarietà e per la necessità di una adeguata flessibilità progettuale e conseguente ridefinizione dei perimetri dei comparti Vs e R1e (senza che ciò costituisca variante al PP e al PRG), in funzione delle diverse tipologie di usi, dovrà prevedere una progettazione concertata con l’Amministrazione Comunale, in particolare per la puntuale definizione degli standard a parcheggio pubblico e del verde pubblico, per la localizzazione dei parcheggi pertinenziali della struttura commerciale e per la puntuale definizione della Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza degli usi commerciale e terziario. In particolare i parcheggi pertinenziali potranno essere allocati anche nell’ambito dei parcheggi pubblici della zona sportiva, previo accordo (anche economico) con l’Amministrazione Comunale, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici di legge.

L’intervento commerciale è soggetto alle procedure di Screening

- **Sviluppo di una progettazione integrata che ponga le basi per una applicazione concreta ed avanzata dei principi di sostenibilità ambientale soprattutto in ordine al contenimento dei consumi energetici e al recupero delle acque reflue. In tal senso, il presente piano particolareggiato, contiene una specifica parte dedicata a tale**

tema , che individuano gli indirizzi da osservare nella progettazione e nella esecuzione degli interventi edilizi.

Risulta infine importante che per il raggiungimento di prodotti edilizi caratterizzati da qualità sia architettonica, ma soprattutto edilizia e funzionale , possa essere attivato per ogni comparto, una progettazione edilizia che , attraverso specifici “progetti di utilizzazione” complessiva, renda organiche le soluzioni architettoniche nel rispetto delle prescrizioni del Piano particolareggiato.

In particolare, il sub-comparto 1- di proprietà Comunale, la cui immagine planivolumetrica, recupera caratteristiche e effetti urbani spinti tipici del “borgo murato”, ma necessariamente parcellizzati in lotti, che inevitabilmente saranno assegnati a soggetti diversi, sulla base delle indicazioni politiche stabilite dalla Amministrazione Comunale , impone che la configurazione complessiva ,che racchiude l’impianto con una “quinta murata” eventualmente in pietra a vista, sulla quale si attestino le edificazioni sia sviluppata con una progettazione organica che sia governata dalla Amministrazione Comunale , attraverso il coordinamento con i vari soggetti attuatori , oppure attraverso lo sviluppo di una ipotesi di utilizzazione in scala maggiore alla quale tutti gli assegnatari dovranno adeguarsi.

Il presente piano particolareggiato , rappresenta una prima traccia dell’impianto che deve essere oggetto di partecipazione e concertazione in sede di definizione dei vari interventi edilizi, anche in rapporto alle previsioni dei vari PPA.

Nell’ambito della zona a ovest della Via Gramsci, uno degli elementi caratterizzanti è rappresentato dalla viabilità di penetrazione nord-sud, che ha come ruolo, sia la distribuzione delle varie funzioni ammissibili, attraverso un segno che, da un lato gerarchizzi gli accessi alle aree terziarie in modo autonomo da quelle residenziali e dall’altro, disincentivi attraverso la tortuosità del percorso, il transito massiccio e spesso “gratuito” delle auto all’interno del quartiere.

La previsione di una conformazione stradale come quella delineata, ha lo scopo di adottare una soluzione (peraltro comunque necessaria) di mitigazione degli impatti acustici, derivanti dalla presenza di importanti arterie veicolari , quali la Via Emilia e la via S.Carlo, attraverso la previsione , non di sole barriere antirumore artificiale, ma attraverso la coniugazione di una necessità, con la

creazione di una soluzione architettonica e paesaggistica che, in qualche modo, produca una ipotesi progettuale funzionale e suggestiva allo stesso tempo.

Si prevede infatti che ~~i due ambiti residenziali siano~~ il comparto residenziale 3, prospiciente il centro commerciale, sia coronato da un "bastione" in terra, sormontato da una barriera (anche antirumore) parzialmente coperta, ai margini della quale realizzare una pista ciclopedonale, attrezzata con punti di sosta e ristoro ecc. con anche la funzione di rendere maggiormente "intimo" lo spazio residenziale sia dalla viabilità che dalle aree terziarie.

La eliminazione di uno dei contrafforti di protezione degli ambiti residenziali (quello del comparto 4, adiacente alla via Emilia) suggerisce una soluzione di mitigazione dell'inquinamento acustico prodotto dalla via Emilia, che va inquadrato in più ampio contesto urbano coinvolgente sia il nuovo svincolo a rotatoria di via S. S. Carlo- via Emilia, che tutta la fascia urbana di via della Repubblica.

Si ipotizza pertanto una soluzione paesaggistica che coinvolga la rotatoria nell'ambito della quale è prevista la installazione di una struttura per la telefonia mobile (alla quale sarebbe interessante abbinare una antenna wireless) attraverso la creazione passaggi ciclopedonali "leggeri" che colleghi i quattro quadranti della rotatoria. Si attiverebbe pertanto ,oltre ad una suggestiva "porta" di accesso alla città , un più importante collegamento fra i tessuti urbani esistenti e previsti a nord e a sud della via Emilia.

Tale progettualità, non pertinente gli oneri di urbanizzazione primaria, merita uno studio progettuale approfondito affinché la soluzione architettonica e strutturale abbia anche una valenza artistica di grande significato e impatto visivo.

In posizione baricentrica, si è localizzato lo spazio per attrezzature religiose nella misura prevista dal PRG, anche se potrebbe essere necessaria una riflessione più ampia rispetto ad una collocazione più adeguata soprattutto in ordine ai rapporti e alle relazioni con le funzioni all'intorno

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.

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.

La localizzazione delle strutture commerciali, è prevista al margine nord – ovest del perimetro di piano, in adiacenza agli impianti sportivi, affinché vi sia la possibilità di una utilizzazione complementare delle dotazioni territoriali, soprattutto a parcheggi, inserendo inoltre, in posizione più baricentrica e, fisicamente più diretta con le funzioni residenziali, le attività ricreative e sportive.

~~A coronamento della struttura terziaria, si prevede la realizzazione di bacini di accumulo per acque bianche (o altre soluzioni equivalenti) da utilizzarsi anche per la irrigazione delle strutture sportive, integrando le quantità di acqua stoccata con acque provenienti dal depuratore comunale attraverso una specifica condotta di adduzione, affinché gli specchi d'acqua siano mantenuti costantemente pieni.~~

La diversa localizzazione della accessibilità alla struttura terziaria, ha comportato una diversa distribuzione dei parcheggi pubblici, prevedendone una quota consistente nell'ambito della zona sportiva .

I bacini di accumulo previsti in sede di progetto adottato, vengono eliminati, rimandando la tematica in sede di progettazione delle opere di U1, nell'ambito della quale saranno studiate le soluzioni per l'irrigazione delle aree a VS.

Si precisa che l'impianto distributivo della zona sportiva e terziaria, può avere tutti i margini di flessibilità localizzativa, derivanti dalla elaborazione dei progetti esecutivi degli interventi, senza che ciò costituisca variante al presente piano particolareggiato.

5.3. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie, previste nel presente Piano Particolareggiato non sono classificabili in modo determinato, in quanto non si prevede una articolazione territoriale, nell'ambito delle quali prevedere tipologie distributive o funzionali particolari.

Si ritiene invece fondamentale, promuovere una azione determinante nella progettualità finale che, nel rispetto dei parametri fisici e dimensionali previsti dal PP per ogni comparto (Su, altezze, superfici permeabili, ecc) produca uno sforzo

progettuale che abbia come fine primario la creazione di una immagine urbana fortemente caratterizzata ed omogenea e, soprattutto, una qualità edilizia dell'abitare particolarmente qualificata, con significativi e tangibili connotati di sostenibilità ambientale.

La articolazione delle capacità edificatorie è pertanto la seguente

1) COMPARTO 1 RESIDENZA ZONA COMUNALE	MQ. 12.668,95
2) COMPARTO 2 COOP.FANIN- COMUNE -MASI	MQ. 3.712,00
3) COMPARTO 3 COOP.FANIN- COMUNE-MASI	MQ. 2.735,46
4) COMPARTO 4 CESI-RAGGI- COMUNE	MQ. 6873,06
5) SU TERZIARIA	MQ. 3.434,87
6) ZONA VS+AC+AR	MQ. 85391 X Ut O,1= mq.di Su 8539,10
7) ZONA AR all'interno della zona VS	Sf = mq. 4.000,00
8) VP Verde pubblico esterno alla zona Vs	Mq. 29.102

La conformazione dei lotti o delle aree di pertinenza è quella indicata nelle tavole di Piano Particolareggiato.

Al fine di consentire però una sufficiente flessibilità nella progettazione esecutiva edilizia, anche in funzione della necessità di sviluppare le tematiche di sostenibilità ambientale e di sviluppo di soluzioni tipologiche e architettoniche

omogenee , è necessario l'individuazione di uno strumento definito come **“progetto di utilizzazione”** applicato per sub-comparti ,**compreso quello terziario e del VS**, che consenta di adeguare l'impianto lottizzativo e, la redistribuzione delle capacità edificatorie, (nell' ambito di ogni comparto) alle nuove necessità (fermo restando le quantità massime edificabili) e ciò anche in funzione di adattamenti conseguenti e necessari in sede di frazionamento, all'adattamento alla realtà dei luoghi, alle necessità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e dei progetti edilizi, ed al rispetto delle prescrizioni conseguenti alla verifica del clima acustico e più in generale alla sostenibilità ambientale .

Tale flessibilità è altamente necessaria, in specifico anche per la profonda complementarietà fra le attrezzature terziarie e la zona VS,AC,AR,e P in quanto la progettazione, sia degli interventi pubblici che di quelli terziari, presuppone una forte interrelazione soprattutto in ordine alla localizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali .

Inoltre l'indicazione degli edifici è da ritenersi non vincolante come ubicazione all'interno della lottizzazione , come sagoma, numero dei corpi scale, inserimento nel lotto, ecc., in quanto potranno subire le necessarie modificazioni ed adattamenti in sede di progetto esecutivo attraverso una concertazione con l'Amministrazione Comunale .

Le modificazioni di cui sopra , sono però subordinate alla presentazione, preliminare di un “progetto di utilizzazione “, da approvarsi da parte dell'ufficio tecnico comunale, che giustifichi la nuova soluzione in rapporto alle direttive e alle prescrizioni del presente piano che di seguito , non in via esclusiva si riassumono:

- corretto inserimento dell'edificio e della eventuale diversa distribuzione delle Su edificabili in ogni singolo comparto, rispetto alla morfologia dei luoghi e all'impianto urbanistico;
- realizzazione dei parcheggi pubblici o pertinenziali il più possibile mimetizzati e o interrati
- giustificazione tecnico architettonica delle nuove scelte progettuali espressamente dichiara da specifico documento che motivi adeguatamente le nuove soluzioni e le nuove forme in rapporto alle funzioni previste

La progettazione degli edifici invece, dovrà sviluppare e approfondire le seguenti tematiche :

- omogeneità compositiva ed architettonica, sia nelle forme che nei materiali, organicamente integrata con il tessuto urbano esistente e in analogia con la cultura architettonica del territorio;
- ricerca tipologica e progettuale atta a tradurre in modo organico le funzioni e le esigenze di vita dell'utenza atte a produrre oggetti edilizi con una qualità dell'abitare sempre migliore
- corretto rapporto dimensionale e volumetrico in rapporto alle dimensioni del comparto
- definizione dei parametri e delle soluzioni tendenti alla massimizzazione del contenimento dei consumi energetici e dei principi di sostenibilità ambientale
- sistemazioni esterne congrue con il costruito con il quale devono relazionarsi in modo organico e funzionale, prevedendo le quantità di superficie permeabile previste dalle norme , massimizzando il recupero e il riuso delle acque meteoriche;

Il Piano Particolareggiato sarà pertanto uno strumento di riferimento generale, affinché la futura edificazione si sviluppi entro i limiti imposti dalla presente relazione, dalle relative Norme di Attuazione e dalla necessità di “costruire “ progetti edilizi coerenti con i principi di omogeneizzazione complessiva attraverso forme di partecipazione e concertazione con l'Amministrazione Comunale.

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.

5.4 DATI DI PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDAR URBANISTICI

1) DATI DIMENSIONALI

- St = Superficie Territoriale **reale**
oggetto di Piano Particolareggiato mq. 226341,00
- Ut = Indice di utilizzazione Territoriale 0,13 mq./mq
- Superficie utile massima edificabile mq. $226.341 \times 0,13 =$ **mq 29.424,33**
di cui : Residenza mq. 25.989,46

Terziario mq. 3.434,87

TABELLA STANDARD URBANISTICI

A) Verifica standard di P.R.G./V.G.

STANDARD	P.R.G./V.G. mq.	PP.ADOTTATO mq.	PP.APPROVATO mq.
VS+AR+AC	113.800	119.883	114.493 (VS+AR+AC +VP compreso P)
P di P.R.G.	4100	4000	3521 (1)
P. (residenza) 17/100 mq. di SU	4418	6780	6601
P. (terziaria) 40/100 mq. Di SU	1373,95	4955	1622
Totale	123.691,95	135.618	126.237 > 123.691,95

B) Verifica standard L.R. n. 47/1978 e ss.mm. e ii.

Abitanti: 853 (mq. 25.989,46/30,47 SU/ab)

STANDARD	L.R. n. 47/1978 e ss.mm.e ii. mq.	PP.ADOTTATO mq.	PP.APPROVATO mq.
P. (residenza) (853X4)	3412	6780	6601
P. (terziaria) (3400 X 0.4)	1373,95	4955	1622
VP (non in fascia di rispetto stradale) +VS+AC+AR +P (VS, AC, AR) 253X26 + VP X SU terziaria (3434,87 x 0,6)	24.238,92	112.859	107.521 (2) (senza VP in fascia di rispetto stradale di PRG)
P di P.R.G.	4100	4000	3521
Totale	33.124,87	128.594	119.265 > 33.124,87

C) Standard urbanistici secondo le direttive del P.T.C.P. (art. 10.5 N.T.A.)

STANDARD	P.T.C.P. art. 10.5 N.T.A.	PP.ADOTTATO mq.	PP.APPROVATO mq.
P. (residenza) (853X4)	3412	6780	6601
P. (terziaria) (3400 X 0.4)	1373,95	4955	1622
VP (non in fascia di rispetto acustica) +VS (senza fasce acustiche) +AC+AR 853X26	22.178	73.937,74	70.600
Totale	26.963,95	85.672,74	78.823 > 26.963,95

Note:

- 1) La lieve modificazione delle quantità di P.R.G. è motivata dalla necessità di adottare soluzioni atte al mitigamento degli impatti acustici.

- 2) Nell'ambito di queste superfici sono inclusi mq. 7969 di parcheggio pubblico che, sommati ai parcheggi pubblici residenziali , commerciali e di PRG portano ad una dotazione totale di parcheggi pubblici pari a mq. 19.713 > di mq. 8.885,95 di Piano Regolatore.

PROSPETTO DISTRIBUTIVO DEI LOTTI

OPERATORE	N. SUB COMPARTO	N. LOTTO	Sup. fondiaria indicativa mq	Su realizzabile mq	N. piani ammessi
COMUNE CSPT	1	1	2592,00	2000,00	4
COMUNE CSPT	1	2	1820,00	1390,14	4
COMUNE CSPT	1	3	2024,00	1693,00	4
COMUNE CSPT	1	4	1806,00	1146,40	4
COMUNE CSPT	1	5	1897,00	1800,00	5
COMUNE CSPT	1	6	1914,00	1800,00	5
COMUNE CSPT	1	7	1800,00	1146,40	4
COMUNE CSPT	1	8	2039,00	1693,00	4
			15892,00	12668,94	
GIUSEPPE FANIN	2	9	1501,00	978,00	4
	2	10	1886,00	539,00	2
	2	11	2679,00	678,00	2
	2	12	2112,00	539,00	2
	2	13	1045,00	978,00	4
			9223,00	3712,00	
GIUSEPPE FANIN	3	14	1045,00	490,00	4
	3	15	1045,00	490,00	4
	3	16	2237,00	539,00	2
	3	17	2268,00	677,46	2
	3	18	2237,00	539,00	2
			8832,00	2735,46	
CESI	4	19	993,00	280,00	3
RAGGI	4	20	1033,00	280,00	3
CESI	4	21	1144,00	350,00	3
CESI	4	22	1172,00	350,00	3
CESI	4	23	1139,00	350,00	3
CESI	4	24	1193,00	350,00	3
RAGGI	4	25	1242,00	350,00	3
RAGGI	4	26	1267,00	325,00	3
RAGGI	4	27	2135,00	684,60	3
RAGGI	4	28	1535,00	500,00	3
RAGGI	4	29	1761,00	609,62	3
CESI	4	30	2126,00	800,00	3
CESI	4	31	3040,00	1013,84	3
CESI	4	32	2339,00	630,00	3

			22119,00	6873,06	
			TOTALE Sf	TOTALE Su	
			56066,00	25989,46	

6- 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 60 % delle capacità edificatorie dei singoli comparti .

Per il comparto Borgo si ipotizzano mq. 25.989,46 complessivi di Su residenziale , dei quali, 15.600 mq. circa . inseriti nel primo PPA, corrispondenti a circa il 60%, oltre le superfici terziarie.

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, la definizione dei lotti da inserire nel primo PPA avverrà ~~in sede di approvazione del presente piano particolareggiato.~~ con atto successivo della Giunta Municipale.

7- 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 perimetro di Piano particolareggiato, quanto sopra in conformità anche ai contenuti di cui agli articoli A-23 e A-26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

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

In particolare, l'attuazione dei comparti edificatori R1e (via Gramsci), R2e (via Madonnina) e Pie (via Torricelli) compresi fra la via Emilia e la ferrovia, è subordinata alla realizzazione di uno studio di fattibilità che quantifichi i costi, individui i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud (come già indicato nell'art.22.2.2.-zone R1e-lett.e) delle Prescrizioni) e, infine, definisca i criteri di ripartizione dell'intero onere economico sulla totalità degli interventi di nuova realizzazione e di ristrutturazione previsti dal piano."

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

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, o comunque previa presentazione di adeguata garanzia fidejussoria.

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

Si da atto che lo studio di cui ai punti precedenti risulta essere stato approvato con delibera della GM n. 152 del 5-12-2006

7.1 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 cordoni di cls su fondazione in calcestruzzo e opportunamente sigillati tra loro.

Sono ammissibili soluzioni diverse purchè assentibili dalla Amministrazione Comunale.

7.2 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, 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.

Nell'ambito della zona sportiva e terziaria, verrà attuata una adeguata soluzione tecnica, atta all'accumulo delle acque meteoriche, integrate da acqua proveniente dallo scarico finale dell'impianto di depurazione, per l'irrigazione della zona sportiva.

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 .

E' fatto obbligo ai soggetti attuatori provvedere al 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 CABLAGGIO e SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA

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, nonché un sistema di

videosorveglianza nei punti significativi del quartiere che saranno gestiti dal locale Comando di Polizia municipale.

8 – 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 10.000.000,00
2) Realizzazione edifici (Costo di costruzione e Oneri di progettazione e D.L.	euro 45.000.000,00
3) Imprevisti	euro 1.000.000,00
4) TOTALE GENERALE I NTERVENTO	euro 56.000.000,00
	=====

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

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

“IL BORGO”

PARTE II

VARIANTE SPECIFICA AL PRG/VG
ART. 15 LR/ 47/1978 e s.m.i.

Adottato con delib. C:C: n. 59 del 25-5-2006
Approvato con delib..

26 febbraio 2007

TITOLO 2° VARIANTE AL P.R.G. CONSEGUENTE ALLA ADOZIONE DEL PRESENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA. (Art. 41, 2° comma L.R. 20/2000- art. 15 L.R. 47/1978)

1- PREMESSA

Il presente piano particolareggiato prevede soluzioni urbanistiche che presuppongono una variante specifica al vigente PRG, come indicato nella relazione precedente, tutte rientranti nelle fattispecie previste dall'art. 15 della LR 47/1978 e che di seguito si riassumono:

1-Variante dell'h. max prevista da 13,50 a 16,50 ml solo per ambiti con densità edilizia particolarmente rilevante.

(VAR: NORMATIVA all'art . 22.2.2 delle zone R1e)

2- Riduzione delle Su commerciali di mq 2.450 e loro trasformazione in Su residenziali, con modifica delle tipologie dimensionali delle funzioni commerciali .

(VARIANTE ALLA NORMATIVA E ALLA RELAZIONE DI PRG si corregge pertanto la tabella della relazione di PRG)

3-Collocazione delle Su terziarie nell'ambito della attuale zona VS (ora zona R1e) e riconfigurazione delle zone VS ed R1e P , PARCHEGGIO PUBBLICO.

**(VARIANTE CARTOGRAFICA relativa alla tavola 5.1 di PRG e conseguenti)
con gli adeguamenti previsti dal presente PP.**

4- Revisione del metodo di calcolo delle Su per l'applicazione delle possibilità edificatorie, relativamente alla zona R1e ;

(VARIANTE NORMATIVA all'art. 22.2.2 delle zone R1e)

5-Inserimento di una struttura di interesse comune "AC" nell'ambito della zona "VS"
(VARIANTE CARTOGRAFICA alla tavola 5.1 di PRG e conseguenti)

LA NUOVA PROPOSTA NORMATIVA , OGGETTO DI VARIANTE AL PRG E' LA SEGUENTE

zone R1e - zone di espansione plurifunzionali

USI AMMESSI

a) **funzione abitativa** (cat.1 dell'art. 2, L.R. 46/88) nella misura prevista dal PP "il Borgo";

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);

c) **funzioni commerciali (esercizi commerciali**, alimentari e non alimentari, ~~limitatamente a quelli di vicinato, cioè con superficie di vendita non superiore a 250 mq.~~ per esercizi commerciali fino a 1500 mq come da conferenza dei servizi Provinciale ex art.7 LR 14/99 del 2000, con aggregazione di esercizi di vicinato (< a mq. 250) o comunque nella misura che sarà definita dalle future scelte di urbanistica commerciale a livello sovracomunale ; **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 nella misura prevista dal PP Il Borgo.

INTERVENTI AMMESSI

zone R1e

USI AMMESSI

(art.22.2.2.)

R1e

INTERVENTI AMMESSI **R1e**

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:

- $Ut=Su/St=1300$ 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:
 - aree in quantità non inferiore a quanto indicato nelle tavole di piano (come zone VS e P), da destinarsi ad attrezzature sportive, parcheggio di interesse urbano e attrezzature religiose (Sf: 4000 mq); l'ubicazione e la conformazione delle attrezzature nelle tavole di piano é orientativa e va specificata nel piano particolareggiato.

Nell'ambito di tali aree è ammessa la realizzazione di spazi condominiali e di quartiere da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, da destinare a sale riunioni, servizi sanitari ed assistenziali, spazi ricreativi culturali, direzionali di interesse pubblico e relativi accessori è ammessa in aggiunta agli indici territoriali nella misura massima di 3mq./100 mq. Su edificabile per comparto edificatorio.

PRESCRIZIONI

R1e

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: m.13,50, sono ammesse altezze massime di ml. 16,50 per ambiti con densità edilizia particolarmente significativa, all'interno del comparto 1 del PP. "Il Borgo"

d) prescrizioni di tutela ambientale:

- 1) nelle nuove costruzioni almeno il 20% della superficie del lotto deve essere permeabile;
- 2) la fascia di rispetto delle vie Emilia e S. Carlo deve essere prevista come un argine piantumato a difesa dall'inquinamento acustico e atmosferico; la progettazione di questa fascia di territorio andrà rapportata alla valutazione previsionale del clima acustico (art.8 L.447/95) da effettuarsi preliminarmente alla attuazione dell'intervento;
- 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, 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 realizzazione di tale invaso e la sua ubicazione, all'interno o all'esterno del comparto, è 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 è consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona;

e) tempi e modalità di attuazione dell'intervento

L'attuazione degli interventi previsti nella zona R1e è subordinata alla realizzazione degli interventi viabilistici previsti per collegare l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud senza attraversamenti della via Emilia.

La progettazione del comparto di espansione dovrà essere effettuata attraverso un progetto unitario relativo all'intera zona; la realizzazione degli interventi dovrà avvenire in tempi differenti per subcomparti attuativi secondo le indicazioni del Programma pluriennale di attuazione.

f) le superfici terziarie previste nel comparto R1e del Capoluogo denominato il Borgo si calcolano come segue:

Definizione di Su commerciale direzionale finanziaria e assicurativa :

somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente e del contenimento dei consumi energetici.

rientrano nella Su :

- i locali destinati ad attività commerciale terziaria e direzionale
- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, e le
- residenze con i relativi servizi;

non rientrano nella Su :

- i porticati di uso pubblico;
- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i sottotetti per la parte inferiore a m.1,80 (intercapedine tecnica);
- logge, balconi e terrazzi .
- Le strutture e gli impianti funzionali alla lavorazione quali:, cabine Enel, Telecom e di trasformazione luce., centrali termiche, tecnologiche e ogni altro impianto o locale destinato al contenimento dei consumi energetici o a una maggiore sostenibilità ambientale dell'intervento
- Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti;
- Magazzini, depositi pertinenti le superfici commerciali , purchè interrati o seminterrati.
- Magazzini a servizio di ogni esercizio commerciale, anche al piano terra in misura non superiore al 30% della Su lorda del negozio
- Parcheggi pubblici o pertinenziali entro o fuori terra

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

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

DENOMINATA

“IL BORGO”

PARTE III

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA RESPONSABILE
Dott.Arch.Ivano Serrantoni

Adottato con delib. C:C: n. 59 del 25-5-2006
Approvato con delib..

26 febbraio 2007

Pagina 38 di 54

LOTTIZZAZIONE BORGO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 GENERALITA'

Le presenti norme, anche se non espresse in modo puntuale, recepiscono gli indirizzi e le direttive contenute nella relazione di piano particolareggiato .

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, nonché delle necessità connesse alle progettazioni edilizie (anche con riferimento ai sub-comparti) che dovranno essere oggetto di concertazione con l'Ufficio tecnico Comunale anche con riferimento alla adozione di soluzioni improntate al massimo contenimento dei consumi energetici , senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

La conformazione dei lotti o delle aree di pertinenza è quella indicata nelle tavole di Piano Particolareggiato ed è articolata in 4 sub-comparti, oltre a quello della zona terziaria e sportiva.

Al fine di consentire però una sufficiente flessibilità nella progettazione esecutiva edilizia, anche in funzione della necessità di sviluppare le tematiche di sostenibilità ambientale e di sviluppo di soluzioni tipologiche e architettoniche omogenee , è prevista ammessa la ~~previsione~~ predisposizione di uno strumento definito come **“progetto di utilizzazione”, da approvarsi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale,** applicabile ad ogni singolo sub-comparto **compreso quello terziario e sportivo** che consenta di adeguare l'impianto e, in parte, la distribuzione delle capacità edificatorie, alle nuove necessità (fermo restando le quantità massime edificabili) e ciò anche in funzione di adattamenti conseguenti e necessari in sede di frazionamento, all'adattamento alla realtà dei luoghi, alle necessità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e

dei progetti edilizi, ,e al rispetto delle prescrizioni conseguenti alla verifica del clima acustico e più in generale alla sostenibilità ambientale .

Il comparto terziario e sportivo, per la loro stretta complementarietà e per la necessità di una adeguata flessibilità progettuale e conseguente ridefinizione dei perimetri dei comparti Vs e R1e (senza che ciò costituisca variante al PP e al PRG), in funzione delle diverse tipologie di usi, dovrà prevedere una progettazione concertata con l'Amministrazione Comunale, in particolare per la puntuale definizione degli standard a parcheggio pubblico e del verde pubblico, per la localizzazione dei parcheggi pertinenziali della struttura commerciale e per la puntuale definizione della Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza degli usi commerciale e terziario. In particolare i parcheggi pertinenziali potranno essere allocati anche nell'ambito dei parcheggi pubblici della zona sportiva, previo accordo (anche economico) con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici di legge.

L'Intervento terziario è soggetto alle procedure di Legge relativamente allo Screening

Inoltre 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., in quanto potranno subire le necessarie modificazioni ed adattamenti in sede di progetto esecutivo attraverso una concertazione con l'Amministrazione Comunale .

Le modificazioni di cui sopra , sono però subordinate alla presentazione, preliminare di un "progetto di utilizzazione " per sub-comparti che giustifichi la nuova soluzione in rapporto alle direttive e alle prescrizioni del presente piano che di seguito , non in via esclusiva si riassumono:

- corretto inserimento degli edifici e della eventuale diversa distribuzione delle Su edificabili , in ogni singolo comparto, rispetto alla morfologia dei luoghi e all'impianto urbanistico ;
- realizzazione dei parcheggi pubblici o pertinenziali il più possibile mimetizzati e o interrati

- giustificazione tecnico architettonica delle nuove scelte progettuali espressamente dichiara da specifico documento che motivi adeguatamente le nuove soluzioni e le nuove forme in rapporto alle funzioni previste

Le modificazioni di cui sopra , comprese anche quelle del perimetro delle zone Vs e R1e , dell'impianto distributivo della zona sportiva e terziaria, derivante dalla elaborazione dei progetti di utilizzazione ed esecutivi degli interventi previsti e da quelli dei vari progetti di utilizzazione dei comparti residenziali 1-2-3-e 4, non costituiscono variante al presente piano particolareggiato.

La progettazione degli edifici invece, dovrà sviluppare e approfondire le seguenti tematiche :

- omogeneità compositiva ed architettonica, sia nelle forme che nei materiali, organicamente integrata con il tessuto urbano esistente e in analogia con la cultura architettonica del territorio;
- ricerca tipologica e progettuale atta a tradurre in modo organico le funzioni e le esigenze di vita dell'utenza atte a produrre oggetti edilizi con una qualità dell'abitare sempre migliore
- corretto rapporto dimensionale e volumetrico in rapporto alle dimensioni del comparto
- definizione dei parametri e delle soluzioni tendenti alla massimizzazione del contenimento dei consumi energetici e dei principi di sostenibilità ambientale
- sistemazioni esterne congrue con il costruito con il quale devono relazionarsi in modo organico e funzionale, prevedendo le quantità di

superficie permeabile previste dalle norme , massimizzando il recupero e il riuso delle acque meteoriche;

Il Piano Particolareggiato sarà pertanto uno strumento di riferimento generale, affinché la futura edificazione si sviluppi entro i limiti imposti dalla presente relazione, dalle relative Norme di Attuazione e dalla necessità di “costruire” progetti edilizi coerenti con i principi di omogeneizzazione complessiva attraverso forme di partecipazione e concertazione con l’Amministrazione Comunale.

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.

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 proprie 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 **sia in sede di progetto di utilizzazione** che 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, stabiliti dal Consorzio, previo nulla osta della Giunta Comunale, dovranno essere versati da tutti i proprietari e loro aventi causa secondo modalità e tempi stabiliti dalla Giunta Municipale.

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 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, potrà essere approvato dalla Amministrazione comunale anche successivamente alla adozione del presente Piano o alla approvazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti lottizzanti.

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

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

Si da atto che lo studio di cui ai punti precedenti risulta essere stato approvato con delibera dell GM n. 152 del 5-12-2006

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 invaso 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 invaso 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.

E' prevista nell'ambito del comparto sportivo e terziario, la realizzazione di un sistema di accumulo delle acque meteoriche, integrate dalle acque reflue depurate, provenienti dall'impianto di depurazione, finalizzate alla irrigazione della zona sportiva.

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.

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 porzione ad ovest della lottizzazione, in fregio alle zone di completamento, è prevista una porzione di "verde privato" di circa mq 320, il cui indice di utilizzazione territoriale è di pertinenza del soggetto attuatore confinante.

e) Cablaggio e videosorveglianza

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, nonché la installazione di un impianto di videosorveglianza gestito dal comando della polizia municipale

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 GENERALI

La realizzazione dei singoli progetti edilizi dovrà essere realizzata in conformità alle normative edilizie e urbanistiche, ed igieniche sanitarie vigenti e allo specifico allegato al presente PP , **“ Parte III SOSTENIBILITA' AMBIENTALE INDIRIZZI E PRESCRIZIONI”**.

Le tipologie edilizie, previste nel presente Piano Particolareggiato non sono classificabili in modo determinato, in quanto non si prevede una articolazione territoriale, nell'ambito delle quali prevedere tipologie distributive o funzionali particolari.

Si ritiene invece fondamentale, promuovere una azione determinante nella progettualità finale che, nel rispetto dei parametri fisici e dimensionali previsti dal PP (Su,altezze, superfici permeabili, ecc) produca uno sforzo progettuale che abbia come fine primario la creazione di una immagine urbana fortemente caratterizzata ed omogenea e, soprattutto, una qualità edilizia dell'abitare particolarmente qualificata, con significativi e tangibili connotati di sostenibilità ambientale.

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. Particolare cura dovrà essere

riservata ad una razionale e funzionale composizione architettonica , elemento fondamentale per una coerente qualità dell'abitare.

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. Soluzioni diverse sono assentibili se giustificate da oggettive motivazioni congrue con gli indirizzi del presente piano.

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 simile (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, salvo situazioni particolari motivate da valide soluzioni architettoniche, o da interventi qualificanti dal punto di vista della sostenibilità ambientale, valutata dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

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.

3.2- NORME SPECIFICHE

1- h max dei fronti degli edifici, 13,50, sono ammesse altezze massime di ml 16,50 esclusivamente nel sub-comparto 1. Per il sub-comparto 4, l'h.max non dovrà prevedere più di 3 piani abitabili fuori terra e, comunque, **così come per tutti gli edifici del piano particolareggiato, le altezze dovranno essere minimizzate e congrue con le prescrizioni relative alle tematiche acustiche.**

- 2- Distanza minima degli edifici dai confini di zona: non inferiore alla metà della altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml 5,00, salvo diversa indicazione nelle tavole di Piano particolareggiato;
- 3- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml 10,00;
- 4- Distanza dalle strade e dai parcheggi antistanti, non inferiore a ml 6,00;
- 5- Nelle nuove costruzioni almeno il 20% della superficie del lotto deve essere permeabile e sistemata a giardino oppure con copertura "verde";
- 6- Le soluzioni progettuali dovranno prevedere il più possibile l'occultamento dei corselli di accesso alle autorimesse con la sistemazione finale a giardino pensile o a spazi attrezzati funzionali alle residenze, sia in forma individuale o collettiva;
- 7- Le recinzioni e le impostazioni plano-altimetriche degli edifici, dovranno rapportarsi nel modo più corretto con gli spazi carrabili, finalizzando la soluzione progettuale ad una ottimale fruizione degli spazi esterni privati;
- 8- Gli interventi dovranno prevedere in sede di progetto, uno studio tecnico economico che individui le scelte da adottarsi, per il raggiungimento del massimo contenimento dei consumi energetici, in conformità allo specifico studio, facente parte integrante del presente piano.
- 9- Dovranno inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nella specifica relazione geologica e nello studio sul clima acustico, adeguando le soluzioni progettuali, soprattutto in termini di riduzione delle altezze dei fabbricati, affinché le opere di mitigazione acustica risultino meno impattanti possibile.
- 10-Il progetto edilizio dovrà contenere la soluzione dettagliata delle recinzioni che dovrà essere armonizzata per ogni sub-comparto.

3.3 PRESCRIZIONI COMUNI

3.3.1 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 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 per la qualità architettonica e il paesaggio.

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.

3.3.2 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.

3.3.3 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 e comunque rapportata al numero degli alloggi , per la raccolta delle acque piovane, da usare per l'irrigazione, lavaggio auto, fontanelle, ecc.

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

4- PARERI ARPA , ASL E PROVINCIA SETTORE AMBIENTE UFFICIO TUTELA E CONSERVAZIONE DEL SUOLO (vincolo sismico)

In sede di predisposizione dei progetti di utilizzazione e di quelli finalizzati alla richiesta del Permesso di costruire occorre rispettare i seguenti pareri vincolanti:

1- PARERE AUSL

- la gestione dei bacini di accumulazione e, in più generale, di tutti gli altri accumuli di acqua, sia tale da evitare lo sviluppo di insetti molesti nei mesi caldi; a tale riguardo dovranno essere previsti appositi regolamenti che individuino le figure responsabili della manutenzione degli impianti stessi; i

bacini inoltre dovranno essere realizzati in modo tale da non rappresentare un pericolo per le cadute accidentali;

- le aree verdi attrezzate siano dotate di arredi per il gioco che garantiscano la sicurezza agli utilizzatori, oltre a favorire la socializzazione e la fruizione degli spazi alle diverse fasce di età;
- le eventuali isole ecologiche interrato dovranno essere correttamente realizzate in modo da evitare il ristagno e/o il permanere di rifiuti putrescibili;
- le piste ciclabili dovranno essere di larghezza tale da garantire la marcia in sicurezza dei ciclisti
- le eventuali antenne radio-base presenti nell'intorno dell'area di piano dovranno essere considerate in relazione ai possibili vincoli da esse determinate rispetto alle altezze degli edifici in progetto;

2) **PARERE DELLA Provincia di Bologna – Settore Ambiente – Servizio di Pianificazione Paesistica – Ufficio tutela e conservazione del Suolo** in data 27/07/2006 prot. n. 218342, ha espresso, ai sensi dell'art.37 della L.R. n. 31/2002, parere in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici geologici ed idrogeologici, con esito favorevole alla variante nel rispetto del D.M. 11/3/88 e delle normative sismiche in fase esecutiva e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- un approfondimento di indagini nell'area di sedime di ogni edificio al fine di caratterizzare il sito dal punto di vista sismico (classificazione del tipo di terreno, definizione dei parametri sismici previsti per le zone 2) con particolare riferimento all'area circostante la CPT1 e ad altre aree con forti variabilità litologiche laterali che potrebbero determinare effetti di sito;
- si raccomanda inoltre di realizzare fondazioni omogenee nei diversi fabbricati in modo tale da trasferire i carichi nel modo corretto e non incorrere in fenomeni di cedimento assoluto e differenziale a seguito di sollecitazione sismica;
- dovrà inoltre essere posta particolare attenzione al controllo dei livelli idrici sotterranei durante la realizzazione degli scavi al fine di valutarne l'interferenza con le fondazioni e le opere in progetto e definire quindi gli idonei interventi progettuali;

- di accertare, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

oooooooooooooooooooo