

COMUNE DI VALSAMOGGIA
Località Castello di Serravalle
Provincia di Bologna

VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DEL COMPARTO DI ESPANSIONE
RESIDENZIALE C3.7 – BERSAGLIERA –

RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL P.P.

V1.19.r1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

committente

R. V.

progettisti

F. B., architetto

giugno 2015

INDICE

<i>Art.1 – Premessa</i>	3
<i>Art.2 – Disposizioni generali</i>	3
<i>Art.3 - Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo</i>	3
<i>Art.4 - Determinazione della Superficie Territoriale ST</i>	4
<i>Art.5 - Determinazione della Superficie Utile</i>	4
<i>Art.6 - Usi ammessi</i>	4
<i>Art.7 - Standard urbanistici e dotazione parcheggi pertinenziali</i>	4
<i>Art.8 – Allestimento del verde pubblico</i>	5
<i>Art.9 - Standard qualitativi su aree private</i>	5
<i>Art.10 - Strade, marciapiedi percorsi ciclo-pedonali, attraversamenti, segnaletica</i>	6
<i>Art.11 - Misure e dispositivi per il controllo e la riduzione della velocità di transito degli autoveicoli</i>	6
<i>Art.12 - Pavimentazioni esterne aree pubbliche</i>	7
<i>Art.13 - Corpi illuminanti</i>	7
<i>Art.14 - Arredi pubblici e arredi aree private</i>	7
<i>Art.15 - Passi carrai</i>	7
<i>Art.16 - Recinzioni</i>	8
<i>Art.17 - Distanze dai confini, dalle strade, dai canali, dai fabbricati</i>	8
<i>Art.18 - Individuazione dei lotti e superficie fondiaria</i>	8
<i>Art.19 - Tipologie edilizie, unità immobiliari, tipi d'uso previsti</i>	9
<i>Art.20- Sedime dei fabbricati, superficie occupata, superficie coperta</i>	9
<i>Art.21 - Potenzialità edificatoria</i>	10
<i>Art.22 - Altezza massima, numero dei piani</i>	10
<i>Art.23 - Qualificazione degli edifici e finiture di facciata</i>	11
<i>Art.24 - Coperture degli edifici</i>	11
<i>Art.25 - Passaggio di condotti e canalizzazioni</i>	11
<i>Art.26 - Prescrizioni geologico-geotecniche</i>	11
<i>Art.27 - Prescrizioni per la protezione acustica</i>	12
<i>Art.28 - Prescrizioni per l'efficienza idraulica e per la tutela della qualità delle acque superficiali</i>	12
<i>Art.29 – Varianti al PUA</i>	12

Art.1 – Premessa

Le presenti norme tecniche disciplinano la variante al Piano Particolareggiato approvato e convenzionato inerente all'area situata in Comune di Valsamoggia loc. Castello di Serravalle - Bersagliera, censita nel P.R.G. vigente al momento della Convenzione Urbanistica come "zona omogenea C3.7", a destinazione prevalentemente residenziale, da attuare mediante un unico Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

Tale area risulta infatti attualmente censita nel vigente RUE come zona "AN.e" Ambiti Urbani di nuovo insediamento in corso di attuazione costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (AN.e).

Esse sono, pertanto, parte integrante dello strumento attuativo d'iniziativa privata predisposto per l'attuazione del comparto stesso.

In virtù di tale, l'ente attuatore usufruisce delle potenzialità edificatorie assegnate, indipendentemente dagli usi assegnati alla singole aree e, parimenti, concorre alla cessione degli standard, alla costruzione delle opere d'U1, alle sistemazioni generali occorrenti per completare il sistema delle urbanizzazioni.

Art.2 – Disposizioni generali

Le presenti norme si applicano all'interno del comparto urbanistico di cui sopra, il cui Piano Particolareggiato è stato redatto in variante non sostanziale a precedente strumento urbanistico preventivo approvato. In particolare i dati di riferimento sono contenuti nella Convenzione Urbanistica stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'Ente Attuatore.

Le disposizioni di seguito fissate hanno lo scopo di coordinare gli interventi edilizi programmati, al fine di ottenere una composizione ordinata ed integrata in tutte le sue parti.

Circa il linguaggio edilizio, si precisa che le indicazioni riportate al successivo art. 23 forniscono una linea guida cui riferirsi; tuttavia, in sede progettuale, è possibile apportare variazioni, purché sia garantito una composizione edilizia omogenea ed integrata con l'architettura individuata per l'insediamento dal Piano Particolareggiato.

Per quanto non prescritto dalle presenti norme, devono essere rispettate le prescrizioni imposte dalla Convenzione Urbanistica.

Ogni altra disposizione di legge e/o regolamento, nazionale, o regionale o comunale, deve, se pertinente, essere rispettata, anche se non espressamente richiamata nelle presenti norme.

Art.3 - Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avverrà per singoli interventi edilizi riferiti alle diverse unità minime di intervento o lotti, previa approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I lotti risultano così suddivisi:

- ambito d'intervento n. 1: n. 2 lotti dove è prevista la realizzazione di due fabbricati plurifamiliari;
- ambito d'intervento n. 2: n. 4 lotti dove è prevista la realizzazione di quattro fabbricati con tipologia uni-bifamiliare, con possibilità di accorpamento e la conseguente generazione di più unità abitative.

Art.4 - Determinazione della Superficie Territoriale ST

La superficie territoriale (ST) risulta di mq. 5.321 come determinato dal rilievo topografico e dalla planimetrie catastali.

Art.5 - Determinazione della Superficie Residenziale

Il Presente strumento urbanistico prevede l'attuazione unitaria delle previsioni insediative e pertanto in termini di superficie residenziale complessiva la potenzialità edificatoria del comparto ammonta a 1.265,00 mq.

Pertanto l'indice di utilizzazione territoriale effettivo (determinato dal rapporto tra la superficie residenziale complessiva e la St) è pari a 0,24 mq/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale perequato è fissato dalle norme del prg in 0,13 mq/mq.

L'applicazione di tale indice alla St del comparto determina una superficie residenziale realizzabile di 691,73 mq.

La superficie residenziale da ripartire tra i diversi soggetti attuatori è pari alla superficie residenziale complessiva (1265,00 mq) detratta la superficie residenziale realizzabile (691,73) e cioè a 573,27 mq.

La ripartizione di cui sopra è fissata dalle nta del prg in ragione del 67% per i proprietari dei terreni edificabili e del 33% per il Comune a scomputo degli oneri sostenuti per la valorizzazione dell'ambito attraverso il vigente PRG.

La superficie residenziale spettante ai proprietari dei terreni è pertanto pari a mq 382,18 mq.

La superficie residenziale spettante al Comune è invece pari a mq 191,09 mq.

La superficie residenziale complessiva è così ripartita nei due ambiti di intervento:

- ambito 1, destinato alla realizzazione di due fabbricati plurifamiliari per complessivi 6 alloggi: $Sr = 191 \text{ mq} \times 2 = 382 \text{ mq}$

- ambito 2, destinato alla realizzazione di 4 fabbricati bifamiliari per complessivi 8 alloggi: $Sr = 110 \text{ mq} \times 2 \times 4 = 883 \text{ mq}$.

Inoltre sono riservati 40 mq per il recupero del fabbricato accessorio attualmente dismesso, da adibire a servizi alla residenza con destinazione ad autorimessa privata non computabile ai fini della sr come da accordi tra privati.

A disposizione del comparto rimangono mq. 382 massimi ($sr \text{ mq } 1265 \times 1/3 = \text{mq. } 422 - 40 = \text{mq. } 382$) da destinare ad autorimesse non computabili ai fini della sr, in conformità alle NTA allora vigenti.

Art.6 - Usi ammessi

Gli usi ammessi sono, conformemente a quanto previsto dagli strumenti urbanistici, quelli di tipo prevalentemente residenziale.

Sono ammesse altre destinazioni fra quelle comprese nell'elenco presente nelle zone omogenee di tipo "C" descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora P.R.G. vigente.

Art. 7 - Standard urbanistici

La dotazione di aree per standard urbanistici dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- Relativamente alla dotazione di verde pubblico di urbanizzazione primaria, come indicato nella scheda di progetto allegata al prg, dovrà avere una superficie non inferiore a mq. 530, con esclusione dal computo le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto della strada provinciale (pari a 10 m.) e della strada vicinale (pari a 7 m), come da art. 8 delle NTA del PRG.

- Relativamente ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria la dotazione minima definita dalla scheda di progetto allegata al prg, non dovrà essere inferiore a mq. 425.
- Relativamente al verde stradale ed alle opere da U1 la dotazione è definita dagli elaborati di progetto.

Art. 8 – Allestimento del verde pubblico

Le aree in questione possono essere sistemate con percorsi, dotate di modeste attrezzature e di piccoli spazi di relazione.

La puntuale sistemazione di tali aree sarà definita nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Andranno privilegiate specie prevalentemente autoctone e a foglia caduca, ad eccezione di eventuali specie arboree individuate per la protezione dal rumore prodotto dal traffico veicolare, forma della massa arborea e portamento delle piante distinte, in funzione del posizionamento (strada principale a chioma piramidale, verde a macchia a chioma prevalentemente sferica, ecc.), velocità d'accrescimento, varietà nel colore del fogliame e dei fiori, essenze d'alto fusto e floreali che denunciano le mutazioni stagionali, ecc.

Previamente, occorre garantire che la preparazione del suolo, la sua bonifica e fertilizzazione, la messa a dimora delle piante nella stagione più adatta e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.

Art. 9 - Standard qualitativi su aree private

Relativamente agli standard qualitativi su aree private, occorre rispettare le seguenti condizioni:

- Permeabilità dei suoli

Al fine di garantire un buon grado di permeabilità dei suoli le superfici per parcheggi, per aree carrabili e di manovra e per percorsi ciclo pedonali, saranno preferibilmente in masselli autobloccanti, anche con soluzioni semimpermeabili, quali elementi prefabbricati grigliati con interposto terriccio ed erba, terreni stabilizzati o pavimentazioni a secco drenanti. E' comunque prescritto per ogni lotto una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie scoperta.

- Salvaguardia e formazione del verde

L'ubicazione, le specie, il genere, la varietà, la quantità e i dati morfologici dei vegetali che si intendono porre a dimora nelle nuove sistemazioni saranno specificate nei progetti edilizi allegati alle richieste di permesso di costruire. Andranno inoltre indicate eventuali zone a prato, pavimentazioni ed arredi. Le alberature da porre a dimora, di altezza non inferiore a 1,5, non dovranno essere inferiori a una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria non utilizzata. Le essenze dovranno essere specificate all'atto del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze da scegliersi tra quelle consigliate o consentite.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali possono essere recintate verso strade veicolari indicate nelle tavole di progetto, allo scopo di impedire l'accesso incontrollato dei veicoli e di proteggere il gioco dei bambini, possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non residenziale o con lotti di pertinenza di altri edifici.

- Parcheggi di pertinenza

Debbono essere rispettate le disposizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione del PRG, oltre alle disposizioni di leggi vigenti. La quantità e al qualità varieranno in funzione della destinazione del fabbricato asservito.

- Regolamentazione delle acque reflue
Realizzazione di una rete duale di raccolta delle acque per favorirne l'eventuale recupero ed il riciclo, mediante cisterne interrate di accumulo per uso irriguo.

Art.10 - Strade, marciapiedi percorsi pedonali, attraversamenti, segnaletica

Le aree riservate alla viabilità individuate nello schema funzionale rappresentato negli elaborati planimetrici di progetto del presente piano assicurano la continuità della rete esistente e garantiscono la massima funzionalità negli spostamenti.

Inoltre sono concepite in modo da garantire la moderazione del traffico e la riduzione della velocità di transito degli autoveicoli, i cui effetti ambientali diretti sono la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, la protezione e la promozione della mobilità pedonale.

Si dovranno ottenere risultati di unitarietà e di chiara lettura dei percorsi stradali, dei parcheggi, dei percorsi pedonali principali e secondari, i limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione e di arredo, nonché le specie arboree ed arbustive da utilizzarsi sono indicati nelle presenti norme e specificati nelle tavole allegate; in sede di progetto esecutivo le soluzioni potranno essere meglio specificate o modestamente modificate previo accordo con l'ufficio tecnico comunale preposto all'attuazione dell'intervento.

Le opere dovranno essere eseguite secondo le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi dovranno essere progettati secondo le modalità previste dal Piano Particolareggiato, da realizzarsi con pavimentazione in manto bituminoso come peraltro la sede stradale;
- i percorsi pedonali principali verranno realizzati in masselli in cls autobloccanti;
- le aree da pavimentare secondo quanto previsto dagli elaborati di piano;
- le marginature verdi, tra il comparto e l'intorno, dovranno essere realizzate come da tavole di progetto;

Tutte le nuove strade del comparto si qualificano come strade residenziali con limite massimo di velocità pari a 30 Km/ora.

I percorsi pedonali rappresentano il sistema connettivo di tutte le aree pubbliche. Saranno realizzati in modo da garantire un'adeguata mobilità anche alle utenze "deboli" (anziani e bambini) ed evitare la sovrapposizione con percorsi con i mezzi a motore. Sarà evitata la creazione di barriere architettoniche.

I punti di intersezione dei percorsi con le sedi carrabili saranno esaltati visivamente.

Relativamente alla segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, la stessa sarà realizzata conformemente a quanto prescritto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento d'Attuazione.

Art.11 - Misure e dispositivi per il controllo e la riduzione della velocità di transito degli autoveicoli

Per il controllo e la riduzione della velocità a valori particolarmente contenuti (30 Km/ora), dove possibile e necessario, è prevista la realizzazione di "moderatori di velocità", quali a titolo di esempio piattaforme rialzate, attraversamenti pedonali a quota marciapiede, aiuole e arredi, piccoli dossi ad elevata pendenza, da inserire nelle posizioni che saranno ritenute opportune in sede di definizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per assolvere alla citata funzione.

Art.12 - Pavimentazioni esterne aree pubbliche

Le pavimentazioni esterne vanno realizzate preferibilmente in materiali naturali quali cotto non liscio, ciottoli, pietra grigia o legno; oltre ai materiali di cui sopra è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in lastre di cls, di masselli autobloccanti in cls o in calcestruzzo architettonico additivato e confezionato con graniglie colorate.

E' inoltre consentito l'utilizzo di pavimentazioni permeabili quali terreni stabilizzati, ghiaia, grigliati erbosi.

Pavimentazioni in asfalto sono ammesse nella viabilità principale, nei parcheggi e nelle aree di manovra.

Art.13 - Corpi illuminanti

L'illuminazione pubblica è un elemento di essenziale importanza in quanto, se progettata con fantasia, consente, oltre a garantire la sicurezza dei percorsi, di percepire un quartiere notturno discreto e spettacolare contemporaneamente.

Pertanto, in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere valorizzata tale potenzialità.

Nei cortili all'interno dei lotti edificabili vanno previsti corpi illuminanti bassi e progettati unitariamente.

Tutti gli apparecchi dovranno essere interamente in classe II e conformi alla Legge Regionale n. 19 del 29.09.2003

Art.14 - Arredi pubblici e arredi aree private

La sistemazione dell'area condominiale dovrà essere progettata unitamente all'edificio al momento della richiesta del permesso di costruire.

Nei progetti di sistemazione e allestimento delle aree di pertinenza private allegati alle richieste di Permesso di costruire occorrerà valutare e ipotizzare spazi per moto/bici, fontanelle, barbecue, ripostigli esterni anche in materiale leggero come il legno, pergolati in legno, ecc, conformemente a quanto ammesso dalla legislazione vigente.

Nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione andranno eventualmente definite indicazioni unitarie per la definizione degli arredi e dei manufatti di servizio (cassetta portalettere, vani contatori, ecc.).

Art.15 - Passi carrai

L'individuazione dei passi carrai tiene conto, oltre che dell'esigenza funzionale di servire ogni fabbricato, degli aspetti legati alla sicurezza della circolazione ed alle sistemazioni dei parcheggi, delle aiuole alberate e dei marciapiedi stradali.

Nella realizzazione dei passi carrai dovranno essere adottate soluzioni atte a garantire la continuità in quota dei marciapiedi stradali; sono ammesse brevi rampe carrabili in corrispondenza agli accessi ai lotti privati con limitato restringimento della larghezza del tratto di marciapiede corrispondente fino a valori non inferiori a cm. 100.

La posizione ed il numero dei passi carrai indicati nelle tavole allegate sono comunque da ritenere indicativi; posizione e numero potranno infatti essere variati in sede esecutiva a seconda delle reali esigenze distributive e di accesso dei singoli lotti, a condizione che siano rispettate le condizioni generali di cui sopra.

Oltre ai passi carrai per ogni fabbricato è obbligatorio almeno un accesso pedonale preferibilmente privo di interferenze con la viabilità meccanizzata.

I passi carrai e le uscite dalle autorimesse debbono rispettare quanto prescritto dalle norme comunali e quanto disposto dal Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione.

Art.16 - Recinzioni

Le recinzioni che saranno realizzate in adiacenza sia delle sedi stradali che alle parti comuni in genere (verde pubblico, parcheggi, percorsi pedonali o ciclabili, ecc.), al pari degli elementi metallici in opera per i cancelli (pedonale e carrabile) dovranno essere definiti in modo unitario. Andrà comunque privilegiato l'uso del mattone a vista, del legno o di grigliati metallici verniciati.

Le recinzioni tra aree private, sia interne che esterne al comparto, in alternativa alle soluzioni sopra descritte potranno essere realizzate in rete o metallo con eventuale muretto/zoccolo in cemento o muratura.

Tutte le recinzioni esistenti anche se difformi dalle tipologie sopra descritte potranno essere conservate.

Art. 17 - Distanze dai confini, dalle strade, dai canali, dai fabbricati

Conformemente a quanto previsto dalle norme, sono ammesse deroghe alle distanze tra fabbricati in relazione alla attuazione mediante Piano particolareggiato.

I valori rispettivamente ammessi sono:

D1a - dai confini di proprietà privata esterne al comparto: maggiore o uguale a mt. 5,00;

D1b - dai confini di proprietà privata interne al comparto: maggiore o uguale a mt. 0,00;

D1c - dai confini di proprietà condominiale interne al comparto: maggiore o uguale a mt. 0,00;

D1d - confini con aree pubbliche esterne al comparto: maggiore o uguale a mt. 5,00;

D1e - confini con aree pubbliche interne al comparto: ambito 1 in aderenza, ambito 2 mt. 3,00;

D2 - dalle strade pubbliche esistenti come da Codice della Strada: mt. 7,00 da via Fornace, mt. 10 da via Felicina;

D3a - tra edifici esterni al comparto: mt. 10,00 ovvero rispetto visuale libera;

D3b - tra edifici interni al comparto dotati di pareti finestrate: maggiore o uguale a mt. 10,00, derogabile fino a mt. 8,00;

D3c - tra edifici interni al comparto senza pareti finestrate o dotate di sole luci o portoni autorimesse: maggiore o uguale a mt. 3,00.

D4 - dai confini di zona: maggiore o uguale a mt. 5,00;

Nel caso di due o più lotti contigui o di più edifici all'interno del medesimo ambito d'intervento è ammessa la costruzione sul confine di proprietà a condizione che le costruzioni siano in aderenza e che sia presentato un progetto unitario equivalente a vincolo reciproco di costruzione in aderenza per i diversi lotti interessati; tale progettazione potrà successivamente essere realizzata per stralci.

Art.18 - Individuazione dei lotti e superficie fondiaria

Le perimetrazioni dei lotti così come rappresentate negli elaborati grafici del presente strumento attuativo e le relative superfici fondiariae sono da ritenersi indicative; pertanto i lotti edificabili possono eventualmente essere riconfigurati, a condizione che ciò non comporti modifiche sostanziali alle aree relative agli standard urbanistici o alle aree riservate alla viabilità.

Eventuali modifiche alla localizzazione delle aree da standard o riservate alla viabilità saranno oggetto di specifica variante al P.P., con esclusione delle modifiche relative ad aspetti di dettaglio.

Art.19 - Tipologie edilizie, unità immobiliari, tipi d'uso previsti

Per l'attuazione dell'intervento è prevista, come da schemi tipologici riportati negli elaborati facenti parte del P.P., nei diversi lotti di intervento.

La superficie residenziale complessiva è così ripartita nei due ambiti di intervento:

- ambito 1, destinato alla realizzazione di due fabbricati plurifamiliari per complessivi 6 alloggi: $Sr = 191 \text{ mq} \times 2 = 382 \text{ mq}$

- ambito 2, destinato alla realizzazione di 4 fabbricati bifamiliari per complessivi 8 alloggi: $Sr = 110 \text{ mq} \times 2 \times 4 = 883 \text{ mq}$.

Inoltre sono riservati 40 mq per il recupero del fabbricato accessorio attualmente dismesso, da adibire a servizi alla residenza con destinazione ad autorimessa privata non computabile ai fini della sr come da accordi tra privati.

A disposizione del comparto rimangono mq. 382 massimi ($sr \text{ mq } 1265 \times 1/3 = \text{mq. } 422 - 40 = \text{mq. } 382$) da destinare ad autorimesse non computabili ai fini della sr, in conformità alle NTA vigenti.

Tali tipologie di base sono suscettibile di precisazioni in sede di richiesta dei permessi di costruire, senza che ciò determini una variante al Piano, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui alle presenti norme e che tali modifiche non determinino ridistribuzioni tra i vari ambiti d'intervento della SR edificabile.

E' possibile l'accorpamento di più lotti, modificando di conseguenza la sagoma planimetrica degli edifici.

La presente disciplina non è vincolante per le tipologie edilizie, per quanto riguarda:

- modifiche nelle distanze tra i fabbricati;
- le dimensioni geometriche in riduzione e in ampliamento per spostamenti laterali, in conformità al precedente art. 17;
- il posizionamento di balconi, logge, terrazzi e altri elementi architettonici, compreso le finestrate che potranno avere una distanza rispetto ad un altro edificio, anch'esso finestrato, sino a mt. 8,00;
- la localizzazione delle parti condominiali;
- spostamenti nella posizione dei passi carrabili e delle aiuole, come definiti al precedente art. 15, la dimensione regolamentare e l'assetto globale dei posti auto
- la distribuzione interna degli alloggi e degli spazi accessori;
- l'utilizzazione degli spazi sottotetto da destinare a vani di servizio degli alloggi.

Circa il linguaggio edilizio, si precisa che il repertorio allegato alle presenti norme fornisce una linea guida cui riferirsi, tuttavia, in sede progettuale, è possibile apportare variazioni, purchè sia garantito una composizione edilizia omogenea ed integrata con l'architettura individuata per l'insediamento dal P.P.

Per quanto non qui descritto, devono essere rispettate le prescrizioni in vigore, prescritte nella Convenzione Urbanistica già stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'Ente Attuatore.

Art.20- Sedime dei fabbricati, superficie occupata, superficie coperta

Il sedime dei fabbricati rappresentati negli schemi planimetrici costitutivi del presente strumento urbanistico attuativo, nonché la misura delle relative superfici occupata e coperta hanno valore indicativo. In sede di attuazione degli interventi

edilizi sarà possibile apportare modifiche a tali contenuti, senza che ciò comporti variante al Piano, a condizione che siano comunque rispettati gli elementi prescrittivi definiti dal Piano stesso di cui alle presenti norme o dalle disposizioni normative vigenti.

Art.21 - Potenzialità edificatoria

La potenzialità edificatoria complessiva assegnata dal presente piano a ciascun ambito di intervento è da ritenersi vincolante.

Eventuali modifiche delle potenzialità edificatorie relative a ciascun ambito d'intervento e la sua redistribuzione tra i vari lotti dello stesso ambito, potranno essere previste, al momento della presentazione dei singoli progetti, da uno specifico Progetto Unitario di ridefinizione dei valori del Comparto.

Le definizioni di tutti i parametri urbanistici ed edilizi adottati nel presente Piano Particolareggiato sono quelli riportati nelle NTA del PRG (art. 21) dell'ex comune di Castello di Serravalle.

Superficie residenziale (Sr):

si intende la somma delle superfici abitabili più le superfici residenziali di servizio ($Sr=S_a+S_s$), con l'obbligo di prevedere almeno una autorimessa privata per ogni alloggio previsto.

Superficie utile abitabile (S_a):

per superficie utile abitabile si intende la somma delle superfici di pavimento degli alloggi di ogni piano misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, di eventuali scale interne all'edificio, di logge e di balconi.

Superficie di servizio alla residenza (S_s):

per superficie residenziale di servizio si intende la somma delle superfici di pavimento misurate al netto di murature, pilastri, sguinci. Tali superfici riguardano:

- a) Cantine, soffitte, e tutti gli altri locali a stretto servizio della residenza;
- b) Autorimesse singole o collettive per la quota eccedente il valore di 1 mq ogni 3 mq di Sr. I corselli e le rampe non vengono conteggiati;
- c) Androni di ingresso e portici liberi;
- d) Logge e balconi;
- e) Scale interne.

Parcheggi di pertinenza (P3)

La dotazione minima dei parcheggi privati e autorimesse per residenza dovrà rispettare il parametro minimo di 30 mq/100 di Sr; almeno un posto auto per ogni unità abitativa dovrà essere realizzato in forma di autorimessa chiusa e si considera pertinenziale all'unità abitativa. Lo standard P3 va comunque tradotto in posti auto secondo il seguente parametro: 1 posto auto, di dimensioni minime 5,00 x 2,50 ml. ogni 25 mq di standard.

Verde privato (V3)

La dotazione minima del verde privato per residenza dovrà rispettare il parametro minimo di 40 mq/100 di Sr; l'indice di permeabilità $P=0,50$ esprime la quantità di terreno non occupato da costruzioni e/o da pavimentazioni impermeabili.

Art.22 - Altezza massima, numero dei piani

L'altezza massima dei fabbricati del comparto è determinata dal numero dei piani.

Il numero massimo dei piani fuori terra è pari a 3, oltre all'eventuale piano di sottotetto.

Il piano seminterrato o interrato non determina aumento del numero dei piani e non influisce sull'altezza del fabbricato.

Le indicazioni relative all'altezza ed al numero dei piani attribuiti a ciascun fabbricato previsto nei lotti edificabili riportate negli allegati del PP non rappresentano elementi prescrittivi del PP ma hanno solamente valore indicativo.

E' consentito di conseguenza realizzare un minore numero di piani.

In sede di presentazioni dei singoli progetti edili potranno essere apportate modifiche all'altezza ed al numero dei piani di ciascun fabbricato, a condizione che siano rispettate l'altezza massima attribuita al comparto, le prescrizioni di cui alle presenti norme e la potenzialità edificatoria attribuita a ciascun lotto, come indicato al precedente art. 21.

Art.23 - Qualificazione degli edifici e finiture di facciata

Ai fini della qualificazione bio-climatica, per l'efficienza energetica e la sostenibilità edilizia degli edifici sono da perseguire nella progettazione esecutiva degli interventi obiettivi che prediligono l'uso delle energie alternative passive.

La finitura delle pareti esterne dovranno preferibilmente essere in mattone di laterizio faccia a vista e/o intonaco tinteggiato, con eventuali inserti in pietra naturale e legno.

I colori utilizzati per la tinteggiatura degli elementi architettonici esterni dovranno attenersi a criteri di coerenza estetica ai tipi e ai colori presenti nella tradizione edificatoria locale. In particolare, dovranno essere concordati con gli uffici competenti dell'Amministrazione comunale.

I singoli progetti dovranno individuare linee compositive e soluzioni progettuali, non necessariamente uguali, ma armonicamente integrate tra loro.

Le masse indicate negli elaborati grafici del P.P. hanno lo scopo di descrivere la "composizione"-obiettivo" da raggiungere con l'edificazione, non devono intendersi vincolanti per la definizione di volumi architettonici.

Art.24 - Coperture degli edifici

La copertura dei fabbricati potrà essere del tipo a volta o a falde con alcune porzioni piane; il manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio (con l'esclusione delle tegole marsigliesi), in rame o in lamine similari.

Sono inoltre ammessi tetti verdi e giardini pensili anche accessibili, senza che ciò non determini aumento della SR.

Le coperture dovranno essere predisposte per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.

Art.25 - Passaggio di condotti e canalizzazioni

I lotti in progetto potranno essere interessati, in prossimità dei loro confini, dal passaggio di condotti e canalizzazioni in genere, a servizio delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero Comparto.

L'andamento e posizionamento di dette canalizzazioni saranno stabiliti insindacabilmente dai Tecnici incaricati dai soggetti attuatori della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

I proprietari dei lotti interessati non potranno per alcun motivo opporsi all'esecuzione delle citate opere ed alla conseguente formazione delle relative servitù passive, nelle forme e dimensioni già previste nell'ambito dei regolamenti vigenti, relativamente alle strisce e/o porzioni di aree eventualmente interessate.

Art.26 - Prescrizioni geologico-geotecniche

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti contenuti all'allegato "Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno".

In particolare, al fine di limitare l'impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello statico delle acque sotterranee con manufatti interrati, è prevista la possibilità di realizzare vani interrati delimitati da elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili.

Art.27 - Prescrizioni per la protezione acustica

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti contenuti l'allegato "Valutazione previsionale di clima acustico".

Art.28 - Prescrizioni per l'efficienza idraulica e per la tutela della qualità delle acque superficiali

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovranno essere recepite tutte le indicazioni e tutte le prescrizioni riportate negli allegati, secondo le modalità concordate con l'Ente gestore delle reti HERA.

Art.29 – Varianti al PUA

L'organizzazione planivolumetrica descritta negli elaborati grafici costituisce la base progettuale di riferimento per l'attuazione dell'intervento e le norme allegate definiscono gli elementi d'indicazione e di prescrizione architettonica per le successive fasi progettuali esecutive, la cui approvazione, è affidata all'U.T. Comunale.

Ai fini più prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate Varianti al presente Progetto Attuativo, e quindi da sottoporre a nuova approvazione di rito, le seguenti modifiche:

- la definizione dei lotti ed il loro eventuale accorpamento;
- la riduzione della SR attribuita ai vari ambiti;
- la modifica dei sedimi dei fabbricati, a condizione che siano rispettate le distanze minime di cui all'art. 17;
- la variazione delle tipologie base, secondo quanto indicato all'art. 19 ed in riferimento agli schemi tipologici riportati all'elaborato 11;
- il numero delle unità immobiliari e/o degli alloggi previsti in ciascun fabbricato e la diversa organizzazione interna della distribuzione degli edifici, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni vincolanti delle presenti norme;
- l'altezza dei fabbricati che comunque non potrà essere superiore a quanto indicato all'art. 22, compreso il numero dei piani;
- gli aspetti formali e costruttivi dei fabbricati;
- le caratteristiche delle recinzioni;
- la diversa ubicazione dei passi carrai e degli accessi pedonali ai lotti, purché sia rispettata la dotazione minima di parcheggi pubblici prevista dal P.P. e sia mantenuto il carattere unitario dei muri di cinta;
- la conformazione e l'organizzazione delle aree a verde pubblico e dei parcheggi pubblici, purché siano rispettate le dotazioni minime indicate all'art. 7 delle presenti norme;
- la ridistribuzione della SR dei singoli lotti;
- sistemazione delle aree pubbliche (parcheggi, viabilità, verde) ed il loro allestimento, che potrà essere precisato e ridefinito nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, costituiscono a tutti gli effetti varianti al P.P..

Per l'approvazione delle stesse la Pubblica Amministrazione dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni legislative vigenti.

Tabella con i dati relativi alle particelle comprese nel comparto edificatorio

foglio	mappale	Superficie Ha	proprietà
24	569	00.31.04	
24	567	00.15.55	
24	570	00.00.80	
24	568/p	00.04.31	
24	11/p	00.00.97	
24	8/p ex 552	00.00.54	

TOTALE SUPERFICIE MQ. 5.321.

Elenco elaborati costitutivi del presente P.P.

Allegato V1.01 Schema di convenzione	
Allegato V1.02 Inquadramento territoriale e urbanistico	scala 1:5000/2000
Allegato V1.03 Documentazione catastale	scala 1: 2000
Allegato V1.04 Rilievo plano-altimetrico	scala 1:200
Allegato V1.05 Documentazione fotografica	
Allegato V1.06.r1 Schemi planimetrici illustrativi	scala 1:1000
Allegato V1.07 Perimetrazione lotti ed aree da cedere	scala 1:200
Allegato V1.08 Planimetria generale di progetto	scala 1:200
Allegato V1.09 Profili e sezioni: stato attuale e progetto	scala 1:200
Allegato V1.10 Rete stradale e pedonale	scala 1:500/50
Allegato V1.11 Tipologie edilizie	scala 1:200
Allegato V1.12 Allestimento e arredo dello spazio pubblico	scala 1:200
Allegato V1.13.1 Schemi rete gas e idrica	scala 1:200
Allegato V1.14 Schema impianto illuminazione pubblica	scala 1:200
Allegato V1.15 Schema impianto energia elettrica	scala 1:200
Allegato V1.16 Schema rete telefonica	scala 1:200
Allegato V1.17.1 Schema rete fognaria	scala 1:200
Allegato V1.18.1 Schema interferenza rete fognaria e rete idrica	scala 1:200
Allegato V1.19.r1 Norme tecniche di attuazione	
Allegato V1.20.r1 Relazione tecnico illustrativa	
Allegato V1.21 Relazione geologica - geotecnica del terreno	
Allegato V1.22 Valutazione previsionale di clima acustico	
Allegato V1.23 Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS	
Allegato V1.24 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	
Allegato V1.25 Tavola interventi	