

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.

V1.20.r1

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

committente

R. V.

progettisti

F. B., architetto

giugno 2015

INDICE

- 1 oggetto dell'intervento
- 2 elaborati costitutivi del Piano particolareggiato di iniziativa privata
- 3 individuazione dell'area di intervento, caratteristiche del contesto circostante e descrizione dello stato di fatto
- 4 inquadramento urbanistico
- 5 illustrazione del piano urbanistico attuativo proposto
- 6 dati di progetto e verifica degli standard
- 7 dotazioni territoriali e delle infrastrutture di interesse generale
- 8 abbattimento delle barriere architettoniche

1 OGGETTO DELLA RICHIESTA DI PREPARE ALLA COMMISSIONE Q.A.P. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

La presente richiesta riguarda la variante al Piano particolareggiato, precedentemente approvato e già convenzionato, giusta Convenzione urbanistica stipulata tra l'Amministrazione comunale e l'Ente Attuatore a Ministero Dott. Notaio Antonio Malaguti in data 11/12/2013 rep. n. 37378/20916, e relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata che disciplina l'assetto e l'utilizzo dell'area sita in localita' Bersagliera destinata dal PRG vigente dell'allora comune di Comune di Castello di Serravalle all'attuazione dell'insediamento prevalentemente residenziale c3.7 volto a soddisfare le esigenze di espansione dell'abitato.

2 ELABORATI COSTITUTIVI DELLA RICHIESTA DI PREPARERE ALLA COMMISSIONE Q.A.P. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Costituiscono parte integrante della richiesta di variante al Piano particolareggiato i seguenti elaborati:

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	

3 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO, CARATTERISTICHE DEL CONTESTO CIRCOSTANTE E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area oggetto di intervento è sita all'interno dell'ambito edificato in località Bersagliera ed è delimitata a valle dalla strada provinciale di Serravalle (SP n°70 - via Felicina), a monte dalla strada privata via della Fornace, lateralmente dalle recinzioni e dai confini di aree private.

Catastalmente risulta censita (come indicato nell'allegato 03) al foglio 24 del Comune di Castello di Serravalle, mappali 567, 568/parte, 11/parte, 570, 569, 8/parte.

Il comparto è inserito all'interno dell'ambito edificato della frazione. Il tessuto edilizio è prevalentemente costituito da una aggregazione di nuclei sparsi originariamente connessi all'utilizzazione agricola dei terreni e di edifici residenziali isolati; il processo di densificazione del tessuto si è attuato storicamente e sui margini del principale asse viario di attraversamento, attorno all'incrocio tra la Provinciale 27 (via Valle del Samoggia) e la Provinciale 70 (via Felicina – Ziribega). Più recentemente il nucleo abitato si è ulteriormente consolidato a seguito dell'attuazione di nuovi comparti residenziali di espansione o di piani di recupero per usi abitativi di complessi produttivi dismessi, caratterizzati da tipologie edilizie plurifamiliari dense e compatte.

Il territorio mantiene comunque ancora apprezzabili nel suo complesso le valenze ambientali e paesaggistiche che tipicamente qualificano il contesto della prima fascia appenninica, connotato da sinuose e dolci colline ricche di "pizzi e merletti", intarsiate dai coltivi frammisti alle radure, oppure, talvolta, alle macchie arbustive.

In particolare l'ambito oggetto di intervento è costituito da due aree sostanzialmente in piano prospicienti alle due strade delimitanti il comparto a nord ed a sud-est e da una scarpata centrale di raccordo, con pendenza accentuata. Il dislivello esistente tra la strada provinciale a valle e la strada privata a monte è pari a circa m 12.

L'area compresa all'interno del perimetro del comparto di attuazione risulta allo stato attuale ineditata (se si esclude la presenza di un piccolo fabbricato accessorio in disuso ed in stato di avanzato degrado); è in parte destinata a coltivazioni agricole, in parte in stato di abbandono, in parte sistemata a verde privato pertinenziale ai fabbricati residenziali adiacenti.

Le porzioni attualmente incolte, quella piana immediatamente a ridosso della provinciale e la scarpata, sono ricoperte da una folta ed intricata vegetazione spontanea, costituita da arbusti ed alberature autoctone infestanti e non di pregio ambientale.

Il lato della strada provinciale prospiciente al comparto è sistemato con marciapiede pubblico in masselli autobloccanti e cordonature in cls ed isola attrezzata per i cassonetti per la raccolta di rifiuti solidi urbani. Inoltre è in funzione l'impianto di illuminazione stradale.

La strada privata a monte presenta una pendenza accentuata ed una sezione ridotta. La sede stradale è in asfalto con banchina laterale erbosa, delimitata sul confine del comparto da recinzione in rete metallica su paletti in ferro. Non sono presenti marciapiedi pedonali.

Il lato del comparto a ponente è delimitato dalle recinzioni dei lotti esistenti e, sul fronte strada, dal fabbricato originariamente adibito a funzioni religiose ed attualmente in disuso, edificato in prossimità del confine di proprietà.

Il lato occidentale del comparto non è al momento fisicamente identificabile con recinzioni o manufatti ma sostanzialmente corrisponde alla linea di separazione tra la zona sistemata a verde privato e la zona incolta o occupata da coltivazioni agricole.

Come sopra accennato all'interno del comparto è presente un piccolo fabbricato di servizio agricolo in origine funzionalmente connesso al fabbricato attiguo esistente ed attualmente in disuso ed in condizioni di avanzato degrado.

In prossimità dell'angolo sud-ovest del comparto è presente una cabina di trasformazione ENEL (n°127801, posto di trasf M/B, già in servizio al 08/08), accessibile dalla strada vicinale.

Sul fronte della provinciale, oltre alla rete I.P. esistente, sono presenti la rete fognaria, la rete gas metano, la rete idrica e la rete telecom.

L'area oggetto di intervento ed il suo immediato intorno sono state adeguatamente indagate attraverso uno studio urbanistico e storico cartografico, una indagine fotografica, un rilievo piano altimetrico eseguito con metodi celerimetrici e con l'acquisizione della documentazione catastale.

Prima della presentazione del Piano Urbanistico Attuativo inoltre sono svolte le seguenti indagini ambientali:

- indagine geologico-geotecnica, con lo scopo di rilevare le caratteristiche geologiche, idromorfologiche, idrogeologiche dell'area e valutare alcuni parametri geotecnici dei terreni di fondazione;
- indagine acustica, con valutazione di clima acustico, con lo scopo di verificare la necessità di prevedere adeguate misure per garantire il rispetto dei limiti acustici di legge, in riferimento al D.P.C.M. 1 marzo 1991 e successive modifiche e integrazioni ed alla zonizzazione acustica del territorio comunale;
- indagine con verifica di sostenibilità relativamente alla protezione dei campi elettrici ed elettromagnetici.

Le eventuali prescrizioni e le conclusioni contenute nelle suddette indagini saranno recepite dallo strumento urbanistico attuativo.

4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto attuativo oggetto di intervento così come approvato prevede la suddivisione in due ambiti.

Uno a valle con parcheggio pubblico su via Felicina e realizzazione di due piccoli edifici plurifamiliari, l'altro ambito accessibile da via Della Fornace, mediante il suo allargamento con la realizzazione di parcheggi pubblici a "pettine", l'edificazione in questo ambito è prevista con una sorta di "corte" formata da edifici con tipologia bifamiliare; inoltre il progetto prevede un elemento di connessione dei due ambiti suddetti mediante una fascia di verde pubblico attrezzato con percorso pedonale, zone di sosta. Tale verde oltre a connettere di due ambiti facenti parte del comparto edificatorio, collega anche le due strade via Felicina e via della Fornace.

Di seguito si riporta l'art. 13 delle Norme di Attuazione del PRG dell'allora comune di castello di Serravalle, che disciplina tutt'oggi, considerata la Convenzione Urbanistica, l'attuazione del comparto in oggetto.

Art. 13 - Zone territoriali omogenee "C" per nuovi insediamenti residenziali

1. Introduzione

Le zone territoriali omogenee "C" comprendono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali.

Queste zone sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- "C.1": per nuovi insediamenti residenziali in corso di attuazione confermati;
- "C.2": per nuovi insediamenti residenziali in corso di attuazione con modifiche;
- "C.3": per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, destinate a soddisfare le esigenze di espansione dell'abitato.

Le sottozone C1, C2 e C3 limitrofe a zone artigianali esistenti Dap, dovranno prevedere adeguate zone di verde con funzione di filtro e schermatura contro gli inquinamenti acustici ed atmosferici.

2. Tipi edilizi

I tipi edilizi ammessi nelle zone "C" sono i seguenti:

- a. casa unifamiliare o bifamiliare, costituita da uno o due piani fuori terra con almeno un alloggio avente ingresso indipendente dalla strada e con eventuale giardino privato annesso. A questo tipo appartengono le case unifamiliari isolate, le case bifamiliari abbinate, le case affiancate o raggruppate in serie e in aderenza.*
- b. casa plurifamiliare, costituita da alloggi sovrapposti con area scoperta di uso comune.*

A detti tipi edilizi appartengono sia gli edifici destinati alla sola residenza sia quelli con destinazioni miste, purché ammesse al successivo punto 3.

3. usi compatibili

Nelle zone "C" gli usi ritenuti compatibili sono quelli riportati nelle singole Schede di Progetto.

Sono in ogni caso da rispettare i seguenti limiti:

a. alle case unifamiliari possono essere annessi locali destinati a bottega artigianale di servizio purché compatibile con la residenza o ad ufficio privato a condizione che la superficie utile di detti locali non superi la metà della superficie abitabile degli alloggi;

b. nelle case plurifamiliari possono essere inseriti locali, oltre che per le attività di cui alla lettera precedente, anche per ristoranti, esercizi commerciali al dettaglio, alberghi, pensioni, locande, trattorie, circoli culturali, attrezzature ricreative e di spettacolo al solo piano terra ad eccezione delle attività ricettive di tipo alberghiero.

Tutti gli interventi nelle sottozone "C2" e "C3" dovranno essere realizzati secondo le indicazioni delle specifiche Schede di Progetto che accompagnano i singoli interventi, le quali potranno anche ridurre od ampliare i singoli usi, poiché ritenuti compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio in cui dovranno essere svolti e con il normale svolgimento delle funzioni prevalenti.

4. Interventi e modalità di attuazione degli interventi

Nelle zone "C.2 e C.3" la utilizzazione del suolo a scopo edificatorio può avvenire solo previa approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o di un Piano PEEP ed in conformità a quanto definito nelle Schede di Progetto allegate alle presenti norme e schematicamente sintetizzate nelle Tavole di progetto. Gli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato dovranno essere quelli previsti dall'articolo 49 della legge regionale 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, con l'ulteriore Tavola contenente la progettazione definitiva del verde a firma di tecnico abilitato, costituita da un inquadramento paesaggistico, descrizione dello stato di fatto delle piante con relazione tecnico-agronomica e definizione progettuale in scala non inferiore ad 1:500 (posizione, specie, dimensioni, impianti, etc.). In assenza di tali piani è escluso il rilascio di concessioni.

Ciascuna Scheda di Progetto riporta:

A) la individuazione planimetrica dell'area (che servirà alla definizione della superficie territoriale dell'area di intervento);

B) la individuazione del comparto e la eventuale individuazione di comparti parziali da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo autonomo (subcomparto); la collocazione e l'area di sedime degli edifici che potranno essere leggermente variate, in sede di PP o altro strumento preventivo, di una entità massima del 10%, fermo restando l'impianto urbanistico d'insieme; la individuazione planimetrica e dimensionale degli standards urbanistici da cedere al Comune e/o da convenzionare ed eventuali altri servizi; gli usi compatibili;

C) la sagoma e l'altezza massima degli edifici indicata come numero massimo di piani da realizzare, intendendo per piano la misura tra estradosso del pavimento (piano campagna +/- 0,30 ml nel caso di piano terra) ed estradosso del solaio superiore (valutato in 3,00 ml per la residenza e 7,50 ml per il capannone artigianale); eventuali sagome di edifici da conservare.

Le Tavole di Progetto del suolo in scala 1:2000 e 1:5000 riportano la destinazione di zona riferita ad ogni singola area o lotto, mentre le Schede di Progetto riportano oltre agli usi degli spazi aperti inedificati anche gli usi e le quantità ammesse per i singoli edifici. Le indicazioni contenute nelle Schede hanno valore di massima, ad eccezione delle quantità edificabili; in sede di strumento attuativo potranno essere anche leggermente variate per migliorare la soluzione d'insieme.

All'interno di ogni comparto i singoli proprietari usufruiscono delle quantità edificatorie in quota parte rispetto alla propria disponibilità di terreno indipendentemente dagli usi assegnati alle singole aree e, parimenti, concorrono alla cessione degli standards e di ogni altro onere previsto dal progetto indipendentemente dalla localizzazione della proprietà.

L'indice di utilizzazione territoriale perequato è fissato in 0,13 mq/mq. La quota di edificabilità aggiuntiva ammessa dalle singole Schede di Progetto dovrà consentire il trasferimento di edificabilità da eventuali ambiti anche non contigui destinati a standards urbanistici; la rimanente quota di edificabilità dovrà essere ripartita in ragione del 67% per i proprietari dei terreni edificabili e del 33% per il Comune a scapito degli oneri sostenuti per la valorizzazione dell'ambito attraverso il presente PRG. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare con precisione le aree e le edificabilità pubbliche scaturite dalle suddette ripartizioni.

Per la presentazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sarà sufficiente la partecipazione dei tre quarti delle proprietà. All'interno del comparto urbanistico i terreni di coloro che non partecipano all'attuazione potranno essere espropriati ai sensi della legislazione vigente.

Per incentivare la partecipazione simultanea di tutti i proprietari dei terreni è accordato un premio di edificabilità pari al 10% delle Superfici Utili assegnate ad ogni comparto. Mentre in caso di attuazione autonoma di singoli sub-comparti vi sarà una penalizzazione pari al 10% delle Superfici utili rispetto al valore base assegnato nelle Schede di Progetto.

I benefici di cui al precedente comma dovranno essere successivamente confermati in sede di Concessione edilizia. In tale sede il Comune dovrà verificare anche che il tempo trascorso dall'approvazione dello strumento attuativo non sia superiore a due anni.

Gli interventi relativi alla Scheda di Progetto n. 9 potranno essere attuati solo se collegabili alla rete fognante comunale che conduce al depuratore di Monteveglio o ad altro depuratore comunale.

Gli interventi relativi alla Scheda di Progetto n. 2 ed alla Scheda di Progetto n. 10 potranno essere attuati inglobando nell'area del polo scolastico i risultati urbanistico-edilizi del Concorso per idee appositamente approntato dall'Amministrazione comunale.

Nelle sottozone "C.1" le opere e gli interventi dovranno rispettare lo strumento preventivo già approvato o in corso di approvazione. In caso di richiesta di variante allo strumento vigente i parametri edilizi dovranno comunque rispettare i limiti massimi definiti dal Piano medesimo in sede di approvazione.

5. Prescrizioni generali

Ogni nuova costruzione, ampliamento o cambio d'uso dell'edificio o di una sua parte dovrà realizzare e cedere alla Amministrazione Comunale la quota di standard pubblico previsto dall'art. 46 della L.R. 47/78, in ragione dell'uso consentito.

Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente con richiesta di ricostruzione, le nuove quantità ammesse sono quelle pre-esistenti al momento della demolizione medesima oltre agli eventuali ampliamenti ammessi dal precedente articolo 12.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali debbono essere sistemate per almeno metà della superficie a prato arborato.

Le piante esistenti debbono essere salvaguardate. Quelle abbattute per fare luogo alle costruzioni, previo rilievo in scala 1:100 e regolare nulla osta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre di essenza analoga a quella abbattuta e con misura della circonferenza non inferiore a 25 cm.

La quantità di alberature esistenti, o da porre a dimora, di dimensione della circonferenza non inferiore a 16 cm., non dovrà essere inferiore a due piante ogni 100 mq di superficie fondiaria non utilizzata. Le essenze debbono essere specificate nell'atto della concessione;

La superficie restante delle aree scoperte, non occupata da prato arborato, deve essere prevista con idonea sistemazione a parcheggio, secondo quanto prescritto dall'art.4.

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

Le recinzioni di edifici residenziali non devono comunque superare l'altezza di metri 1,50. Tutte le recinzioni vanno preferibilmente realizzate con siepe viva.

I nuovi insediamenti potranno essere consentiti solo qualora sia preventivamente garantito un idoneo sistema di smaltimento dei reflui.

I comparti insediativi di nuova previsione potranno comunque essere attuati solamente previa verifica della compatibilità con il clima acustico.

5 ILLUSTRAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PROPOSTO

La soluzione planimetrica predisposta riguarda una variante non sostanziale al precedente assetto urbanistico approvato.

La modifica principale, riguarda lo spostamento della quota di cessione riferita allo standard dei parcheggi pubblici.

Per cui i parcheggi previsti a pettine su via Fornace (che peraltro risulta a tutt'oggi strada privata) sono stati traslati su via Felicina, con conseguente allargamento del parcheggio già previsto ed approvato nella soluzione precedente convenzionata.

Di conseguenza non sarà più realizzato l'allargamento della sede stradale di via Fornace, saranno comunque previsti su tale strada, oltre ad un lieve ampliamento della sede stradale, dei parcheggi privati (che considerata l'ubicazione defilata rispetto alle principali infrastrutture, anche con la precedente soluzione, tali parcheggi venivano certamente utilizzati solamente dai proprietari delle villette facenti parte dell'insediamento edificatorio), di fatto non vi è una modifica sostanziale.

La quota di tale parcheggio viene trasferita su via Felicina, in zona peraltro più centrale, garantendo una maggiore sostenibilità all'intervento.

Questo comporta un lieve slittamento dei due fabbricati più prossimi a via Felicina.

Si mantiene il collegamento pedonale e di verde pubblico, tra le due strade suddette.

Lo spazio riservato alla viabilità carrabile interna al comparto sarà di tipo privato, riservato ai soli residenti e determinato esclusivamente dall'esigenza funzionale di collegare la viabilità pubblica alle autorimesse pertinenziali dei vari fabbricati in progetto.

L'edificabilità ammessa, non viene alterata, e si confermano puntualmente quanto ciò approvato nei due ambiti: il primo, suddiviso in due lotti adiacenti, collocato a valle e raggiungibile direttamente dal parcheggio pubblico, a sua volta accessibile dalla strada provinciale. Il secondo, frazionabile in quattro-otto lotti, ubicato a monte e servito da una strada carrabile riservata privata.

Si conferma di conseguenza il collegamento tra la strada provinciale e il settore edificato a monte, che sarà garantito da percorsi pedonali e fasce di verde pubblico attrezzato, con riduzione dei punti di interferenza tra viabilità carrabile e viabilità pedonale e maggior sicurezza per pedoni e utenti deboli della strada.

Le aree verdi saranno allestite per favorire ed incentivare la sosta e l'incontro dei fruitori. Verranno realizzate piazzole attrezzate con sedute, punto luce e cestino portarifiuti.

Si confermano i nuovi impianti arborei atti a sottolineare gli andamenti dei percorsi e a ombreggiare gli spazi di sosta, di relazione e di gioco.

La dotazione arborea ed arbustiva, mediante la collocazione di esemplari autoctoni o naturalizzati nel contesto ambientale di riferimento, assicurerà uno sviluppo equilibrato degli stessi in relazione allo spazio disponibile e garantirà un livello basso di manutenzione.

I percorsi pedonali, relativamente agli spazi pubblici, saranno dotati di rampe atte a garantire il superamento dei dislivelli esistenti in modo agevole e senza la creazione di barriere architettoniche.

Si conferma la destinazione d'uso del comparto, che è esclusivamente residenziale, con la possibilità di insediare eventualmente gli usi compatibili di cui alla scheda di progetto n° 7 e al comma 3 dell'art. 13 delle NTA dell'allora PRG.

Per quanto riguarda le tipologie, si confermano sostanzialmente quelle del precedente Piano, vi sono state delle modifiche, comunque conformi alle norme del P.P., relativamente alle villette bifamiliari nel sub-comparto a monte.

Sono state modificate le sagome, che assumono una superficie maggiore, col mantenimento del massimo ingombro della "corte".

Tutto ciò era previsto già in sede di approvazione, in quanto si citava, anche nelle norme, che le tipologie erano di massima.

Si precisa che la modifica non interviene sulla SU e sulle altezze degli edifici.

L'insediamento rimane organizzato su piani sfalsati, atti ad assecondare l'attuale morfologia dell'area. Ai vari livelli sono previste autorimesse pertinenziali seminterrate e posti auto coperti serviti da rampe, alloggi con area cortiliva ad uso esclusivo ed ingresso

indipendente ed attici con terrazzo-giardino. Gli ambiti condominiali comprendono l'ingresso comune, il vano scala eventualmente attrezzabile con servoscala e spazi comuni e di servizio.

Le coperture sono idonee per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari.

In sede di redazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, oltre ad approfondire gli aspetti qualificanti delle tipologie edilizie previste si valuterà la possibilità per l'ambito di intervento 2 di consentire la realizzazione di alloggi a schiera (tramite l'unione di due fabbricati) in alternativa alla attuale soluzione insediativa proposta, con l'eventualità di realizzare al piano terra le autorimesse pertinenziali e/o in alternativa al piano interrato.

Di conseguenza si definiranno anche gli ingombri massimi degli edifici, con sagome che potranno arrivare sino a m.5,00 dal confine con altra proprietà e m. 10,00 tra edifici, con deroga sino ad 8 m. tra gli edifici all'interno del comparto in oggetto.

Come già sopra anticipato si evidenzia che una quota di potenzialità edificatoria del comparto è riservata al recupero per usi residenziali di servizio del fabbricato esistente, attualmente in disuso e in stato di degrado, pertinenziale all'attiguo complesso residenziale.

Analogamente una parte della superficie territoriale del comparto verrà destinata a verde privato ed asservita agli edifici residenziali attigui al comparto.

I parcheggi pubblici, individuati nelle quantità disposte dalle norme vigenti in materia di standard urbanistici sono collocati sul parcheggio, per cui protetti dalla viabilità carrabile. In relazione alle tipologie insediative richieste ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali prevista si ritiene che la quantità di posti auto a disposizione sia idonea a soddisfare le esigenze di sosta del nuovo insediamento e dell'immediato intorno.

Ai fini della moderazione della circolazione e della salvaguardia della sicurezza degli utenti deboli della strada in corrispondenza delle intersezioni tra gli accessi carrabili al comparto ed i marciapiedi stradali nonché in corrispondenza dei passi carrai funzionali all'accessibilità veicolare ai lotti non si determineranno delle modificazioni altimetriche dei marciapiedi e saranno garantiti attraversamenti pedonali in quota mediante l'utilizzo di idonei voltatesta e scivoli di larghezza non superiore a cm 50.

6 DATI DI PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDARD

La superficie territoriale (St) del comparto risulta essere pari a mq 5.321 circa.

Le capacità edificatoria ammessa 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.

A fronte di una superficie minima da destinare a verde pubblico pari a 530,00 mq (come indicato nella scheda di progetto allegata al prg), la dotazione prevista dal piano, escludendo dal computo le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle strade è pari a 539 mq.

A fronte di una superficie minima da destinare a parcheggio pubblico pari a 425 mq, la dotazione prevista dal piano è pari a 448 mq.

Tale superficie risultano conformi alla ex-LR n. 47/78 art. 46, in quanto si ha:

$\text{mq. } 1.265/25 \times 0,75 = 37,95$

verde pubblico $\text{mq. } 37,95 \times 12 = \text{mq. } 455,40$;

parcheeggi pubblici $\text{mq. } 37,95 \times 3 = \text{mq. } 113,85$.

Saranno recepite nelle norme di attuazione del piano le prescrizioni generali, relative alle disposizioni derivanti da norme e regolamenti comunali o da leggi sovraordinate pertinenti all'intervento, nonché tutte le prescrizioni contenute nei pareri degli enti competenti che saranno coinvolti nella fase di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e le eventuali prescrizioni della Commissione per la qualità ambientale, architettonica ed il paesaggio e della Commissione Urbanistica.

Sempre nelle norme saranno esplicitati gli elementi prescrittivi e vincolanti del piano e gli elementi modificabili non suscettibili di variante.

7 DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

Il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione delle seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle seguenti aree per attrezzature e spazi collettivi:

- impianti di distribuzione dell'acqua potabile con allacciamento alla rete acquedottistica;
- rete fognante adeguatamente allacciata a collettori fognari pubblici di capacità adeguata al carico previsto;
- rete di canalizzazione delle acque meteoriche recapitante nella rete fognaria pubblica esistente mediante la realizzazione di nuovi collettori fognari, che per il sub-ambito a valle si allaccia alla fognatura comunale, per il sub-ambito a monte le acque meteoriche, per non caricare eccessivamente la fognatura pubblica, vengono recapitate su Rivo Fondamenti; al fine di limitare quantitativamente i nuovi apporti dovranno essere promossi il recupero delle acque meteoriche e contrastata l'impermeabilizzazione delle aree cortilive;

- spazi per la raccolta dei rifiuti solidi, secondo quanto previsto dal regolamento per la gestione del servizio e secondo le indicazioni impartite dagli uffici competenti, con la conferma di quelli esistenti su via Felicina;
- rete e impianti di pubblica illuminazione;
- rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete e impianti di distribuzione del gas metano;
- rete e impianti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero;

Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche si rimanda agli specifici elaborati che saranno allegati al PUA.

8 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione degli spazi pubblici nella fase esecutiva dovrà essere finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche.

La persona con difficoltà motoria potrà quindi utilizzare tutti gli spazi esterni, quali i percorsi, gli spazi di relazione, i parcheggi e potrà accedere al verde pubblico utilizzando gli arredi presenti, in quanto saranno progettati come un sistema totalmente integrato e connesso, realizzato con materiali durevoli e di dimensioni adeguate.

I percorsi pedonali saranno ad andamento semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso; per superare il forte dislivello esistente tra la zona a valle e quella a monte saranno introdotte rampe e scalinate. La pendenza longitudinale non dovrà comunque superare il 8%, e saranno previsti ripiani orizzontali di sosta ogni 10 m di lunghezza del percorso.

Particolare cura dovrà essere riservata ai punti di intersezione con le aree carrabili (attraversamenti e passi carrai): le soluzioni adottate dovranno garantire la continuità del percorso pedonale e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Tali punti di intersezione saranno opportunamente segnalati ed evidenziati visivamente.

La pendenza trasversale dei percorsi non dovrà essere superiore al 1%.

I materiali adottati nelle pavimentazioni dovranno essere antisdrucchiolevoli e con eventuali giunture stilate con materiali durevoli inferiori a 5 mm.