

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

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

“PALESIO”

RELAZIONE GENERALE

Lì, 11 GENNAIO 2005

RELAZIONE GENERALE

1- DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE DELL'AREA

I terreni oggetto del presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sono situati nel Centro abitato di Palesio – Varignana , comune di Castel San Pietro Terme, in adiacenza alla già attuata lottizzazione residenziale “ex Bernardi” e si attestano a Sud della strada comunale Varignana che collega la frazione di Palesio con la frazione di Varignana situata a monte della stessa.

Tale area è stata inserita nelle previsioni di PRG con la variante generale approvata con delibera della G.P. n.112 del 17/4/2001, ed è classificata, come zona “**R2e**” con un indice It di 0.13 mq/ mq di Su.

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato confina ad Est con le zone residenziali già edificate “Rv” e “R2”, la zona agricola “ac” e la zona boscata (b) ed a Sud con la zona residenziale R2 (ex lottizzazione Bernardi). La morfologia e la giacitura dell'area sono quelle caratteristiche delle prime pendici collinari come è desumibile dal rilievo dell'area nel quale sono riportate le curve di livello.

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

I collegamenti con l'abitato esistente, avverranno utilizzando la strada comunale che collega Palesio a Varignana .

La localizzazione catastale è individuata al Foglio 87 mappali nn.: 553/b di proprietà dei signori Lasi Giovanni e Capponi Iole, i mappali 413, 55, 61 parte, 384 parte, sono di proprietà dei signori Leoni Gianna e Ravaglia Franco, i mappali nn. 451, 452 parte sono di proprietà dei signori Salvatori Giuliana e Castellari Mauro, per un totale complessivo di Mq. 10.880,00;

A seguito di verifica degli estratti di mappa catastali e delle relative visure catastali allegate alla presente relazione, la St di proprietà delle sopra dette proprietà ammonta a mq. 10.880,00 utilizzati per l'applicazione dell'indice territoriale di pertinenza ,pari a 0,13 mq/ mq. pari a mq. 1414,40 di Su.

2- DIMENSIONAMENTO

L'area oggetto del presente intervento classificata dal P.R.G./V.G. come sottozona "R2e" ha una superficie territoriale (St) di riferimento di mq. 10.880 di proprietà dei seguenti soggetti attuatori: Lasi Giovanni e Capponi Iole, Leoni Gianna e Ravaglia Franco, Salvatori Giuliana e Castellari Mauro; la Su realizzabile e' pertanto la seguente $St.10.880 \times 0.13 = mq.1.414,40$.

3 – SOLUZIONE DI PROGETTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI PRG

3.1 PREMESSA

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

3.2. VINCOLI DI P.R.G.

NORMATIVA DI P.R.G. zone R2e - zone di espansione residenziali (art.22.2.2.)

USI AMMESSI

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

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

c) funzioni commerciali (esercizi commerciali, alimentari e non alimentari, limitatamente a quelli di vicinato, cioè con superficie di vendita non superiore a 250 mq.; esercizi pubblici; artigianato di servizio), attività produttive di tipo manifatturiero artigianale di carattere laboratoriale compatibili col tessuto edilizio, funzioni finanziarie, direzionali, assicurative (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); le funzioni della lett. c) sono ammesse complessivamente in misura non superiore al 5% della Su edificabile;

INTERVENTI AMMESSI

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

- $Ut=Su/St=1300$ mq/ha (Snr nella quantità di pertinenza: vedi All.2);
- aree da cedere gratuitamente:
 - sedi di percorsi viabilistici e ciclo-pedonali previsti dal PRG;
 - aree per opere di urbanizzazione primaria:
 - sedi di percorsi viabilistici e ciclo-pedonali previsti dal PP;
 - parcheggi pubbl. in misura non inferiore a 17 mq/100 mq Su res. (40 mq/100 mq Su commerciale o direzionale);
 - aree per opere di urbanizzazione secondaria:
 - in quantità non inferiore a 83 mq/100 mq di Su, comprensiva delle aree destinate a verde pubblico o ad altre attrezzature individuate nelle tavole di piano; le quantità non individuate graficamente sono destinate a verde pubblico;
 - L'ubicazione e la conformazione delle attrezzature (aree per opere di Urbanizzazione Secondaria) nella tavola di Piano è orientativa e va specificata col piano particolareggiato

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

negli interventi di nuova costruzione, devono essere previsti parcheggi privati per la funzione abitativa e parcheggi pertinenziali per le altre funzioni ammesse (di servizio, commerciali, finanziarie, direzionali, assicurative) nella misura minima di 1 mq ogni 3mq di Su (cfr. L. 122/89); i parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali devono essere aperti e liberamente fruibili dagli utenti degli esercizi stessi nel periodo di apertura;

b) distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5 m.;
- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m.;
- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento e alla viabilità extraurbana: vedi artt. 23.2.2. e 23.2.3 (cfr. tavole di piano);

c) altezze :

altezza massima dei fronti degli edifici:

PRESCRIZIONI

R2e

nelle zone R2e del capoluogo - via Tanari, di Poggio Grande, Palesio e Monte Calderaro:

m. 6,50;

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

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

nelle aree a nord: m.13,50;

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

d) prescrizioni di tutela ambientale:

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

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

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

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

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

Nella progettazione attuativa di tale area, si sono tenuti in considerazione i vincoli fondamentali previsti dal P.R.G. che, oltre a prevedere gli specifici parametri urbanistici e

dimensionali tipici per le zone di espansione, fissa alcune prescrizioni di tutela ambientale che discendono direttamente dalle norme di attuazione del PSAI del bacino del Sillaro elaborato dalla Autorità di Bacino del Reno.

In particolare, per compensare la diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento della superficie del suolo, è obbligatoria la raccolta delle acque di precipitazione meteorica in conformità alle norme sopra richiamate.

La localizzazione di tali sistemi di raccolta secondo le disposizioni del vigente P.R.G. è ipotizzabile praticamente in tutti gli ambiti extraurbani del territorio comunale.

Allo stato attuale, considerato che il sistema fognario della frazione di Palesio è di tipo misto e che la nuova lottizzazione si pone alla quota più elevata di tutto l'aggregato urbano della frazione stessa, si ritiene che la puntuale e definitiva localizzazione del sistema di raccolta di cui sopra o altre soluzioni similari ed equivalenti, dovranno essere preventivamente concordate con il Consorzio della Bonifica Renana, il Servizio Provinciale Difesa del Suolo e gli Enti gestori Hera-AMI. Tuttavia la soluzione che risulta di più immediata attuazione è quella di operare una soluzione diversificata che per tutta la lottizzazione preveda il punto di recapito nel Torrente Quaderna come evidenziato nel progetto di Piano Particolareggiato.

La localizzazione definitiva dei sistemi di raccolta di cui sopra e le altre eventuali soluzioni similari che saranno concordate con gli Enti gestori competenti, non costituiscono comunque variante al Piano Particolareggiato.

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

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

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

Un altro elemento che condiziona la scelta progettuale e che discende dal tessuto urbano che caratterizza la zona residenziale circostante e dalla impostazione del precedente piano Regolatore è quello di prevedere una distribuzione volumetrica, caratterizzata da tipologie basse uniformando il tessuto urbanistico del centro abitato di Palesio.

Relativamente al tracciato di collegamento con la strada comunale Varignana esistente esso rappresenta l'unico asse di collegamento viario della nuova zona residenziale di Palesio nei confronti della frazione.

L'onere per la realizzazione del tracciato stradale all'interno del comparto di piano particolareggiato, compete al relativo Consorzio di urbanizzazione.

In conformità a quanto indicato all'art.8- 3° comma, del vigente PRG, è prevista inoltre a carico dei soggetti attuatori degli interventi di nuova realizzazione delle zone di espansione, un onere relativo alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal PRG.

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

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

3.3 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

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

- 1- raccordo e omogeneizzazione del nuovo tessuto urbano con quello preesistente
- 2- Integrazione della accessibilità al comparto con quella urbana **adiacente a nord** , adottando una soluzione che privilegi la sicurezza del traffico veicolare , selezionato e gerarchizzato dal traffico pedonale.
- 3- Previsione di una soluzione urbanistica e distributiva che, interpretando l'impianto urbanistico di PRG , ne valorizzi la soluzione delineata, attraverso una redistribuzione delle aree a Verde Pubblico in modo tale da creare una immagine urbana dove il “ costruito” risulta compenetrato nel Verde pubblico e dove le tipologie edilizie non appaiono dominanti rispetto ai percorsi carrabili e pedonali ma, anzi, questi ultimi devono diventare una “rete” di relazioni vitali fra le parti del quartiere.

Si prevede infatti di realizzare la nuova strada di penetrazione dalla via comunale, raccordata alla stessa, mediante un innesto che distribuisca la accessibilità ai lotti lungo la direzione nord/sud.

Ai margini della viabilità carraia, sono previsti i parcheggi pubblici ed i percorsi pedonali sono previsti lungo il fronte principale degli edifici.

In tal modo il tessuto edificatorio risulta essere coronato dal verde con funzione di mitigazione del costruito.

E' previsto inoltre un collegamento pedonale con la strada vicinale che scende dal sovrastante centro abitato di Varignana e con la zona agricola "ac" a monte della lottizzazione da destinarsi ad uso pubblico.

Obiettivo del presente Piano Particolareggiato è quello di attivare meccanismi normativi e gestionali che producano prodotti edilizi sufficientemente omogenei, organicamente concepiti, tali da inserirsi in un nuovo aggregato che si segnali per ordine formale e compositivo finalizzati alla creazione di una nuova immagine urbana.

3.3.1 TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia prevista nel presente Piano Particolareggiato è unica.

Tipologia Tu:	Lotti con superficie utile massima edificabile mq 170 circa (lotti n. 1, 2, 3, 4, 8) e mq. 188 circa (lotti nn.: 5, 6, 7) con H max ml. 6,50 (max. 2 piani fuori terra con Su)
----------------------	---

L'indicazione degli edifici è da ritenersi vincolante come ubicazione all'interno della lottizzazione ma non come sagoma, numero dei corpi scale, inserimento nel lotto, ecc., che potranno subire le necessarie modificazioni ed adattamenti in sede di progetto esecutivo.

La conformazione delle aree di pertinenza è quella indicata nelle tavole di Piano Particolareggiato, salvo gli eventuali adattamenti che si renderanno necessari in sede di frazionamento per l'adattamento della realtà dei luoghi, alle necessità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e ai progetti edilizi.

E' ammesso il frazionamento in parti uguali e l'accorpamento dei lotti fermo restando tutte le altre prescrizioni normative di piano previo nulla osta della Giunta Comunale.

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

Il Piano Particolareggiato sarà pertanto uno strumento di riferimento generale, affinché la futura edificazione si sviluppi entro i limiti imposti dalla presente relazione e dalle relative Norme di Attuazione.

Esso non dovrà infatti essere un rigido strumento di riferimento coercitivo, condizionante più dell'indispensabile lasciando un minimo di margine e flessibilità agli imprevisti, a particolari bisogni e finalità eccezionali.

3.3.2 DATI DI PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDAR URBANISTICI

1) DATI DIMENSIONALI

- St = Superficie Territoriale **catastale**
oggetto di Piano Particolareggiato mq. 10.880
- Ut = Indice di utilizzazione Territoriale 0,13 mq./mq
- Superficie utile massima edificabile mq. 10.880 x 0,13= **mq. 1.414,40**

2)VERIFICA STANDARD URBANISTICI

(Art. 22.2.2 del vigente PRG)

L.R. 47/1978	DI PROGETTO
---------------------	--------------------

- | | | | |
|----|--|--------------------|------------------------|
| 1) | Parcheggi pubblici
(17 mq/100 mq di Su resid.)
Mq. 17 x 1.414,40/100 | mq. 240,45 | <u>mq. 658</u> |
| 2) | Aree per urbanizzazioni secondaria,
comprensive delle aree destinate a
verde pubblico individuate nelle
tavole di P.R.G.
Mq. 83 x 1.414,40/100 | mq.1.173,95 | <u>mq. 2445</u> |

PROSPETTO RIASSUNTIVO

	TIPOLOGIA	N. LOTTI	Su. EDIFICABILE. mq.	H. MAX	DISTANZA DAL CONFINE SU STRADA DS	DISTANZA DAI CONFINI DC	NOTE
	Tu	1	170,08	6,50	6,00	5,00	L'esatto dimensionamento dei lotti sarà definito in sede di frazionamento
		2	170,08	6,50	6,00	5,00	
		3	170,08	6,50	6,00	5,00	
		4	170,08	6,50	6,00	5,00	
		5	188,00	6,50	6,00	5,00	
		6	188,00	6,50	6,00	5,00	
		7	188,00	6,50	6,00	5,00	
		8	170,08	6,50	6,00	5,00	
	TOTALE		MQ.1.414,40				

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

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

In considerazione della dimensione della lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, si ritiene che l'intervento possa essere realizzato totalmente nel primo P.P.A. in quanto, come indicato puntualmente al punto b) del capitolo 3 della relazione e delle norme del PPA, le quantità indicate “ *non sono coercitive*” ma “ *costituiscono un quadro di riferimento per l'attività edilizia ma non un parametro vincolante*”, per cui le superfici edificabili possono essere inserite nel programma edificatorio del primo PPA. tenuto conto del tempo intercorso dalla data di adozione del P.P.A.

5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Sono pure a carico dei consorziati, gli oneri e la realizzazione di opere di collegamento con i punti di attacco necessari per collegare la zona ai pubblici servizi, anche se esterni al Piano Particolareggiato, quanto sopra in conformità anche ai contenuti di cui agli articoli A-23 e A-26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

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

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

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

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

Tale onere, successivamente alla sua definizione, sarà aggiornato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno. Il prezzo così aggiornato sarà applicato alle richieste di titolo abilitativo presentate in data antecedente alle scadenze sopra riportate.

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

5.1 VIABILITA'

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

Si prevede infatti un collegamento pedonale con la zona a monte e a Sud della lottizzazione. Le strade ed i parcheggi saranno eseguiti previa asportazione del primo strato vegetale con rullatura del piano di posa della fondazione stradale che sarà di massima costituita da un sottofondo di cm. 40 di sabbia di cava rullato, da cm. 30 di inerte stabilizzato, da cm. 7 di Binder e da cm. 3 di tappeto di usura.

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

5.2 RETE FOGNARIA

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

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

Le acque bianche saranno convogliate alla/e prevista/e cassa/e di espansione in conformità a quanto previsto nel progetto di Piano Particolareggiato e come indicato ai precedenti articoli nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti gestori ARPA e ASL..

Conformemente alle Norme di PRG, le acque piovane dovranno essere convogliate con un idoneo sistema di raccolta destinato 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 od opere similari e concordati i criteri di gestione.

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

L'attuazione degli interventi di cui sopra potrà avvenire mediante versamento alla Amministrazione Comunale o a chi per Essa di un contributo per la realizzazione delle opere relative al sistema di raccolta di cui all'articolo 22.2.2 lettera d) punto3) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G./V.G. vigente, da localizzarsi, comprese le opere di adduzione, in proporzione alle nuove superfici territoriali di espansione (Residenziali e Produttive)che recapiteranno le acque reflue bianche in tali sistemi di raccolta.

Le opere medesime dovranno essere dimensionate nella misura di 500 mc/ha di Superficie impermeabilizzata per ogni comparto di espansione.

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

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

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

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

5.4 VERDE PUBBLICO

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

5.5. CABLAGGIO

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

**6 – PREVISIONI DI MASSIMA DELLA SPESA PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE
PREVISTE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La previsione degli oneri relativi all'attuazione degli interventi convenuti nel Piano Particolareggiato che comunque non faranno capo all'Amministrazione Comunale, salvo il caso in cui la stessa non eserciti il diritto di opzione con la proprietà di cui alla delibera n. 63 del 29/03/1993:

1) Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza del comparto di Piano Particolareggiato, compreso acquisizione area	€ 400.000,00
Realizzazione edifici (Costo di costruzione e Oneri di progettazione e D.L.	€ 2.515.000,00
2) Imprevisti	<u>€ 110.000,00</u>
TOTALE GENERALE INTERVENTO	€ 3.025.000,00 =====

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Lì, 11 GENNAIO 2005

LOTTIZZAZIONE PALESIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 GENERALITA'

L'edificazione prevista, dovrà svilupparsi secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale e delle prescrizioni di cui al presente Piano Particolareggiato, con le modifiche che si renderanno necessarie in sede esecutiva, per adeguamenti allo stato dei luoghi, alle reali situazioni catastali ed in generale allo stato di fatto, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato compresi eventuali accorpamenti e frazionamenti dei lotti consentiti norme.

Tali modificazioni pertanto, riguardanti ad esempio lievi spostamenti della viabilità, e della sua sezione, dimensioni e configurazione dei lotti, ubicazione canalizzazioni e servizi ecc. non costituiranno variante allo strumento urbanistico preventivo.

La progettazione degli edifici, dovrà essere sviluppata in maniera rispettosa delle esigenze di decoro dell'ambiente, secondo criteri estetici e funzionali, compatibili con le caratteristiche architettoniche del tessuto urbano proprio del territorio, nel rispetto della Su massima edificabile ed inserita nell'ambito della morfologia del terreno, in modo da minimizzare movimenti di terreno non giustificati.

Le tavole di Piano Particolareggiato, sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e per conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili, a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con particolare riferimento alla viabilità, nel rispetto comunque degli standard urbanistici previsti dal vigente PRG.

Art. 2 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, saranno destinate in perpetuo all'uso pubblico, senza limitazione alcuna anche per quanto riguarda l'utilizzazione del suolo e del sottosuolo, senza che ciò possa mutare le condizioni giuridiche di opere di proprietà privata.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Piano Particolareggiato, saranno realizzate, a cura e spese dei proprietari, sia storici che dei futuri acquirenti o esercenti il diritto di opzione rilasciato alla Amministrazione Comunale, riuniti in un Consorzio obbligatorio, appositamente

costituito il cui Presidente sarà il Sindaco pro tempore o un suo delegato. Gli oneri di urbanizzazione primaria relativi alla totalità dell'intervento lottizzativo, stabiliti dal Consorzio, previo nulla osta della Giunta Comunale, dovranno essere versati da tutti i proprietari e loro aventi causa in una unica soluzione al momento della approvazione da parte del Consorzio dell'onere di urbanizzazione. Relativamente ai lotti oggetto di opzione l'onere verrà versato dal soggetto che eserciterà tale diritto e comunque in sede di stipulazione.

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

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

Tutte le opere di urbanizzazione primaria comprensive della realizzazione degli accessi carrai sistemati con pavimentazioni permeabili tipo green park ricadenti nelle zone destinate a Verde Pubblico 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.

Tutte le opere di urbanizzazione e le aree per la viabilità carraria pedonale e destinata a standards urbanistici, una volta ultimate saranno prese in carico dal Comune o dagli enti gestori i servizi previo collaudo favorevole degli stessi. Sono pure a carico dei consorziati gli oneri e la realizzazione di opere di collegamento con i punti di attacco necessari per collegare la zona ai pubblici servizi, anche se esterni al perimetro di Piano Particolareggiato, quanto sopra in conformità anche ai contenuti di cui agli articoli A-23 e A-26 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

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

In particolare, l'attuazione dei comparti edificatori R1e (via Gramsci), R2e (via Madonnina) e Pie (via Torricelli) compresi fra la via Emilia e la ferrovia, è subordinata alla realizzazione di uno studio di fattibilità che quantifichi i costi, individui i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana a sud (come già indicato nell'art.22.2.2.-zone R1e-lett.e) delle

Prescrizioni) e, infine, definisca i criteri di ripartizione dell'intero onere economico sulla totalità degli interventi di nuova realizzazione e di ristrutturazione previsti dal piano.”

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

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

Tale onere, successivamente alla sua definizione, sarà aggiornato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno. Il prezzo così aggiornato sarà applicato alle richieste di titolo abilitativo presentate in data antecedente alle scadenze sopra riportate.

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

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 , accessi carrai tipo “green park” ed illuminazione pubblica conformemente al presente Piano Particolareggiato.

b) Parcheggi

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

E' ammessa la rilocalizzazione parziale dei parcheggi a seguito di modifiche derivanti dalla esecuzione delle opere di U1 e delle necessita' progettuali dell'utenza ,nel rispetto delle quantita' previste dal PRG.

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

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

Anche queste opere saranno assoggettate all'uso pubblico.

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

La localizzazione di tali opere di raccolta delle acque piovane, secondo le disposizioni di P.R.G. /V.G., è ipotizzabile in tutti gli ambiti extraurbani del territorio comunale.

Allo stato attuale, considerato che il sistema fognario della frazione di Palesio è di tipo misto e che la nuova lottizzazione si pone alla quota più elevata di tutto l'aggregato urbano della frazione stessa, si ritiene che la puntuale e definitiva localizzazione del sistema di raccolta di cui sopra o altre soluzioni similari ed equivalenti che dovranno essere preventivamente concordate con il Consorzio della Bonifica Renana, il Servizio Provinciale Difesa del Suolo e gli Enti gestori Hera-AMI. Tuttavia la soluzione che risulta di più immediata attuazione è quella di operare una soluzione diversificata per tutta la lottizzazione prevedendo il punto di recapito nel Torrente Quaderna come evidenziato nel progetto di Piano Particolareggiato .

La localizzazione definitiva dei sistemi di raccolta di cui sopra e le altre eventuali soluzioni che saranno concordate con gli Enti gestori competenti, non costituiscono comunque variante al Piano Particolareggiato.

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

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

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

L'attuazione degli interventi di cui sopra potrà avvenire mediante versamento alla Amministrazione Comunale o a chi per Essa di un contributo per la realizzazione delle opere relative al sistema di raccolta di cui all'art.22.2.2 lettera d) punto 3) delle vigenti Norme di P.R.T./V.G., da localizzarsi, comprese le opere di adduzione, in proporzione alle nuove superfici territoriali di espansione (Residenziali e Produttive) che recapiteranno le acque reflue bianche in tali sistemi di raccolta.

Le opere medesime dovranno essere dimensionate nella misura di 500 mc/ha di superficie impermeabilizzata per ogni comparto di espansione.

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

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

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

d) Spazi verdi

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

Tali aree dovranno essere arredate e attrezzate sulla base delle indicazioni delle tavole di Piano Particolareggiato e delle successive indicazioni del progetto esecutivo.

Le aree a verde pubblico dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale secondo i tempi e le modalità di cui alla convenzione.

e) Cablaggio

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

f) **Tempi di esecuzione**

Al rilascio della conformità edilizia i servizi indispensabili dovranno essere assicurati per gli edifici di cui è richiesta la conformità edilizia.

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.

Art. 3 PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

3.1 Norme specifiche

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

Il progetto di Piano Particolareggiato, prevede la realizzazione delle tipologie edilizie sottoelencate e come di seguito regolamentate.

Sono ammessi edifici che prevedono scelte compositive ed architettoniche dettate da equilibrio e discrezione formale, escludendo organismi estranei alla cultura architettonica del territorio se non supportati da adeguata documentazione che dimostri la logica che giustifica il prodotto edilizio.

I paramenti di finitura esterna dei singoli edifici dovranno essere preferibilmente di un solo tipo di materiale (mattone a vista o intonaco ecc.) evitando immotivati accostamenti.

Sono da privilegiare gli intonaci tinteggiati. Le tinte ammesse sono da scegliersi **esclusivamente** fra quelle indicate all'art. 17 delle Norme del Piano per il Centro Storico.

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

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

Si dovranno privilegiare gli infissi esterni in legno verniciato.

E' ammessa la realizzazione di manti di copertura esclusivamente color cotto.

Per gli edifici condominiali, fermo restando le prescrizioni sopra riportate, potranno essere ammessi coperti a terrazza a condizione che siano organicamente giustificabili sulla base della logica della scelta progettuale.

Sono inoltre consigliati interventi anche sperimentali in deroga alle prescrizioni sopra riportate, che presentino valide soluzioni in linea con i principi della bioedilizia ed in genere con l'architettura sostenibile.

<p>Tipologia Tu.</p>	<p>a) edifici residenziali su lotti anche accorpabili.</p> <p>b) Su max edificabile mq. 170,08 (lotti n. 1,2,3,4, 8) e mq. 188 (lotti nn. 5,6,7,) oltre alla Snr di pertinenza di 2 piani fuori terra (130 % della Su). Nell'ambito dei sottotetti sono ammessi esclusivamente locali con caratteristiche dimensionali di Snr . Non sono ammesse superfici che abbiano altezze utili e medie riconducibili anche in parte a Su. Per Su abitabile si intende quanto indicato al punto 1) dell'allegato 2) (Definizione di Su) del vigente PRG</p> <p>c) H max ml. 6,50, misurata secondo la definizione del PRG vigente. Ovvero si intende con questo termine l'altezza dei singoli fronti. Si definisce altezza dei fronti, la differenza fra la quota del marciapiede a contatto con l'edificio o del terreno a sistemazione avvenuta (escludendo le parti limitate e necessarie all'accesso alle autorimesse e al piano interrato o seminterrato) e l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano con Su abitabile sia orizzontale che inclinato (in quest'ultimo caso calcolata nel punto medio) o la linea di colmo nelle coperture con inclinazione superiore al 40 %</p> <p>d) Distanza minima dai confini fra lotti o V.P. ml. 5,00;</p> <p>e) La realizzazione della copertura di corselli di accesso alle autorimesse interrate, dovrà inserirsi nel terreno naturale in modo da sporgere il meno possibile dal piano di campagna e comunque previo benessere della proprietà confinante</p> <p>f) La distanza della costruzione dal confine sul fronte strada di lottizzazione non dovrà essere inferiore a ml. 6,00.</p> <p>g) Sono ammessi trasferimenti di Su fra lotti nella misura massima del 10%. Della Su ammessa per ogni lotto.</p> <p>h) Sono ammesse recinzioni purché armoniche con l'edificio principale e adeguate con l'andamento naturale del terreno;</p> <p>i) Lungo i fronti strada sono ammessi esclusivamente muretti in c.a. di H max ml. 0,80 con rete metallica o similare e siepe viva.</p>
-----------------------------	---

3.2 PRESCRIZIONI COMUNI

3.2.1 NORME GENERALI

Lungo la recinzioni prospicienti la viabilità pubblica, dovranno essere ricavati appositi alloggiamenti per i contatori Acqua e gas ed ENEL, se ed in quanto richiesti dalle Aziende erogatrici dei servizi.

Parte integrante di ogni progetto edilizio, dovrà essere il progetto dettagliato della sistemazione esterna, con l'indicazione delle zone alberate a giardino (corredate della relativa indicazione della specie) e di tutte le opere di sistemazione esterne (pavimentazioni, ecc.).

In ciascun lotto, dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature ad alto fusto nella misura massima di una pianta ogni 100 mq. di superficie del lotto, oltre ad essenze arbustive.

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

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

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

Le murature esterne dovranno essere o ad intonaco tinteggiato con colore da sottoporre al benestare dell'ufficio Tecnico Comunale, in c.a. a vista o a muratura a vista.

Le costruzioni condominiali dovranno essere realizzate secondo un progetto particolareggiato che recuperi gli elementi storici caratteristici del territorio esaltando l'immagine unitaria dello spazio pubblico interno mediante anche spazi porticati, elementi di raccordo fra gli edifici, ecc., il tutto mediante un coordinamento preventivo presso l'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della Commissione Comunale Edilizia.

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

3.2.2 PARCHEGGI PRIVATI

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

Deve inoltre essere prevista almeno una autorimessa ogni alloggio previsto.

3.2.3 PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

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

Ogni lotto dovrà essere dotato di una cisterna di capienza minima di mc. 8 per la raccolta delle acque piovane, da usare per l'irrigazione, lavaggio auto, fontanelle, ecc.

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