

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

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA**  
**PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA PRODUTTIVA DENOMINATA**  
**“VALLE DI MALTA”**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

**RELAZIONE GENERALE**

**MODIFICATA IN SEGUITO AL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

**1- DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

L'area oggetto del presente piano particolareggiato di iniziativa pubblica è stata prevista in sede di ultima variante generale al PRG approvata con delibera della G.P. n. 112 del 17-4-2001.

Le aree oggetto del Piano particolareggiato, sono ubicate a nord dell SS. Via Emilia , a sud della ferrovia Bologna Otranto e ovest dello scolo Scania.

Nell'ambito del perimetro di piano particolareggiato è stata inserita anche l'area in cui furono realizzati oltre 30 anni fa , 4 opifici che sono stati inutilizzati fino ad alcuni anni fa, dopo che alcune Aziende di Castel S. Pietro Terme insediatevi hanno cominciato ad operare nel settore produttivo manifatturiero.

La logica di tale inserimento nel piano particolareggiato è stata quella di operare un raccordo con la vecchia e la nuova previsione di espansione urbanistica.

All'interno del nuovo assetto si prevede fra le altre ,la realizzazione di una soluzione viabilistica che consenta di superare la via Emilia, senza soluzioni di continuità, consentendo un razionale flusso del traffico veicolare in direzione nord- sud, per collegare la valle del Sillaro, il nucleo urbano residenziale del capoluogo a sud e le infrastrutture a nord della via Emilia in modo razionale protetto e sicuro.

La soluzione delineata dal vigente PRG infatti, prevede la creazione di un sottopassaggio alla via Emilia, in corrispondenza con via Torricelli e il prolungamento della viabilità principale fino alla via S.Carlo, da cui si può accedere alle principali infrastrutture territoriali presenti e future, ( Stazione ferroviaria, nuove espansioni residenziali a nord della via Emilia, casello autostradale, nuova S. Carlo, quale elemento di collegamento territoriale con la nuova trasversale di pianura e la S. Vitale che rappresenteranno uno dei corridoi più significativi per i collegamenti Est Ovest a livello Regionale.

Tale soluzione urbanistica è stato oggetto di un approfondito studio tecnico **ed economico che ha portato l'Amministrazione Comunale a rivedere la soluzione urbanistica, prevedendo, al posto del sottopassaggio, una soluzione a raso che consentirà di mantenere una adeguata fluidità del traffico veicolare di attraversamento e nello stesso tempo di calibrare i costi di intervento in rapporto alla sostenibilità degli stessi da parte delle future aree di espansione e della Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.8 delle vigenti Norme di P.R.G.**

**Con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 07/04/2005 è stata adottata una variante specifica al P.R.G. ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 47/1978 che ha previsto questa nuova soluzione viaria.**

**Attualmente pertanto si è in presenza di un P.R.G. vigente che prevede un sottopasso alla Via Emilia e di una variante allo stesso, attualmente in regime di salvaguardia, che prevede una soluzione a raso.**

**Allo stato attuale pertanto, nel rispetto del principio della "norma in salvaguardia " viene sospesa ogni determinazione relativa alla porzione di territorio inserita nel Piano Particolareggiato interessate dalla variante al P.R.G.**

**Il presente progetto di Piano Particolareggiato pertanto prevede una “finestra” nell’ambito della quale la soluzione viabilistica ed urbanistica al contorno, viene “congelata” e rimandata successivamente all’approvazione della citata variante specifica al P.R.G. Successivamente all’approvazione definitiva della variante al P.R.G. occorrerà riadottare una variante al presente Piano Particolareggiato per l’approvazione della soluzione definitiva della viabilità.**

**Nell’ambito della tavola di progetto 3.1 “zonizzazione” è individuata comunque una ipotesi di assetto futuro che sarà la “base” per l’adozione della futura variante al Piano Particolareggiato.**

## **2- INQUADRAMENTO CATASTALE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Le aree inserite nel piano particolareggiato sono distinte in catasto come segue

<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE n°</b>	<b>SUP.mq</b>
60	120	7.115,00
60	8000 EX 122 parte	25.813,00
60	8	900,00
60	12	3.474,00
60	13	4.459,00
60	298	12,00
60	296	36,00
60	119 parte	1.866,00
60	59	18,00
60	53 parte	176,00
60	55 parte	2.673,00
60	121	7.920,00
60	349	1.204,00
60	7	580,00
60	61	267,00
60	21	12.145,00
60	20	6.127,00
60	192	2.496,00
60	201	839,00
60	202	116,00
60	329	159,00
60	48	12.398,00
60	331	1.176,00
60	321	9.877,00
60	295	4.351,00
60	189	3.343,00

60	126	1.137,00
60	125	2.330,00
60	297	1.700,00
60	323	269,00
60	330	636,00
60	328	894,00
60	124	9.123,00
60	322	196,00
60	348 parte	12.617,00
60	4	2.930,00
60	345 parte	6.935,00
60	350	542,00
60	22	2.977,00
60	352	250,00
60	113	19.300,00
60	320	560,00
60	19	2.900,00
60	18 parte	2.344,00
60	310 parte	11.071,00
60	83	49,00
	TOT. COMPARTO	188.300,00

La superficie territoriale di riferimento è pertanto di mq. **188.300**

### 3- MODALITA' DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI DI PRG

L'area oggetto del presente piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Valle di Malta" è classificato dal vigente PRG come zona Pie disciplinata dall'art .22.2.3 delle NTA, di seguito riportato.

#### Art. 22.2.3 zone Pie - zone produttive di espansione

##### USI AMMESSI

- a) **funzioni produttive di tipo manifatturiero** (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale), comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi alla attività aziendale (superficie di vendita massima: 250 mq) (cat.3 e 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi;
- b) **stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- c) **funzioni commerciali all'ingrosso** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- d) **funzioni abitative** per il proprietario o per il personale di custodia (cat. 1 dell'art. 2, L.R. 46/88), in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la

superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per azienda.(Snr nella quantità dell'All.2); sono fatte salve le situazioni esistenti;

e) **attrezzature** di servizio alle aziende (mense ecc.);

f) **pubblici esercizi**; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (**palestre**, ecc) (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88);

g) **funzioni commerciali al dettaglio** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), esclusivamente nella **zona Pie del capoluogo** e nella **zona Pie adiacente alla sp Colunga**, limitatamente al settore merceologico non alimentare, e a strutture di vendita medio-piccole (superficie di vendita compresa tra 250 e 1500 mq);

in entrambe le zone Pie la Su commerciale non può superare il 5% della Su realizzabile e non può costituire aree commerciali integrate (art.1.8 della Del.CR 1253/99) che eccedano il livello inferiore (St=2ha; superficie di vendita=5000 mq);

h) **funzioni direzionali, ricreative, culturali** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), esclusivamente nella **zona Pie del capoluogo**.

Nella zona Pie situata a Nord della A 14 ed a Est del Canale di Medicina, sono ammesse esclusivamente le destinazioni di cui ai punti a), b), c) e , d)

#### 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 con l'individuazione dei comparti destinati alle funzioni produttive e dei comparti destinati alle funzioni direzionali e/o commerciali (dove ammesse); il piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:

- Nell'ambito dell'accordo di programma in variante al P.R.G., ai sensi dell'art.40 della L.R. n. 20/2000 relativo alle zone Pie ad Est del Canale di Medicina, è contenuta anche la procedura di approvazione dello strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata).
- Eventuali varianti allo stesso Piano Particolareggiato sono ammesse con la procedura prevista dall'art.25 della L.R. n. 47/1978 e succ. modifiche e integrazioni.

• per i comparti destinati a: **funzioni produttive** di tipo manifatturiero; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso:

- aree da cedere gratuitamente:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
- parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
- verde pubblico (o attrezzature indicate nelle tavole di piano, dove individuate graficamente), **es: zona fv e vp**, in misura non inferiore al 10% della St;

- $U_f = S_u / S_f = 0,90$  mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;

• per i comparti destinati a **funzioni direzionali e/o commerciali** (come sopra definite):

- $U_t = S_u / S_t = 3500$  mq/ha;
- aree da cedere gratuitamente:
  - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
  - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
  - parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di  $S_u$ ;
  - verde pubblico (o attrezzature indicate nelle tavole di piano, dove individuate graficamente) in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di  $S_u$ ;
- gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.

## PRESCRIZIONI

### a) parcheggi privati:

1) negli interventi di **nuova costruzione** di edifici industriali artigianali e direzionali ricreativi devono essere previsti **parcheggi privati** nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di  $S_u$  (cfr. L. 122/89);

2) negli interventi di **nuova costruzione** di edifici per il commercio al dettaglio, devono essere previsti **parcheggi pertinenziali** in quantità non inferiori a:

- esercizi di vicinato non aliment.: 1 mq ogni 3 mq di  $S_u$  (L.122/89);

- esercizi con superficie di vendita fra 250 e 400 mq:

25 mq ogni 40 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);

- esercizi con superficie di vendita fra 400 e 800 mq:

25 mq ogni 25 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);

- esercizi con superficie di vendita fra 800 e 1500 mq:

25 mq ogni 20 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);

le quantità di parcheggio risultanti non possono comunque essere inferiori a 1 mq ogni 3 mq di  $S_u$  (L.122/89);

### 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 e di altri manufatti 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);

- distanza minima degli edifici e di altri manufatti dalla linea ferroviaria: vedi art.23.2.1.;

### c) altezze:

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50, eccetto strutture particolari (silos, serbatoi idrici, ecc.).

**Nel caso di edifici produttivi l'altezza massima viene misurata all'intradosso delle travi di copertura**

### d) prescrizioni di tutela ambientale:

1) le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, 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; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto é consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona;

2) le opere idrauliche di cui al punto 1) risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori;

3) le attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, sono assoggettate alle disposizioni della L.R. n. 13/91;

4) la sostenibilità ambientale dell'intervento, per gli aspetti legati alla depurazione dei reflui, dovrà essere adeguatamente documentata in relazione all'incremento del carico insediativo dovuto al nuovo intervento edilizio;

e) **prescrizioni relative alla viabilità alternativa alla strada provinciale San Carlo in località Poggio Piccolo:**

Le indicazioni grafiche relative alla viabilità alternativa alla S.P. San Carlo ed i raccordi viari contenuti nelle tavole di piano hanno valore indicativo: il tracciato definitivo, da individuarsi in sede di redazione del piano particolareggiato, dovrà garantire una adeguata tutela delle preesistenze edilizie site nel territorio del confinante comune di Castel Guelfo; il piano particolareggiato, qualora ne ravvisasse l'opportunità o la necessità, potrà essere approvato in variante al P.R.G. secondo le procedure di legge.

f) **prescrizioni particolari relative alla zona Pie situata a Nord della A14 ed a Est del Canale di Medicina oggetto di accordo di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ex art.40 della L.R. n. 20/2000.**

L'attuazione dell'intervento oggetto di accordo di programma è subordinato alla sottoscrizione di una specifica convenzione che disciplini l'attuazione dell'intervento e preveda:

1. gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare così come previsti nell'accordo di programma. Eventuali varianti all'assetto urbanistico del Piano Particolareggiato, ritenute rilevanti, sono ammissibili con le procedure di cui all'art. 25 della L.R. n. 47/1978 e ss.mm. e integrazioni e **non comporteranno le modifiche all'Accordo di programma stipulato ai sensi dell'art.40 della L.R. n. 20/2000;**

2. previsione delle aree per standard urbanistici (strade, parcheggi e verde pubblico) previsti dall'art. 46 della L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e loro cessione gratuita al Comune

La proprietà ai sensi e agli effetti della Legge Regionale n. 47/1978, modificata con Legge Regionale n. 23/1980, si impegna per sé ed aventi causa, ad assumere gli oneri e gli obblighi di seguito elencati:

a) Cessione gratuita al Comune di Castel San Pietro Terme, a richiesta di questo, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.) e/o secondaria previste dal progetto salvo adattamenti conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria da concordarsi con il Settore Gestione del Territorio Comunale e con gli Enti gestori dei servizi dando atto comunque che tutti gli oneri di manutenzione **ordinaria e straordinaria** della viabilità e delle opere di Urbanizzazione Primaria saranno a totale carico del soggetto attuatore per la parte da realizzare ad Est della prevista rotonda di raccordo con le aree del Comune di Castel Guelfo .

- b) Realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento comprensive di ogni onere, contributo per allacciamenti anche nei confronti di Enti, Aziende erogatrici o Privati attuatori. **Sono comunque compresi gli oneri per l'allacciamento alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico ai sensi degli artt. A-23 e A-26 della L.R. n. 20/2000**

In particolare la proprietà si impegna per sé ed aventi causa, alla progettazione, costruzione e manutenzione delle strade di lottizzazione, dei parcheggi, dei marciapiedi delle opere d'arte comunque occorrenti, quali muri di sostegno, tombini e consimili (ove previsti), delle alberature e degli inerbimenti delle zone di interesse collettivo, delle fognature principali e secondarie, della illuminazione pubblica, delle opere di captazione e della rete di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'ENEL, della TELECOM, compreso lo spostamento di condotte interferenti con l'attivazione dell'intervento nonché delle opere di qualsiasi tipo che comunque vengono riconosciute dal Comune di interesse e di utilità per la realizzazione a regola d'arte dell'insediamento.

Le predette opere saranno eseguite in relazione alla necessità che imporrà il loro uso (e cioè per servire innanzitutto il lotto nel quale si intende erigere la costruzione) e saranno completate nei modi e nei tempi previsti dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, sarà in perpetuo a carico dell'attuale proprietà **anche dopo la** presa in consegna formale delle stesse da parte del Comune, che avverrà solo dopo collaudo con esito favorevole. Fino a quel momento la stessa proprietà che sarà l'unica garante e responsabile sia della loro perfetta esecuzione che della loro efficienza nel rispetto di tutti gli obblighi che saranno definiti in sede di rilascio della concessione edilizia convenzionata.

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche per stralci a condizione che per il lotto interessato dalla edificazione, siano assicurati tutti i servizi necessari alla funzionalità completa.

Nessun onere di spesa sarà a carico del Comune quale proprietario delle aree destinate ad uso pubblico di cui al progetto.

Le opere di urbanizzazione una volta ultimate e previo collaudo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale saranno cedute gratuitamente al Comune stesso o agli enti gestori i servizi a rete.

La manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la custodia delle aree e delle opere stradali, a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste saranno in perpetuo a carico dell'attuale proprietario

o chi per esso, a tale scopo dovranno essere prodotte idonee garanzie al momento del completamento delle sistemazioni. La manutenzione dovrà avvenire con periodicità tale da mantenere in perfetto stato tutte le aree pubbliche o di uso pubblico previste.

- c) Il pagamento degli oneri **relativi al contributo sul costo di costruzione** a carico del proprietario richiedente il permesso di costruire ai sensi della L.R. n. 31/2002 e ss.mm..
- d) Gli scarichi fognari delle acque nere verranno convogliati a cura e spese della proprietà nel punto di consegna attuale della fognatura che adduce al depuratore del Comune di Castel Guelfo nel rispetto delle prescrizioni che verranno imposte dall'Ente gestore il servizio e dai Comuni di Castel San Pietro Terme e Castel Guelfo di Bologna.

Le acque bianche dovranno essere separate dalle nere e scaricate negli attuali scoli di campagna o nell'adiacente Canale di Medicina in accordo con il relativo Ente gestore e nel rispetto delle prescrizioni ARPA e del vigente Regolamento delle Fognature.

**Si dovrà prevedere la realizzazione di vasche di accumulo delle acque di prima pioggia che saranno scaricate nelle condotte per le acque nere. Tali vasche dovranno avere una capacità di accumulo utile rapportata ai primi 5 mm. di pioggia per la superficie complessiva impermeabilizzata e ciò in conformità alle prescrizioni contenute nell'art. 5.3 – 4° comma – delle Norme di PTCP.**

Nell'ambito di ogni lotto dovrà essere prevista una superficie permeabile attrezzata a verde di almeno il 5% del lotto.

In tal senso il soggetto attuatore si impegna:

- 1) Contribuire alla esecuzione delle opere di sistemazione del Canale di Medicina e di ampliamento della Cassa di espansione in Comune di Castel Guelfo mediante il versamento di un importo rapportato alla St interessata alla esecuzione delle opere. Tale ampliamento dovrà essere dimensionato in modo assicurare una capacità di accumulo in misura di 500 mc/ha di superficie territoriale
  - 2) Versamento agli Enti Gestori dei servizi di fognatura e depurazione degli oneri necessari all'adeguamento della rete fognaria e del depuratore che risulteranno necessari in conseguenza del nuovo carico urbanistico relativo all'insediamento e ciò in rapporto alle superfici territoriali che conferiranno i reflui all'impianto
  - 3) Produrre idonee garanzie nella misura del 100% degli oneri di cui ai precedenti punti 1) e 2) dal momento in cui gli stessi saranno quantificati dagli Enti Gestori deputati alla progettazione di tali opere**
- e) In considerazione del nuovo carico urbanistico derivante dalla realizzazione dell'insediamento, la proprietà si impegna per sé ed aventi causa a progettare e realizzare l'ampliamento dell'attuale palazzetto dello Sport situato lungo il Viale Terme a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria in conformità a quanto previsto all'art.2 comma 5° della legge 11/02/1994 n.109 e ss.mm. e integr. Fino alla concorrenza di un importo massimo di Euro 1.350.000 oltre l'I.V.A., comprensivo

degli oneri di progettazione e Direzione dei Lavori, eseguendo l'opera secondo le indicazioni ed i tempi che verranno impartiti dall'Amministrazione Comunale con ciò escludendo qualsiasi responsabilità a carico dei soggetti attuatori. Si dà atto fra le parti, sin da ora, che la progettazione verrà effettuata da un tecnico specializzato individuato in accordo fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Il soggetto attuatore si impegna pertanto a dare corso alle opere nel rispetto del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale (comprese le clausole di Capitolato Speciale e per prescrizioni per la sicurezza) utilizzando un appaltatore in possesso dei prescritti requisiti morali, tecnico organizzativi ed imprenditoriali ed in forza di regolare contratto di appalto che dovrà essere trasmesso in copia al Comune entro 10 giorni dalla stipulazione

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a concludere la progettazione esecutiva entro mesi due (2) dalla data della Conferenza **conclusiva** dei servizi relativa alla procedura di variante e a dare corso alla esecuzione dell'intervento entro giorni venti (20) dalla data di stipulazione della convenzione urbanistica. I termini di cui sopra possono essere modificati a seguito di oggettive necessità sopravvenute, da concordare con l'Amministrazione Comunale

- f) La proprietà è tenuta a comunicare all'amministrazione Comunale la data di inizio nonché di sospensione e riprese delle opere relative alle urbanizzazioni primarie e delle altre opere viarie previste, presentando una planimetria con l'indicazione degli eventuali stralci funzionali. La cessione delle opere agli Enti competenti, dovrà avvenire dopo la realizzazione del collaudo favorevole delle stesse da parte degli Enti competenti.
- g) Le attività da insediarsi non dovranno in alcun modo essere "attività a rischio di incidente rilevante" ai sensi del DPR n. 175/1988.

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria risultano dagli elaborati tecnici di progetto e comunque dovranno essere conformi alle prescrizioni che saranno imposte dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti gestori dei servizi.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre qualsiasi modifica o prescrizione sia alle opere che alle modalità esecutive, al fine di consentire una perfetta esecuzione degli interventi previsti nel progetto. A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione la proprietà si impegna a presentare le seguenti fideiussioni bancarie o assicurative a favore del Comune di Castel San Pietro Terme:

- 1) fideiussione, senza beneficio di preventiva escussione, pari al 40% (quaranta per cento) dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria desumibile dal computo metrico da allegare al progetto esecutivo a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Detta fideiussione dovrà essere rinnovata fino al collaudo generale delle opere previste;
- 2) fideiussione, senza beneficio di preventiva escussione, pari a Euro 1.350.000 (unmilionetrecentocinquantamila Euro) a garanzia della esecuzione dell'opera di cui al punto c).

**3) fidejussione senza beneficio di preventiva escussione, nella misura ed alle condizioni di cui alla precedente lettera d), punto 3)**

Le garanzie di cui sopra, potranno essere ridotte in corso d'opera in funzione e in proporzione della realizzazione delle opere stesse e cesseranno al momento del rilascio del certificato di collaudo definitivo e della deliberazione di consegna alla Amministrazione Comunale e Provinciale delle opere di rispettiva competenza realizzate.

La Società lottizzante resta obbligata e responsabile dei difetti delle opere di urbanizzazione nei termini e per le fattispecie previste dall'art. 1669 del Codice Civile.

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione relative alla cessione delle aree e costituzione di servitù in favore del Comune di Castel San Pietro Terme, verranno assunte dalla proprietà.

Saranno a carico della proprietà le spese di registrazione e trascrizione della convenzione.

Le attività da insediarsi non dovranno in alcun modo essere "attività a rischio di incidente rilevante".

Eventuali integrazioni alle susposte disposizioni potranno essere effettuate in sede di rilascio dei permessi a costruire e della relativa convenzione.

In sede di progetto dovrà essere prevista una fascia di verde pubblico quale corridoio ecologico a protezione del Canale di Medicina.

Nell'ambito di ogni lotto dovrà essere prevista una superficie permeabile attrezzata a verde di almeno il 5% del lotto

**Dovranno inoltre essere rispettati gli indirizzi prescrizioni contenute nell'Accordo Territoriale approvato con delibera del Consiglio Provinciale di Bologna n. 107 del 07/10/2003 prot. n. 168555/2003 allegato all'Accordo di programma.**

Il nuovo insediamento dovrà inoltre essere attuato secondo i parametri delle aree ecologicamente attrezzate

#### **ART. 4- DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE VALLE DI MALTA**

Gli elementi che hanno condizionato la soluzione progettuale sono rappresentati essenzialmente da:

- 1- Previsione di una soluzione relativa alla viabilità territoriale che consenta di baipassare la SS.9 via Emilia, senza soluzioni di continuità in direzione nord-sud e che funga da collettore privilegiato del traffico veicolare, proveniente dalla valle del Sillaro e in genere dalle zone residenziali a sud della via Emilia.

Tale soluzione dovrà consentire agili e sicuri collegamenti con le infrastrutture viarie a nord ( Via S.Carlo, Casello A14, S.Vitale, trasversale di pianura) nonchè un collegamento con i punti di eccellenza delineati dal PRG, quali le nuove zone di espansione a sud della via della Repubblica e la stazione ferroviaria,sito deputato al SFM.

- 2- Omogeneizzazione e integrazione della soluzione urbanistica in progetto con il tessuto urbano adiacente (Fontanelle 1 e 2)
- 3- Creazione di una soluzione viaria che consenta una organica fruizione della nuova stazione ecologica e delle altre infrastrutture adiacenti.
- 4- Previsione di un impianto lottizzativo che tenga conto della possibilità di insediare attività commerciali e terziarie in genere , dotate dei relativi standard urbanistici di legge.
- 5- Omogeneità di trattamento, nei confronti delle varie proprietà interessate in rapporto alle superfici territoriali , alle superfici fondiari e alle proposte convenzionali formulate alla Amministrazione Comunale

Il rispetto di tali condizioni, ha prodotto un impianto distributivo che consenta il massimo delle relazioni , con il tessuto circostante, ma nello stesso tempo che preveda una soluzione relativa alla viabilità territoriale principale, il più possibile "protetta" da accessi e pertanto adeguata al ruolo che dovrà assumere.

E' evidente che la presenza del vecchio insediamento "Valle di malta", ha condizionato in modo determinante la soluzione di progetto, in quanto la presenza di 4 opifici, localizzati in un ambito sostanzialmente baricentrico al comparto, ha portato ad una soluzione praticamente conseguente dal punto di vista logico e urbanistico.

La viabilità primaria di attraversamento è stata progettata in modo da "proteggerla" il più possibile da assi di penetrazione o accessi a lotti privati, mediante la creazione di una significativa fascia di verde e da percorsi ciclopedonali che consentano il collegamento della zona sud con quella nord della via Emilia.

Tra questi si segnala il previsto percorso lungo lo scolo Scania che delimita le lottizzazioni Fontanelle 1 e 2 e recupera il percorso matrice di un antico scolo di bonifica che inizia dalle prime pendici collinari, della lottizzazione "La Collina", fino a collegarsi con il Torrente Gaiana, a nord della omonima frazione.

La restante viabilità distributiva, consente una razionale utilizzazione edificatoria del comparto, mantenendo inalterata la possibilità di accesso al depuratore e alla esistente stazione ecologica, importanti servizi primari pertinenti sia il comparto che più in generale tutto il territorio Comunale.

Nell'ambito del comparto produttivo , sono pure previste attività con destinazione **1\_ "Funzioni commerciali al dettaglio (cat.2 dell'art.2, LR 46/88), limitatamente al settore merceologico non alimentare e a strutture di vendita medio-piccole ( superficie di vendita compresa fra i 250 e i 1500 mq). La Su Commerciale non può superare il 5% della Su realizzabile e non può costituire area commerciale integrata (art. 1.8 della**

**Del.Reg.1253/1999) che eccedono il livello inferiore (St= 2 ha; superficie di vendita= 5.000 mq)", nonchè:**

**2-"Funzioni direzionali, ricreative e culturali (cat.2 dell'art.2,LR 46/88).**

Considerata la conformazione planimetrica della lottizzazione, nonché la grande indeterminatezza del mercato, in ordine alla richiesta di superfici rientranti nella fattispecie terziaria di cui ai due punti sopraespressi, la soluzione progettuale ha individuato solo alcuni lotti, nell'ambito dei quali sono assegnabili superfici a destinazione commerciale.

Da sottolineare in tal senso, che le richieste di mercato in ordine alla tipologia commerciale da insediare è relativa in massima parte ad attività di vendita all'ingrosso, **nell'ambito della quale sia possibile attivare piccole superfici per la vendita degli stessi prodotti, anche al dettaglio.**

Si tratta pertanto di una tipologia merceologica assimilabile a quella connessa alla attività produttiva manifatturiera, la cui necessità di produzione di "Standard urbanistici" è più assimilabile al produttivo anziché al Commerciale.

In tal senso si definisce superficie di vendita commerciale , quella indicata nella delibera del Consiglio Regionale n. 1253 del 23-9-1999 che recita:

**" Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende ai sensi dell'art.4 del Dlgs 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi,scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini,depositi, lavorazioni,uffici , servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi di avansca, purchè non adibiti alla esposizione di merci.**

Viceversa, la superficie commerciale che "produce" standard urbanistici, ai sensi del 4° comma dell'art46 della LR 47/1978 e s.m.i. ricomprende tutte le superfici terziarie anche pertinenziali relative ai nuovi insediamenti "*alberghieri,direzionali e commerciali.*",

Nel quadro invece che si prospetta per il piano particolareggiato in oggetto,si prevede la distribuzione di una quantità di superficie commerciale legata al commercio all'ingrosso nei lotti n° **3-8 e 9 di mq. 250 e mq. 250 da prevedere in uno dei lotti 14, 17, 18, 20, 21 singoli o accorpati,** e una quantità destinata ad attività direzionale ,ricreativa , culturale e commerciale ed esercizio pubblico da localizzarsi nel lotto n° **6 per mq. 1.200 di Su.**

In questo caso, alla luce delle considerazioni sopra espresse in ordine alla sostanziale IRRILEVANZA del carico urbanistico del commercio al dettaglio di prodotti, in via prevalente commercializzati all'ingrosso, gli standard urbanistici "terziari" vengono calcolati solo sulla Su commerciale assegnata ( 250 mq. per i lotti: n° 3-8 e 9), **oltre i 250 mq. da localizzarsi in uno dei lotti 14-17-18-19-20 -21** mentre per il lotto n°6 anch'esso destinato ad attività direzionale, ricreativa culturale e commerciale ed esercizio pubblico , viene individuato un comparto specifico, all'interno del quale localizzare in massima parte gli standard urbanistici che, comunque a livello complessivo di piano particolareggiato sono verificati, sia per le funzioni produttive che per le funzioni terziarie.

La possibilità di prevedere altri lotti con destinazioni terziarie è ammissibile, in sede di richiesta dei permessi a costruire a condizione che vengano previsti all'interno dei lotti di intervento, l'esecuzione e la cessione degli standard urbanistici (Parcheggi e Verde Pubblico ) da cedere gratuitamente e il rispetto degli indici di PRG per tali destinazioni.

All'interno del comparto di lottizzazione vi è un edificio ex colonico, situato nell'ambito della proprietà "EDILCASTELLO srl" per il quale si prevede la doppia possibilità:

1-Conservazione dell'edificio con possibilità di ristrutturazione e utilizzazione ad uso residenziale, mediante la realizzazione di Su abitative e Snr ricavabili all'interno della sagoma senza limiti del numero delle unità immobiliari **con possibilità di recupero del pro servizi esistente per funzioni accessorie alla residenza. La possibilità di recupero, così come previsto per gli immobili di proprietà Edilcastello, viene estesa anche all'altro immobile, escluso dal Piano Particolareggiato, ma ricompreso nella zonizzazione di Pie.**

2-Demolizione e realizzazione di nuove costruzioni compatibili con le norme di PRG.

**Tali interventi saranno ammissibili solo se saranno attuabili le prescrizioni ARPA e USL finalizzate a salvaguardare le reciproche condizioni di esercizio per gli usi residenziali e produttivi.**

## 1- DIMENSIONAMENTO

Il PRG classifica la zona oggetto di intervento come zona Pie i dati dimensionali del piano particolareggiato sono i seguenti:

-Superficie territoriale in P.P.P. mq **188.300**

Le proprietà interessate, dallo strumento urbanistico preventivo sono le seguenti:

- Comune di Castel San Pietro Terme	St	mq	1.884,00
- C.T.I. Soc. Coop a r.l.	St	mq	58.463,00
- Cristofori Carmen, Tiziana, Nanni Vittorina	St	mq	12.820,00
- Antonaccio Vincenzo, Parente Iolanda	St	mq	41.761,00
- Edilcastello S.r.l.	St	mq	22.482,00
- SO.GE.MA. S.p.a.	St	mq	23.629,00
- Bonetti Laura, Canè Anna Maria e Roberta,			
- Grillini Angiolino (è in corso la procedura di esproprio delibera del C.C. 325 dell'11/12/90-Occupato d'urgenza in data 08/03/1991 (*))	St	mq	48,00
- Tomasini Carlo e Giovanni	St	mq	16.364,00
- Liverani & C. S.r.l.	St	mq	10.849,00

(\*) in considerazione della esiguità dell'area, della procedura espropriativa in fase di definizione, le proprietà interessate non vengono inserite tra i soggetti attuatori che dovranno sottoscrivere la convenzione urbanistica per l'attuazione del presente Piano.

## 2- VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono calcolati in conformità al vigente PRG relativo alle zone Pie e sono individuati nella allegata tabella:

			<b>PARCH.</b>	<b>V.P.</b>
STANDARD DA PREVEDERE PER LA SUPERFICIE PRODUTTIVA				
Parcheggi 5% St	188300 x 0,05	mq	9415	
Verde Pubblico 10% St	188300 x 0,10	mq		18830
STANDARD DA PREVEDERE PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Parcheggi 40% Su	<b>1000</b> x 0,4	mq	<b>400</b>	
Verde Pubblico 60% Su	<b>1000</b> x 0,6	mq		<b>600</b>
STANDARD DA PREVEDERE per lotto terziario n. 6 (Sf circa mq 2.396 – St circa mq ) Su mq 1200				
Parcheggi 40% Su	1200 x 0,4	mq	480	
Verde Pubblico 60% Su	1200 x 0,6	mq		<u>720</u>
	TOTALE PARCHEGGI	mq	<b>10295</b>	
	TOTALE VERDE PUBBLICO	mq		<b>20150</b>

### 3- TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli Edifici produttivi dovranno avere caratteristiche architettoniche che escludano i coperti a falde inclinate a vista, privilegiando il tipo scatolare, con finiture esterne in cemento colorato o granigliato. Nel caso di più edifici situati nell'ambito di lotti della stessa proprietà si dovranno prevedere soluzioni che uniformino l'intervento in modo organico e visualizzino una immagine architettonica unitaria.

Gli edifici con destinazione d'uso ad uffici dovranno avere caratteristiche architettoniche e strutturali da caratterizzarsi ed integrarsi con le architetture dell'insediamento produttivo.

Le superfici dei lotti indicate nel presente piano particolareggiato sono indicative e potranno variare in sede di frazionamento, così come previsto nelle norme di P.P.

Le possibilità edificatorie sono quelle previste dal vigente PRG e dalle più dettagliate e specifiche norme del presente piano particolareggiato.

Tutti i lotti dovranno essere recintati sul fronte strada con muretti in c.a. di altezza massima ml.1,00 ( salvo situazioni particolari da approvarsi caso per caso, soprattutto per la eventuale presenza di cabine di consegna o trasformazione dei servizi primari) e barriere metalliche in ferro colore verde scuro. Per gli altri lati è ammessa la previsione di rete metallica.

**Lungo il perimetro dei lotti deve essere prevista obbligatoriamente una consistente quinta alberata a coronamento della proprietà. Tale obbligo è presupposto indispensabile per l'ottenimento del certificato di agibilità.**

#### **4- DATI DI PROGETTO**

I dati dimensionali del nuovo comparto lottizzativo VALLE DI MALATA sono:

1- **St mq 188.300**

2- **Superficie a Verde pubblico mq 23.572 > mq 20.150**

3- **Superficie a Parcheggi pubblici mq 10.706 > mq 10.295**

4- Superficie fondiaria articolata nei lotti come di seguito indicati per circa mq. **124.752:**

LOTTO n. 1	superficie fondiaria mq.	4.655	Circa (produttivo)
LOTTO n. 2	superficie fondiaria mq.	5.157	Circa (produttivo)
LOTTO n. 3	superficie fondiaria mq.	13.615	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq)
LOTTO n. 4	superficie fondiaria mq.	9.445	Circa (produttivo)
LOTTO n. 5	superficie fondiaria mq.	18.566	Circa (produttivo)
LOTTO n. 6	superficie fondiaria mq.	2.396	Circa (direzionale/terziario)
LOTTO n. 7	superficie fondiaria mq.	18.718	Circa (produttivo)
LOTTO n. 8	superficie fondiaria mq.	5162	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq)
LOTTO n. 9	superficie fondiaria mq.	3.217	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq)
LOTTO n. 10	superficie fondiaria mq.	2.360	Circa (produttivo)
LOTTO n. 11	superficie fondiaria mq.	4.301	Circa (produttivo)
LOTTO n. 12	superficie fondiaria mq.	3.753	Circa (produttivo)
LOTTO n. 13	superficie fondiaria mq.	1.836	Circa (produttivo)

LOTTO n. 14 superficie fondiaria mq.	4.888	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq) (*)
LOTTO n. 15 superficie fondiaria mq.	3.313	Circa (produttivo)
LOTTO n. 16 superficie fondiaria mq.	2.793	Circa (produttivo)
LOTTO n. 17 superficie fondiaria mq.	2.112	Circa (produttivo)
LOTTO n. 18 superficie fondiaria mq.	2.132	Circa (produttivo)
LOTTO n. 19 superficie fondiaria mq.	3.013	Circa (produttivo)
LOTTO n. 20 superficie fondiaria mq.	2.517	Circa (produttivo)
LOTTO n. 21 superficie fondiaria mq. (ristrut.fab.esistente)	2.301	Circa (produttivo-ristrut.fab.esistente)
LOTTO n. 22 superficie fondiaria mq.	8.502	Circa (produttivo)
<b>TOTALE SUP. FONDIARIA CIRCA MQ</b>	<b>124.752</b>	

(\*) la capacità di 250 mq. di commerciale /dettaglio può essere localizzata in uno dei lotti 14-17-18-20-21 singolo o accorpato

## **5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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

Sono pure a carico dei consorziati gli oneri relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione generale o di collegamento con i punti di attacco delle opere di urbanizzazione primarie anche se esterni al perimetro di Piano Particolareggiato, 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 (Valle di Malta) compresi fra la via Emilia e la ferrovia, è subordinata alla realizzazione di uno studio di fattibilità che quantifichi i costi, individui i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud ( come già indicato nell'art.22.2.2.-zone R1e-lett.e) delle Prescrizioni) e, infine, definisca i criteri di ripartizione dell'intero onere economico sulla totalità degli interventi di nuova realizzazione e di ristrutturazione previsti dal piano."*

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

**Si dà comunque atto che gli oneri relativi ai contributi straordinari di cui sopra (oltre ai normali oneri di U1 e U2 e contributo sul costo di costruzione ) non potranno essere superiori a Euro 14,00 /mq. di Sf (Euro quattordici) salvo variazioni previste in sede di compensazione economico-urbanistica prevista nella convenzione di Piano Particolareggiato .**

**Tale onere, successivamente all'approvazione del Piano Particolareggiato sarà aggiornato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno. Il prezzo così aggiornato sarà applicato alle richieste di titolo abilitativo presentate in data successiva alle scadenze sopra riportate.**

**Il versamento di tali oneri avverrà alla Amministrazione Comunale al momento del rilascio dei singoli Titoli abilitativi, o con eventuali altre modalità da definirsi in accordo con l'Amministrazione Comunale.**

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

## **5.1 VIABILITA'**

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

Si prevede infatti a carico dei lottizzanti la realizzazione della viabilità di PRG escludendo l'onere dell'opera necessaria a baipassare la via Emilia, per la quale permane l'impegno del versamento di una contribuzione indicata al precedente punto 5).

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

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

## **5.2 RETE FOGNARIA**

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

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, finalizzata al contenimento dei picchi di piena, dimensionata nella misura di 500mc/ha di superficie impermeabilizzata in conformità al PSAI elaborato dalla Autorità di Bacino del Reno **previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e calcolati i criteri di gestione.**

**Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di vasche di accumulo per la raccolta delle acque di prima pioggia, corrispondenti ai primi 5 mm di acqua piovana caduti sulla superficie permeabile del lotto , che dovranno essere convogliate nelle**

**fognature nere in conformità comunque alle prescrizioni A.R.P.A. e U.S.L. in sede di rilascio dei titoli abilitativi.**

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 .

Per la realizzazione di tali opere dovrà essere versata all'Amministrazione Comunale o a chi per essa un contributo per la realizzazione della cassa di espansione, comprese le opere di adduzione e di acquisizione del terreno, 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 a carico del consorzio lottizzante il prolungamento del tombamento dello Scolo Laghetto fino al raccordo con il canale parallelo alla ferrovia.**

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

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

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

### **5.4 VERDE PUBBLICO**

Le aree a verde pubblico saranno attrezzate a cura e spese dei lottizzanti consorziati sulla base di progetto esecutivo da approvarsi dalla Amministrazione Comunale o comunque secondo le indicazioni del Settore Verde Pubblico e Ambiente della Amministrazione Comunale.

## 5.5. CABLAGGIO

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

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## MODIFICATE IN SEGUITO AL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

### Art.1

#### GENERALITA'

L'edificazione dovrà svilupparsi secondo le indicazioni di Piano Regolatore Generale e/o delle più dettagliate prescrizioni di cui al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

Sono ammesse tutte quelle modifiche non sostanziali che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamento allo stato dei luoghi, alle corrispondenze catastali con la realtà di fatto ed alle esigenze che si rendessero indispensabili in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alle necessità delle Aziende da Insediare o delle infrastrutture pubbliche da realizzare anche ai margini del comparto compreso le modificazioni in più o in meno dei lotti.

Tali modificazioni pertanto, riguardanti non in via esclusiva ( spostamenti non significativi della viabilità, dei parcheggi, del verde pubblico e privato, della configurazione o del numero dei lotti, della ubicazione delle canalizzazioni, dei servizi , delle opere di urbanizzazione primaria, della dislocazione delle volumetrie, della localizzazione e del numero dei passi carrai e degli accessi ai lotti, **non costituiscono variante al presente piano particolareggiato, previo benessere della Amministrazione comunale.**

La progettazione degli edifici dovrà avvenire secondo criteri estetico funzionali omogenei, nel rispetto delle normative vigenti .

Si dovranno prevedere edifici produttivi che pur consentendo una autonomia compositiva e tipologica abbiano il paramento esterno completamente scatolare che occulti le strutture portanti di copertura.

Non sono ammessi coperti, sia degli opifici che delle palazzine, a falde inclinate a meno che ciò, a giudizio insindacabile della Amministrazione Comunale rappresenti un elemento architettonico di particolare rilievo caratterizzante in modo specifico l'edificio.

Le tavole di Piano Particolareggiato sono da considerarsi previsioni planivolumetriche non vincolanti per sagoma, numero e conformazione di lotti in quanto saranno ammissibili tutti quegli adattamenti che si rendessero necessari in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle superfici private e di uso pubblico.

Nel caso di più edifici situati nell'ambito di lotti della stessa proprietà, si dovranno prevedere soluzioni che uniformino l'intervento in modo organico e visualizzino una immagine architettonica unitaria ed esteticamente compatibile con le necessità di decoro e di ordine.

E' ammesso l'accorpamento o l'ulteriore frazionamento di lotti previsti nel P.P., fermo restando il lotto minimo di mq. 1.500 e previo assenso espresso della Giunta Comunale.

## **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.

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., riuniti in un Consorzio obbligatorio, appositamente costituito, il cui statuto tipo è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 13 del 20/01/2005.

Le opere di urbanizzazione e tutte le aree destinate alla viabilità e agli standard urbanistici , una volta ultimate saranno prese in carico dal Comune o dagli Enti Gestori i servizi previo collaudo favorevole da parte del Comune e degli Enti gestori.

**Gli oneri di urbanizzazione primaria dovranno essere versati da tutti i proprietari relativi alla totalità dell'intervento lottizativo nella misura stabilita dal Consorzio, salvo conguaglio, dovranno essere preventivamente approvati dalla Giunta Comunale, che fisserà modalità, tempi e garanzie .**

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, che dovrà essere approvato dalla Giunta Municipale ,il cui presidente sarà il Sindaco pro-tempore del Comune di Castel S.Pietro Terme, o suo delegato, regolamenterà 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 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 i contributi relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione generale o di collegamento con i punti di attacco delle opere di urbanizzazione primarie anche se esterni al perimetro di Piano Particolareggiato, 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 (Valle di Malta) compresi fra la via Emilia e la ferrovia, è subordinata alla realizzazione di uno studio di fattibilità che quantifichi i costi, individui i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud ( come già indicato nell'art.22.2.2.-zone R1e-lett.e) delle Prescrizioni) e, infine, definisca i criteri di ripartizione*

dell'intero onere economico sulla totalità degli interventi di nuova realizzazione e di ristrutturazione previsti dal piano."

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

**Si dà comunque atto che gli oneri relativi ai contributi straordinari di cui sopra (oltre ai normali oneri di U1 e U2 e contributo sul costo di costruzione ) non potranno essere superiori a Euro 14,00 /mq. di Sf (Euro quattordici) salvo variazioni previste in sede di compensazione economico-urbanistica prevista nella convenzione di Piano Particolareggiato .**

**Tale onere, successivamente all'approvazione del Piano Particolareggiato sarà aggiornato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno. Il prezzo così aggiornato sarà applicato alle richieste di titolo abilitativo presentate in data successiva alle scadenze sopra riportate.**

Il versamento di tali oneri alla Amministrazione Comunale avverrà al momento del rilascio dei singoli Titoli abilitativi, o con eventuali altre modalità da definirsi in accordo con l'Amministrazione Comunale stessa.

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

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.

La viabilità a carico dei proprietari lottizzanti è quella interna al comparto lottizzazione con esclusione delle opere infrastrutturali necessarie a baipassare la via Emilia per le quali è previsto il versamento, alla Amministrazione Comunale, **da parte dei soggetti attuatori**, del contributo indicato ai commi precedenti.

## **b) Parcheggi**

Tutti i parcheggi indicati nelle tavole di lottizzazione dovranno essere asfaltati, debitamente illuminati e destinati ad uso pubblico indiscriminato.

I parcheggi lungo la viabilità pubblica, dovranno essere delimitati da alberature adeguatamente protette.

E' ammessa la rilocalizzazione parziale di parcheggi a seguito di modifiche derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione o di necessità delle aziende da insediare nel rispetto delle quantità totali previste dal PRG.

## **c) Fognatura**

Le reti fognarie dovranno essere separate fra acque bianche e acque nere il tutto previo presentazione di progetto esecutivo da approvarsi da parte della Amministrazione comunale,previo benestare degli Enti istituzionali preposti.

Conformemente alle Norme di PRG, Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (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 ai successivi commi .

Versamento da parte dei soggetti attuatori alla Amministrazione Comunale o a chi per essa di un contributo per la realizzazione della cassa di espansione, localizzata in una

specifica area a ovest dell'impianto di depurazione, comprese le opere di adduzione e di acquisizione del terreno, 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 con l'Amministrazione Comunale la realizzazione della cassa di espansione a cura e spese dei vari consorzi di espansione.

**Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di vasche acque di accumulo per la raccolta delle acque di prima pioggia, corrispondenti ai primi 5 mm di pioggia caduti sulla superficie impermeabile che dovranno essere convogliati nelle fognature nere.**

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 acque nere dovranno essere convogliate nelle canalizzazioni nere che adducono all'impianto di depurazione del comune di Castel San Pietro Terme.

**E' a carico del Consorzio lottizzante la realizzazione del tombamento dello Scolo Laghetto fino al raccordo con il canale parallelo alla ferrovia.**

#### **d) 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.

#### **e) Spazi verdi**

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

##### **1) 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.

La manutenzione e la gestione di tali aree sarà comunque a carico di tutti i lottizzanti eventualmente riuniti in Consorzio fino alla consegna al Comune a seguito di collaudo .

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico delle attuali proprietà le quali rimarranno fino alla consegna delle opere al Comune di cui al comma precedente le uniche garanti della perfetta esecuzione delle stesse.

#### **f) Cablaggio**

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

#### **g) 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 ed esterne al comparto, al Comune di Castel San Pietro Terme o agli Enti deputati alla gestione dei servizi, ad avvenuto collaudo favorevole.

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano ,dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi realizzati a cura e spese dei soggetti proprietari ed approvati dalla Amministrazione Comunale.

L'edificazione sui lotti è subordinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria le quali potranno essere anche realizzate per stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.

## **PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI**

La realizzazione dei singoli progetti edilizi dovrà essere realizzata in conformità alle normative urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti, sia per le destinazioni produttive che terziarie.

Nell'ambito di ogni lotto dovranno essere previsti spazi a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

Gli edifici produttivi dovranno avere caratteristiche architettoniche che escludano i coperti a falde inclinate a vista, privilegiando il tipo "scatolare" con finitura esterna in cemento colorato o granigliato.

Le recinzioni dei lotti sul fronte strada, dovranno essere con muretti in c.c. di altezza massima ml. 1,00 (salvo situazioni particolari, da approvarsi caso per caso) con sovrastante barriera in ferro verniciato, color verde scuro.

Lungo il perimetro dei lotti dovrà essere prevista una quinta alberata a coronamento della proprietà sulla strada.

All'interno di ogni singolo lotto dovranno prevedersi accorgimenti atti alla convogliamento delle acque meteoriche (cisterne, depositi) per la loro utilizzazione a scopo irriguo sia delle aree a verde privato che a verde pubblico prospicienti gli stessi lotti.

Gli scarichi delle acque nere dovranno essere conformi al regolamento comunale di fognatura.

### **Art.4**

#### **NORMATIVA DI DETTAGLIO**

Gli elaborati di Piano Particolareggiato individuano gli ambiti a destinazione produttiva e terziaria prevedendo gli specifici standard ( P e VP) per ogni destinazione, nell'ambito della St complessiva della Valle di Malta..

#### **NORMATIVA RELATIVA ALLE ZONE Pie- VALLE DI MALTA**

##### **USI AMMESSI**

a) **funzioni produttive di tipo manifatturiero** (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale), comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi alla attività aziendale (superficie di vendita massima: 250

mq) (cat.3 e 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi;

b) **stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);

c) **funzioni commerciali all'ingrosso** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);

d) **funzioni abitative** per il proprietario o per il personale di custodia (cat. 1 dell'art. 2, L.R. 46/88), in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per azienda.(Snr nella quantità dell'All.2); sono fatte salve le situazioni esistenti;

e) **attrezzature** di servizio alle aziende (mense ecc.);

f) **pubblici esercizi**; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (**palestre**, ecc) (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88);

g) **funzioni commerciali al dettaglio** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), limitatamente al settore merceologico non alimentare, e a strutture di vendita medio-piccole (superficie di vendita compresa tra 250 e 1500 mq)nell'ambito delle aree specificatamente destinate a tali interventi, ovvero nei lotti:

- **Lotto n. 3 Su di vendita massima mq. 250**

- **Lotto n. 8 Su di vendita massima mq. 250**

- **Lotto n. 9 Su di vendita massima mq. 250**

- **Lotto n. 14 di Su di vendita massima di mq. 250 – La superficie di vendita potrà essere spostata nei lotti 17, 18, 20 et 21 in lotto singolo o accorpato.**

La Su commerciale non può superare il 5% della Su realizzabile e non può costituire *aree commerciali integrate* (art.1.8 della Del. CR 1253/99) che eccedano il livello inferiore (St=2ha; superficie di vendita=5000 mq);

h) **funzioni direzionali, ricreative, culturali ed esercizi pubblici** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88), nell'ambito del lotto n°6 di mq. 1.200 di Su massima.

**Le destinazioni di cui ai precedenti punti g) e h) sono ammissibili anche nell'ambito di altri lotti ,purchè in sede di progetto edilizio sia prevista la realizzazione e la cessione gratuita degli standard urbanistici previsti per le attività terziarie dall'art. 46 della LR 47/1978 e s.m.i. nonchè la verifica del limite dimensionale massimo della destinazione commerciale di cui al precedente punto g) senza che ciò costituisca variante al Piano particolareggiato ed è comunque subordinato al parere favorevole della Giunta municipale.**

## INTERVENTI AMMESSI

- **interventi di nuova costruzione**
- **gli edifici produttivi esistenti all'interno del perimetro di piano particolareggiato possono essere oggetto di tutti gli interventi di recupero e ristrutturazione compresa la demolizione e successiva ricostruzione,**

**- l'edificio ex colonico esistente all'interno del perimetro di piano particolareggiato e ubicato nell'ambito del lotto n° 21, può essere oggetto di ristrutturazione ad uso abitativo senza modificare la sagoma dello stesso e senza limitazioni del numero delle unità immobiliari, oppure demolito con successiva nuova costruzione di un edificio avente le destinazioni e le caratteristiche previste dal presente piano particolareggiato **inoltre il pro servizio esistente può essere recuperato per funzioni accessorie alla residenza. La possibilità di recupero, così come previsto per gli immobili di proprietà Edilcastello, viene estesa anche all'altro immobile, escluso dal Piano Particolareggiato, ma ricompreso nella zonizzazione di Pie.****

**Tali interventi saranno ammissibili solo se saranno attuabili le prescrizioni A.R.P.A. E U.S.L. finalizzate a salvaguardare le reciproche condizioni di esercizio per gli usi residenziali e produttivi.**

- **$U_f = S_u / S_f = 0,90 \text{ mq/mq}$** , da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde.
- per i comparti destinati a **funzioni direzionali, ricreative, culturali e/o commerciali** (come sopra definite):
  - $U_t = S_u / S_t = 3500 \text{ mq/ha}$ ;

Il piano particolareggiato è articolato nei seguenti lotti con le previste destinazioni ammesse, fermo restando che l'accorpamento o l'ulteriore frazionamento di lotti non costituisce variante al Piano Particolareggiato fermo restando **il lotto minimo di mq. 1.500** e subordinatamente a nulla osta preventivo della Giunta Municipale.

LOTTO n. 1	superficie fondiaria mq.	4.655	Circa (produttivo)
LOTTO n. 2	superficie fondiaria mq.	5.157	Circa (produttivo)
LOTTO n. 3	superficie fondiaria mq.	13.615	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq)
LOTTO n. 4	superficie fondiaria mq.	9.445	Circa (produttivo)
LOTTO n. 5	superficie fondiaria mq.	18.566	Circa (produttivo)

LOTTO n. 6	superficie fondiaria mq.	2.396	Circa (direzionale/terziario)
LOTTO n. 7	superficie fondiaria mq.	18.718	Circa (produttivo)
LOTTO n. 8	superficie fondiaria mq.	5162	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq)
LOTTO n. 9	superficie fondiaria mq.	3.217	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq)
LOTTO n. 10	superficie fondiaria mq.	2.360	Circa (produttivo)
LOTTO n. 11	superficie fondiaria mq.	4.301	Circa (produttivo)
LOTTO n. 12	superficie fondiaria mq.	3.753	Circa (produttivo)
LOTTO n. 13	superficie fondiaria mq.	1.836	Circa (produttivo)
LOTTO n. 14	superficie fondiaria mq.	4.888	Circa (produttivo/comm.dett. per 250 mq) (*)
LOTTO n. 15	superficie fondiaria mq.	3.313	Circa (produttivo)
LOTTO n. 16	superficie fondiaria mq.	2.793	Circa (produttivo)
LOTTO n. 17	superficie fondiaria mq.	2.112	Circa (produttivo)
LOTTO n. 18	superficie fondiaria mq.	2.132	Circa (produttivo)
LOTTO n. 19	superficie fondiaria mq.	3.013	Circa (produttivo)
LOTTO n. 20	superficie fondiaria mq.	2.517	Circa (produttivo)
LOTTO n. 21	superficie fondiaria mq. (ristrut.fab.esistente)	2.301	Circa (produttivo- ristrut.fab.esistente)
LOTTO n. 22	superficie fondiaria mq.	8.502	Circa (produttivo)

**TOTALE SUP. FONDIARIA CIRCA MQ 124.752**

(\*) la capacità di 250 mq. di commerciale può essere localizzata in uno dei lotti 14, 17, 18, 20, 21 singoli o accorpati

PRESCRIZIONI

**a) parcheggi privati:**

1) negli interventi di **nuova costruzione** di edifici industriali artigianali e direzionali ricreativi devono essere previsti **parcheggi privati** nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di Su (cfr. L. 122/89);

2) negli interventi di **nuova costruzione** di edifici per il commercio al dettaglio, devono essere previsti **parcheggi pertinenziali** in quantità non inferiori a:

- esercizi di vicinato non aliment.: 1 mq ogni 3 mq di Su (L.122/89);

- esercizi con superficie di vendita fra 250 e 400 mq:  
25 mq ogni 40 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);
- esercizi con superficie di vendita fra 400 e 800 mq:  
25 mq ogni 25 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);
- esercizi con superficie di vendita fra 800 e 1500 mq:  
25 mq ogni 20 mq di sup. di vendita (esercizi non alimentari);

le quantità di parcheggio risultanti non possono comunque essere inferiori a 1 mq ogni 3 mq di Su (L.122/89);

#### **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 e di altri manufatti dalle strade destinate alla viabilità **10,00 ml.** Nel caso di confini con parcheggi o aree verdi , prospicienti la viabilità: distanza minima **ml.7,00.**
- distanza minima degli edifici e di altri manufatti dalla linea ferroviaria: vedi art.23.2.1.;

#### **c) altezze:**

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50, eccetto strutture particolari (silos, serbatoi idrici, ecc.).

**Nel caso di edifici produttivi l'altezza massima viene misurata all'intradosso delle travi di copertura**

#### **d) prescrizioni di tutela ambientale:**

- 1) le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati a ovest dell'impianto di depurazione, destinato al contenimento dei picchi di piena,
- 2) le attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, non sono ammesse nell'ambito del presente piano particolareggiato.

La proprietà ai sensi e agli effetti della Legge Regionale n. 47/1978, modificata con Legge Regionale n. 23/1980, si impegna per sé ed aventi causa, ad assumere gli oneri e gli obblighi di seguito elencati:

#### **d) prescrizioni varie.**

Realizzazione **da parte dei soggetti attuatori**, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento comprensive di ogni onere, contributo per allacciamenti anche nei confronti di Enti, Aziende erogatrici o Privati attuatori. **Sono comunque compresi gli oneri e i contributi per l'allacciamento alle reti**

**tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico ai sensi degli artt. A-23 e A-26 della L.R. n. 20/2000**

In particolare la proprietà si impegna per sé ed aventi causa, alla progettazione, costruzione e manutenzione delle strade di lottizzazione, dei parcheggi, dei marciapiedi delle opere d'arte comunque occorrenti, quali muri di sostegno, tombini e consimili (ove previsti), delle alberature e degli inerbimenti delle zone di interesse collettivo, delle fognature principali e secondarie, della illuminazione pubblica, delle opere di captazione e della rete di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'ENEL, della TELECOM, compreso lo spostamento di condotte interferenti con l'attivazione dell'intervento nonché delle opere di qualsiasi tipo che comunque vengono riconosciute dal Comune di interesse e di utilità per la realizzazione a regola d'arte dell'insediamento.

Le predette opere saranno eseguite in relazione alla necessità che imporrà il loro uso (e cioè per servire innanzitutto il lotto nel quale si intende erigere la costruzione) e saranno completate nei modi e nei tempi previsti dal Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica. Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche per stralci a condizione che per il lotto interessato dalla edificazione, siano assicurati tutti i servizi necessari alla funzionalità completa.

Nessun onere di spesa sarà a carico del Comune quale proprietario delle aree destinate ad uso pubblico di cui al progetto.

Le opere di urbanizzazione una volta ultimate e previo collaudo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale saranno cedute gratuitamente al Comune stesso o agli enti gestori i servizi a rete.

Gli scarichi fognari delle acque nere verranno convogliati a cura e spese della proprietà nel al depuratore del Comune di Castel San Pietro Terme nel rispetto delle prescrizioni che verranno imposte dall'Ente gestore il servizio..

Le acque bianche dovranno essere separate dalle nere e scaricate nell'ambito della prevista cassa di espansione finalizzata al contenimento dei picchi di piena da realizzarsi a cura e spese dei comparti di espansione, residenziale e produttiva in rapporto alle superfici impermeabilizzate previste.

**Si dovrà prevedere la realizzazione di vasche di accumulo delle acque di prima pioggia che saranno scaricate nelle condotte per le acque nere. Tali vasche dovranno avere una capacità di accumulo utile rapportata ai primi 5 mm. di pioggia per la superficie complessiva impermeabilizzata e ciò in conformità alle prescrizioni contenute nell'art. 5.3 – 4° comma – delle Norme di PTCP.**

**Nell'ambito di ogni lotto dovrà essere prevista una superficie permeabile attrezzata a verde di almeno il 5% del lotto.**

**A coronamento dei confini dei lotti dovrà essere prevista una adeguata quinta alberata**

Saranno a carico della proprietà le spese di registrazione e trascrizione della convenzione. Eventuali integrazioni alle suesposte disposizioni potranno essere effettuate in sede di rilascio dei permessi a costruire e della relativa convenzione.

Gli interventi previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di permesso a costruire in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento.

**Nei lotti nn. 19-20-21-22 eventuali abitazioni pertinenziali, non potranno essere realizzate lungo il lato nord, nel rispetto di quanto evidenziato nella valutazione del clima acustico.**

**La realizzazione degli insediamenti produttivi, dovrà essere preceduta da specifico studio di impatto acustico che tenga conto dell'attività che si dovrà insediare soprattutto in rapporto con gli insediamenti residenziali esistenti ai margini del comparto. Si dovranno pertanto adottare obbligatoriamente gli accorgimenti di protezione acustica previsti nella valutazione di clima acustico (Pag. 21).**

**Nella realizzazione delle abitazioni pertinenziali, occorre indicare quali accorgimenti tecnici indicati nella relazione di valutazione del clima acustico (pagg. 24, 25, 26) si intendono adottare, fornendo, successivamente alla realizzazione dell'intervento, adeguate certificazioni.**