

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA REALIZZAZIONE DI
UN CAMPO DA GOLF E PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA TURISTICO ALBERGHIERA
(COMPARTO 1)**

APPROVATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 119 DEL 30/09/1997

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

**ART.1
GENERALITA'**

L'edificazione dovrà svilupparsi secondo le indicazioni del P.R.G. e delle più dettagliate prescrizioni contenute nel presente Piano Particolareggiato Pubblico.

Sono ammesse tutte le modifiche che si rendessero necessarie in sede esecutiva per adeguamenti allo stato dei luoghi, alla situazione catastale o, in generale, allo stato di fatto nonché a particolari situazioni esecutive di dettaglio.

Tali modificazioni pertanto, riguardanti ad esempio (oltre a quelle ammesse dalle presenti norme) spostamenti non significativi della viabilità, dei parcheggi, del verde pubblico e privato, della configurazione dei lotti, della ubicazione delle canalizzazioni, dei servizi delle opere di Urbanizzazione Primaria, della dislocazione volumetrica, ecc., non costituiscono variante allo strumento urbanistico preventivo.

La progettazione degli edifici dovrà avvenire in armonia con le particolari caratteristiche ambientali secondo omogenei criteri estetico compositivi e funzionali nel rispetto della normativa vigente; le volumetrie dovranno armonizzarsi con l'andamento del terreno e le particolari situazioni paesaggistiche.

Le tavole del Piano Particolareggiato sono da considerarsi previsioni planivolumetriche non vincolanti per sagoma degli edifici, numero e conformazione di lotti, localizzazione delle buche, dei laghetti, della Club House e del Campo Pratica, in quanto saranno ammissibili tutti quegli adattamenti che si rendessero necessari in sede di tracciamento, progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del campo da golf ecc., nel rispetto delle superfici private e quelle di uso pubblico.

Sono ammessi inoltre spostamenti di volumi all'interno delle superfici fondiari destinate ad attività turistico-alberghiere, al fine di consentire il massimo delle offerte all'utenza fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche generali. vigenti.

Il presente piano particolareggiato in considerazione anche delle particolari destinazioni, dovrà essere uno strumento di riferimento affinché la futura edificazione si sviluppi entro i limiti imposti dalle esigenze della collettività e dell'ambiente, per il soddisfacimento delle necessità dell'utenza.

Non dovrà pertanto essere un rigido meccanismo coercitivo e condizionante più dell'indispensabile, lasciando un minimo di spazio agli imprevisti, a particolari bisogni, a finalità eccezionali, alla spontaneità se sorvegliata, e alla casualità, se contenuta.

ART.2

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di Urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi e potranno essere richieste le concessioni edilizie per stralci funzionali.

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 aree per la viabilità e i parcheggi relativi alla zona di residenze connessa al Campo da Golf saranno trasferite al Comune, ma la manutenzione e le spese di esercizio delle opere di Urbanizzazione Primaria (luce pubblica ecc.) saranno a carico dei proprietari delle residenze nel caso sia interdetto l'accesso generalizzato, mediante guardiania automatica.

Nel caso l'accesso sia libero, le spese di manutenzione ed esercizio competeranno all'Amministrazione Comunale.

Sono pure a carico dei consorziati gli oneri per la realizzazione di opere di urbanizzazione generale o di collegamento con i punti di attacco delle opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro di piano particolareggiato.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano Particolareggiato, saranno realizzate, a cura e spese dei proprietari, in rapporto alle rispettive volumetrie di competenza. In particolare saranno afferenti alla proprietà S.E.F.I. le Urbanizzazioni primarie indicate nel perimetro 1), 2) 3) 4).

Alla proprietà Ronchi competerà, in proporzione alle volumetrie, l'onere delle U1 della viabilità e dei servizi della sola zona 1), con esclusione del parcheggio esclusivo del Campo da Golf.

Le opere di Urbanizzazione primaria all'interno del perimetro 5), saranno di pertinenza del Comune di Castel S. Pietro T.

Le opere di Urbanizzazione Primaria potranno essere realizzate anche per stralci funzionali in funzione della realizzazione delle varie volumetrie previste dal Piano Particolareggiato.

Esse dovranno essere comunque completate preliminarmente al rilascio del certificato di usabilità degli edifici al servizio dei quali sono previste.

Le opere di Urbanizzazione Primaria afferenti il Campo da Golf dovranno essere completate preliminarmente al completamento ed alla agibilità del Campo e della Club House.

In ogni caso le Urbanizzazioni primarie dovranno essere completate entro 10 (dieci) anni dall'avvenuta approvazione del Piano Particolareggiato, salvo proroghe da concordarsi ***dopo positivo collaudo.***

Spetterà ai proprietari l'onere per la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria , fino a che le stesse passeranno di proprietà del Comune, se ed in quanto siano dal Comune richieste ed in ogni caso dopo positivo collaudo.

E' ammessa la modificazione della distribuzione e della localizzazione dei parcheggi pubblici **e della viabilità (quest'ultima a condizione che non comporti una sostanziale variazione dell'impianto generale) in conseguenza** di adattamenti catastali, adeguamento alle necessità derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, **delle necessità relative alle attività che si dovranno insediare, delle soluzioni esecutive degli edifici, delle necessità volumetriche dell'utenza finalizzate alla suddivisione delle superfici fondiarie in lotti, dalla presenza di rinvenimenti archeologici ecc.**, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici di progetto..

In particolare si specifica:

a) Viabilità

Tutte le strade dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte con adeguata massicciata e sovrastante pavimentazione bituminosa (binder e usura), 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 .

Potrà essere prevista la soppressione del marciapiede all'interno della zona delle residenze connesse al campo da golf, con eventuale ampliamento della sezione stradale fermo restando altre modifiche da prevedersi in sede di progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie.

b) Parcheggi

Tutti i parcheggi indicati nelle tavole di lottizzazione , salvo le modifiche necessarie previste in sede di progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie, dovranno essere asfaltati, debitamente illuminati e destinati ad uso pubblico senza limitazione alcuna.

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

Tutti questi servizi dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli enti gestori , alle indicazioni di piano particolareggiato e della convenzione urbanistica. In particolare le fognature dovranno essere separate in bianche e nere. Le prime dovranno essere o accumulate in sito nei bacini di stoccaggio (se ritenute

qualitativamente idonee) o addotte nel torrente Sillaro. Le seconde dovranno essere collegate alla condotta di adduzione del depuratore.

Le linee elettriche ove interferenti con le previsioni di piano particolareggiato, dovranno essere spostate a cura e spese della Società.

Anche queste opere saranno assoggettate all'uso pubblico.

d) Spazi verdi

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

Verde pubblico

Tali aree dovranno essere arredate ed 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.

Verde destinato al campo da golf

Tali aree dovranno essere sistemate ed attrezzate per il gioco da golf e saranno donate gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro i tempi stabiliti dalla convenzione di Piano Particolareggiato.

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

ART.3

PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

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

Nell'ambito di ogni lotto dovranno essere previsti spazi a parcheggio ed a verde nel rispetto della normativa vigente in aggiunta agli standard urbanistici di Piano particolareggiato .

Le recinzioni dei lotti dovranno armonizzarsi con l'ambiente circostante per cui sono consigliate recinzioni in siepe viva.

Non sono ammesse recinzioni in plastica o cemento prefabbricato con decorazioni.

All'interno delle aree cortilive dovranno prevedersi opportuni accorgimenti atti alla captazione delle acque meteoriche per la loro utilizzazione a scopo irriguo. Gli scarichi delle acque nere dovranno essere conformi al regolamento comunale di fognatura.

Considerato che una porzione di area destinata alle residenze turistiche connesse al golf è interessata da affioramenti di materiali archeologici romani, occorre attuare preliminarmente alla costruzione dei complessi edilizi, sondaggi e scavi stratigrafici in accordo con la Soprintendenza.

In caso di affioramenti significativi da tutelare, saranno ammesse modifiche progettuali, quali traslazione dei lotti e della strada ecc. senza che ciò comporti variante al Piano Particolareggiato.

La piantumazione all'interno delle zone di proprietà privata interessate da rinvenimenti archeologici dovrà avvenire senza interferire con gli stessi, eventualmente in accordo con la Soprintendenza archeologica

L'inizio dei lavori delle costruzioni situate nell'ambito delle zone interessate dai rinvenimenti archeologici, dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza stessa.

ART.4

CONVENZIONI SPECIALI

Per disciplinare ulteriormente la realizzazione delle opere previste nel presente Piano Particolareggiato pubblico e/o fissare criteri di utilizzazione , qualora esse siano realizzate da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, questa potrà ricorrere a convenzioni speciali da definirsi di volta in volta.

ART.5

CARATTERISTICHE DELLE EDIFICAZIONI

La zona interessata dal presente Piano Particolareggiato Pubblico (Comparto 1) è destinata dal vigente Piano Regolatore Generale ad attività turistico alberghiera (D 7.1 e D 7.2), zone per la realizzazione di un campo da golf ed attrezzature annesse (H1.5), zona per attrezzature private,(H1.1), zona per attrezzature scolastiche, già oggetto di variante specifica (zona G)

LA NORMATIVA E LE VOLUMETRIE AMMESSE NELL'AMBITO DEL COMPARTO 1 SONO LE SEGUENTI:

A) ZONA TURISTICO ALBERGHIERA:

Società S.E.F.I.	Superficie fondiaria	Zona 1 mq.17.736 circa	mc	28.000
Società S.E.F.I.	Superficie fondiaria	Zona 2 mq. 22.091 circa	mc.	20.000
Società S.E.F.I.	Superficie fondiaria	Zona 3 mq. 8.022 circa	mc.	11.000
Società S.E.F.I.	Superficie fondiaria	Zona 4 mq. 20.597 circa	mc.	35.000
Comune	Superficie fondiaria	Zona 5 mq. 26.277 circa	mc.	36.000
(Compreso Club House)				
Ronchi	Superficie fondiaria	Zona 6mq. <u>1.580</u> circa	<u>mc.</u>	958
Totale		mq. 94.723	mc.	130.958

In sede di frazionamento la conformazione, le superfici delle zone di cui sopra, potranno subire modificazioni dovute ad adattamenti catastali, topografici, a necessità di

razionalizzazione degli interventi di urbanizzazione (spostamenti di viabilità), rispetto di eventuali rinvenimenti archeologici e di progettazione definitiva e realizzazione del campo da golf , ***necessità derivanti dall'utenza e dalle relative richieste volumetriche finalizzate alla suddivisione in lotti***, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

La suddivisione delle volumetrie all'interno delle singole zone, così come la suddivisione in singoli lotti, può variare in funzione delle richieste e delle necessità dei richiedenti.

E' pure ammesso il trasferimento di volumetrie da una zona all'altra, fermo restando tutti gli altri parametri urbanistici .

Le indicazioni delle sagome volumetriche e dei lotti, nella tavola 5.2 non sono da ritenersi pertanto vincolanti.

All'interno dei lotti dovranno essere previsti spazi parcheggio nella misura stabilita dalla Legge n.122 del 24.03.1989.

-ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA:

-Zone 1-4-5	= ml. 14,20
-Zona 2	= ml 11,50 salvo particolari soluzioni progettuali da approvarsi caso per caso fermo restando l'altezza max di 14,20
-Zona 3	= ml. 7,50
-Zona 5/a -6	= ml 7,50
-Club house	= ml 9,00 salvo particolari soluzioni progettuali da approvarsi caso per caso fermo restando l'altezza max di 14,20

L'altezza massima consentita è la maggiore delle altezze dei vari piani misurata come differenza fra la quota del marciapiede o del terreno e la più alta delle due quote:

a) intradosso del soffitto dall'ultimo piano abitativo sia orizzontale che inclinato (calcolato in questo caso nel punto medio)

b) media dei bordi inferiori della linea di gronda

Dal calcolo delle altezze si escludono la maggiore quota dovuta agli accessi carrabili al piano scantinato, o particolari sistemazioni necessarie al raccordo con il terreno circostante

-RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA: 20 %

-DISTANZE

Ds=Distanza minima dalla strada: 10 ml. (1)

Dc= Distanza minima dai confini 5 ml.

R= 0,5

(1) La Ds potrà essere ridotta quando particolari esigenze di progettazione lo richiederanno in funzione della destinazione, della conformazione del lotto, dell'andamento naturale del terreno e delle soluzioni architettoniche o funzionali proposte ***nonchè dalle necessità di rispettare eventuali rinvenimenti archeologici.***

-DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso ammesse, così come articolate nella tavola di progetto "zonizzazione" sono le seguenti:

1-Attività alberghiera di tipo tradizionale o parcellizzato (bungalow con uso cucina, miniresidence con ristorazione centralizzata) con esclusione di qualsiasi intervento che si configuri come residenza.

2) Attività turistiche: attività ristorative, ricreative, termali, sportive, culturali, convegnistiche, salutistico sanitarie connesse al tempo libero, scolastiche connesse allo sviluppo ed alla promozione turistica culturale e di valorizzazione territoriale e attività commerciali e artigianato di servizio, connesse all'attività ammesse dal presente Piano Particolareggiato, esercizi pubblici.

B) ZONA PER RESIDENZE CONNESSE AL CAMPO DA GOLF

-Superficie fondiaria MQ.. 51.202 circa

-Volume ammesso :MC. 19.000 suddiviso in 21 lotti di mc. 904,76 cadauno.

E' ammesso il trasferimento di volume da un lotto all'altro nonchè l'ulteriore frazionamento , o l'accorpamento di lotti, rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto, fermo restando il rispetto della volumetria massima ammessa

Le superfici fondiarie possono subire modificazioni in sede di frazionamento per adattamenti catastali topografici, ai progetti delle opere di urbanizzazione o al rinvenimento di reperti archeologici ecc. compreso la traslazione della zona e della viabilità.

ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA

-L'altezza massima consentita è di 2 piani abitabili fuori terra (calcolato nei volumi),oltre al sottotetto avente H media inferiore a ml. 2,00 non computato nei volumi.

Considerate le particolari caratteristiche delle residenze, la utilizzazione dei sottotetti per funzioni accessorie e pertinenziali alle residenze sottostanti, potrà avvenire nel rispetto del vigente art.30 del Regolamento Edilizio consentendo inoltre la realizzazione di abbaini, balconi e terrazzi in falda.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

-Residenze connesse al campo da golf nel rispetto delle condizioni di cui alla convenzione di Piano particolareggiato.

DISTANZE

Ds=Distanza minima dalla strada: 10 ml. (1)

Dc= Distanza minima dai confini 5 ml.

R= 0,5

(1) La Ds potrà essere ridotta quando particolari esigenze di progettazione lo richiederanno in funzione della destinazione, della conformazione del lotto, dell'andamento naturale del terreno e delle soluzioni architettoniche o funzionali proposte **nonchè dalle necessità di rispettare eventuali rinvenimenti archeologici.**

C) ZONA PER LA REALIZZAZIONE DEL CAMPO DA GOLF E ATTREZZATURE ANNESSE

Superficie territoriale mq 580.401 circa.

La superficie territoriale può subire modificazioni in funzione delle soluzioni progettuali definitive, della reale situazione catastale e delle altre modificazioni ammesse dal presente piano.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- Campo da Golf e strutture annesse quali Club House,(completa di ristorante, bar, pro shop,spogliatoi,ecc), Campo Pratica completo di tettoie aperte e chiuse, Magazzino, piscina, campo tennis ecc.

Le soluzioni del campo da golf, del campo pratica e la puntuale ubicazione della club house, sono indicative e potranno subire tutte le variazioni che si renderanno necessarie in sede di presentazione del progetto esecutivo, senza che ciò comporti variante al Piano particolareggiato.

Dovrà inoltre essere realizzato un percorso ecologico pedonale o ciclabile parallelo al torrente che colleghi la zona della chiusa a meno che esso non rechi pregiudizio alla sicurezza del campo.

L'approvvigionamento idrico del campo avverrà attraverso la realizzazione di bacini di stoccaggio a sud del campo, con attingimento idrico dalle code di piena del torrente Sillaro.

Il materiale di risulta proveniente dai lavori di escavazione degli invasi (interni ed esterni al presente piano particolareggiato) e dalla realizzazione del campo da golf e delle attrezzature annesse, eventualmente assoggettato a prima lavorazione dovrà essere utilizzato all'interno dell'area assoggettata al piano particolareggiato, a meno che non si tratti di materiale assolutamente inadatto al riutilizzo, in tal caso dovrà essere trasportato in discarica. Il materiale di cui sopra potrà anche essere trasportato nell'ambito delle zone produttive Ca Bianca 1-2 e 3 a condizione che sia sostitutivo di terreno vegetale idoneo e necessario alla corretta realizzazione del campo da golf.

Gli invasi dovranno essere impermeabilizzati onde evitare qualsiasi interazione con la falda acquifera esistente.

DISTANZE

Ds=Distanza minima dalla strada: 10 ml.

Dc= Distanza minima dai confini 5 ml.

R= 0,5

ALTEZZA MASSIMA: 9,00 ml salvo eventuali soluzioni progettuali da approvarsi caso per caso fermo restando l'altezza max di ml. 14,20.

D) ABITAZIONI ESISTENTI (ex agricole)

Le abitazioni esistenti ex agricole situate nell'ambito della proprietà Merighi possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione senza trasformazione delle quantità di superfici originariamente destinate a servizi agricoli, in abitazione.

Le aree a verde privato sono destinate alla conservazione e alla valorizzazione del verde. Sono ammessi solamente interventi rientrati nell'ambito dell'arredo urbano quali pergolati gazebo.

Gli edifici esistenti di proprietà della Società S.E.F.I. possono essere oggetto, oltre che di demolizione e libera ricostruzione per attività turistico alberghiera, nel rispetto del punto A) delle presenti norme, anche di interventi di recupero delle Su nette esistenti ad uso abitativo.

In questo caso però, l'intervento deve configurarsi come ristrutturazione che ripristini l'edificio originario nella sua configurazione complessiva, planimetrica ed architettonica comprensivo delle superfici già ex agricole.

Le volumetrie originarie (comprensive dei fienili ecc.), destinate a servizi, dovranno però essere recuperate obbligatoriamente, destinandole ad attività turistico alberghiera come definite dalle presenti norme.

Le volumetrie così recuperate rientreranno comunque nelle capacità edificatorie complessive previste dal presente Piano Particolareggiato".

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

5- Abitazioni esistenti (ex agricole) e relative superfici pertinenziali (verde privato)

E) ALTRE DESTINAZIONI

Eventuali altre destinazioni non comprese nei punti precedenti possono essere ammesse previa deliberazione del Consiglio Comunale; nel rispetto comunque delle disposizioni del vigente P.R.G./V.G

ART.6

NORMATIVA SPECIFICA PER LA ZONA H 1.1 E PER LA ZONA DELLA ATTUALE SCUOLA ALBERGHIERA (ZONA G)

Per l'area inserita nel presente Piano Particolareggiato con zonizzazione H 1.1, valgono le norme previste all'art.33 della vigente Normativa di P.R.G. /V.G.

Relativamente alla zona della attuale scuola Alberghiera valgono le norme di cui all'art.32 del vigente PRG/VG. ($U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$).

C/Win/ norpgolf