

COMUNE DI RIMINI

**Piano Particolareggiato di iniziativa Privata
Scheda di progetto n. 13.25/b del P.R.G. '99
denominato "Bellariva di Rimini"**

Norme Tecniche di Attuazione

(Variante normativa approvata con delibera di G.C. n. ____ del ____)

Barrato = le parti eliminate

In rosso = le parti aggiunte

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - ELABORATI

Fanno parte del presente Piano Particolareggiato, i seguenti elaborati dello stato di fatto e di progetto.

- Tavola n. 1 Schema di convenzione ;
- Tavola n. 2 Libretto contenente: stralcio e norme di PRG - estratto catastale - elenco particelle e superfici - elenco proprietà;
- Tavola n. 3 Raffigurazione dei punti di veduta e documentazione fotografica;
- Tavola n. 4 Stato di fatto planimetrico ed altimetrico - profili;
- Tavola n. 5 sovrapposizioni planimetriche del perimetro di P.R G. - catastale - progetto;
- Tavola n. 6 Planimetria generale di progetto con zonizzazioni;
- Tavola n. 7 Planimetria di progetto;
- Tavola n. 8 Planimetria verifica superficie territoriale;
- Tavola n. 9 Planimetria verifica standard;
- Tavola n. 9bis Verifica del verde nei parcheggi;
- Tavola n. 10 Tipologia A, piante — prospetti — sezioni — conteggi;
- Tavola n. 11 Tipologia B, piante e conteggi, prospetti e sezioni;
- Tavola n. 12 Tipologia C, piante e conteggi, prospetti e sezioni;
- Tavola n. 13 Tipologia con destinazione B6 - piante e conteggi, prospetti e sezioni;
- Tavola n. 14 Edificio centro di quartiere piante — prospetti — sezioni — conteggi;
- Tavola n. 15 Pareri Enti;
- Tavola n. 16 Viabilità — segnaletica stradale — sezioni stradali;
- Tavola n. 17 Parere rete Gas;
- Tavola n. 18 Parere fornitura acqua potabile;
- Tavola n. 19 Parere HERA ufficio fognature — rete acque nere;
- Tavola n. 20 Parere HERA ufficio fognature — rete acque bianche;
- Tavola n. 21 Relazione tecnica rete fognaria;
- Tavola n. 22 Parere fornitura energia elettrica ENEL;
- Tavola n. 23 Parere linee Telecom;
- Tavola n. 24 Planimetria generale del verde, raccolta rifiuti;
- Tavola n. 25 Illuminazione pubblica;
- Tavola n. 25/a Relazione tecnica illuminazione pubblica;
- Tavola n. 25/b Relazione di calcolo -calcolo illuminazione tecnico -calcolo linee di alimentazione;
- Tavola n. 25c Schema quadri elettrici;
- Tavola n. 26 Relazione tecnica opere di urbanizzazione e preventivo con allegati i quadri economici aggiornati ;
- Tavola n. 27 Relazione tecnica illustrativa generale;
- Tavola n. 28 Norma tecniche di attuazione;
- Relazione indagine integrativa d'approfondimento con particolare riguardo alla zonazione sismica ai sensi della Delibera assemblea legislativa della regione Emilia Romagna n. 112 maggio 2007;
- Relazione geologica geotecnica
- Verifica della superficie permeabile in profondità
- Tavola C “verifica del verde V.A.S.”;
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Tavole PE-S-001, PE-S-002, PE-S-003, PE-S-004, PE-S-005, PE-S-006, PE-S-CE: “Vasca di laminazione – opere strutturali”
- Allegato alle norme Tecniche di Attuazione

ART. 2 - PROGETTO PER L'UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Il Piano Particolareggiato, con il suo elenco di elaborati, individua:

- a) il perimetro dell'area soggetta a Piano Particolareggiato;
- b) le aree di intervento private;
- c) le aree di intervento pubblico;
- d) le strade, i marciapiedi e parcheggi pubblici;
- e) gli spazi pubblici attrezzati;
- f/e) le aree all'interno del perimetro di piano da cedere al Comune come dotazione di super standard aggiuntivi rispetto ai minimi di legge previsti (10 mq/abitante verde pubblico, 10 mq/abitante parcheggio e 10 mq/abitante destinati a urbanizzazione secondaria).

Nell'ambito di ciascuna area di intervento sono individuati:

- a) le aree di pertinenza degli edifici
- b) l'ingombro massimo dei fabbricati, e le distanze dai confini;
- c) le destinazioni d'uso;
- d) l'altezza degli edifici come da P.R.G.;

ART. 3 - PROGETTI ESECUTIVI

Nell'ambito dell'area pianificata si procede mediante progetti esecutivi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria redatti dalla proprietà, sotto il coordinamento degli Enti preposti.

I progetti esecutivi riguardano in particolare la viabilità carrabile e pedonale, i parcheggi interni al Piano, le attrezzature del verde pubblico interne al Piano, l'arredo urbano, le reti elettriche, telefoniche, gas, acquedotto, fognature e illuminazione pubblica.

Le infrastrutture realizzate a cura e spese della ditta proprietaria su progetti redatti a firma di tecnici abilitati, sono da sottoporre all'approvazione degli organi competenti ed al permesso del Sindaco come per legge.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e' subordinata al rilascio del relativo Permesso di costruire **e, conseguentemente, all'acquisizione di tutti i pareri favorevoli di competenza degli enti e servizi interessati.**

~~In conformità con quanto previsto dalla Legge del 21/12/2001 n°443, art. 1, comma 6, punto e), si prevede la possibilità, in scelta a quanto stabilito al punto precedente, di realizzare le opere di cui sopra sulla base della semplice denuncia di inizio di attività dell'art. 4 del D.L. 5/10/1993 n°398 convertito, con modificazioni, dalla Legge 4/12/1993 n° 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60 della Legge 23/12/1996 n°662 e successive modifiche e Legge Regionale n°31 del 25/11/2002 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~Si precisa che tale possibilità e' subordinata alla sussistenza, al momento dell'approvazione del progetto di piano particolareggiato dal Consiglio Comunale, di tutte le condizioni e disposizioni richiamate al suindicato art. 1, comma 6, punto e) della Legge n°443 del 21/12/2001 e Legge Regionale n°31 del 25/11/2002.~~

~~Si precisa inoltre che in riferimento al parere del 03.11.2008 Prot. 193657 espresso dalla Direzione Infrastrutture, mobilità e Ambiente del Comune di Rimini, i progetti esecutivi della viabilità adotteranno le prescrizioni imposte dal sopraccitato ufficio, ed in particolare il marciapiede della nuova strada posta sul lato mare del Parcheggio pubblico avrà dimensione minima di 1.50ml, e la strada d'ingresso al Parcheggio di cui sopra sarà dimensionata a 5. 50ml~~

ART. -4 -RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI GENERALI URBANISTICO EDILIZIE

Gli interventi edilizi nell'area pianificata dovranno rispettare, per quanto non espressamente previsto dalle presenti e dagli elaborati allegati al Piano Particolareggiato, le norme del P.R.G. vigente '99, del Regolamento Edilizio Comunale e delle altre norme vigenti in materia al momento del rilascio della Concessione Edilizia **dei necessari atti legittimativi.**

ART. 5 - AREE RESIDENZIALI E DI SERVIZIO PRIVATE

Il presente Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di ~~n°13 palazzine~~ **nuovi edifici** raggruppati in n° 5 Unità Minime d'intervento ad uso residenziale.

Tali fabbricati sono divisi in tre tipologie edilizie denominate "Tip. A, Tip. B, Tip.C" (Tav. 10, Tav. 11, Tav.12) ~~le quali possono essere progettate anche diversamente da come previsto~~ **che rappresentano un riferimento puramente indicativo per la progettazione esecutiva**, a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi (S.U. max, S. Logge max, destinazione, altezza max) **nel rispetto dei parametri urbanistico/edilizi di cui alle presenti norme** (e che la loro sagoma massima sia contenuta all'interno del perimetro individuato per ognuna (Tav.7) e che rispetti almeno 5.00 ml dai confini delle aree fondiarie di pertinenza, **delle distanze tra pareti finestrate di cui al D.I. 1444/68, nonché delle aree di massimo ingombro (perimetro edificabile) di cui alla Tavola 7.**

Le aree di servizio private a destinazione B6 per attrezzature, saranno da realizzarsi con una Superficie Utile massima di 500 mq, su una superficie fondiaria minima di mq 2.000. Saranno escluse dal calcolo della S.U. di tale fabbricato le superfici interrato e semi interrato con altezza massima di ml 3.50, realizzate al disotto del fabbricato purché emergano per una altezza non superiore a cm 70, computata con riferimento al dislivello tra il piano naturale di campagna e l'intradosso del primo solaio fuori terra Tale struttura potrà essere realizzata anche diversamente da quanto previsto a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi previsti per tale destinazione.

ART. 6 - AREE PER LE ATTIVITA' PUBBLICHE

In ottemperanza a quanto previsto dalla scheda 13/25b delle N.T.A. del P.R.G. vigente '99 (al quale il P.P. accede), il Piano Particolareggiato individua un'area ad **cedere gratuitamente all'A.C. come standard di** urbanizzazione secondaria, su cui realizzare 500 mq. di S.U. da destinarsi a **Centro di Quartiere edificio polifunzionale/Hub di quartiere**. Tale edificio potrà essere anche progettato in modo diverso a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi (S.U. max, S. Logge max, destinazione, altezza max, ecc.).

Poiché l'edificio verrà ceduto gratuitamente all'A.C., in previsione del suo utilizzo pubblico, ai sensi dell'art. 14, lettera e) delle N.T.A. di P.R.G. '99, sono escluse dal calcolo della S.U., oltre al 10% delle logge, anche **"le superfici porticate cedute ad uso pubblico"**.

ART. 7 - QUANTITA' DI EDIFICAZIONE, DISTANZE E QUOTE

Gli indici edificatori saranno quelli previsti dalla scheda di progetto 13/25.b del P.R.G. del Comune di Rimini.

S.U. = 10.750 mq.

- 500 mq per attrezzature di servizio private (B6) da realizzare su una superficie fondiaria di 2.000,00 mq
- 500 mq per centro di quartiere da realizzare su aree di urbanizzazione secondarie
- 9.750 mq per funzioni abitative

Il calcolo della S.U. viene riferito all'art. 14 delle NTA di P.R.G. vigente; il computo delle logge a scomputo viene riferito all'intera S.U. complessiva dei fabbricati residenziali

Altezza massima consentita 13.50 ml.

Le superfici dei vani scala si devono computare secondo le modalità previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente '99 e successivi aggiornamenti.

Per quanto concerne la distanza fra gli edifici e la strada e fra gli edifici tra di loro, vale quanto ~~riportato nella tavola n. 7 in ottemperanza~~ **disposto** dall'art. 9 del D.M. 2/04/68 n° 1444.

E' consentita la realizzazione di cabine Enel esterne ai fabbricati, senza che debbano essere conteggiate nel calcolo della S.U. max, ma con l'obbligo di curarne il perfetto inserimento nel contesto architettonico dell'intervento edilizio e garantendo ~~una~~ **disposta dalle relative DPA.** la distanza minima dai fabbricati ~~di 3.00m.~~

Le localizzazioni di massima degli edifici previste nel piano, potranno essere modificate nel rispetto **delle aree di massimo ingombro**, delle normative e del Regolamento Edilizio, a condizione di non dare luogo a riduzioni delle quantità minime degli standard urbanistici.

ART. 8 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Le tipologie edilizie previste sono riportate con la loro organizzazione di massima nelle tavole (Tav.10, Tav.11, Tav. 12, Tav.13, Tav.14)

E' consentita la costruzione di tetti piani praticabili e/o di tetti a falde inclinate.

Nei tetti a falde e' consentito ricavare terrazzi praticabili, lucernai ed abbaini anche debordanti la linea della falda e dalla sagoma della copertura indicata in tipologia.

E' consentita la realizzazione di autorimesse o cantine al piano interrato o seminterrato degli edifici così come indicato nella tipologia ed alle condizioni descritte all'art.5 **se conformi alle norme vigenti in materia.**

Rispetto all'ingombro in pianta degli edifici, così come rappresentato negli elaborati grafici di progetto, **ne** e' consentito **l'accorpamento**, la variazione delle dimensioni planimetriche purché venga mantenuta la minima distanza dai confini indicata nelle tavole **nel rispetto delle aree di massimo ingombro, delle distanze tra pareti finestrate.**

La soluzione allegata al progetto e riportata nelle tavole della tipologia rappresenta come già detto, soltanto un'indicazione progettuale al fine di dimostrare la possibilità di inserimento delle superfici di progetto nell'ambito indicato, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distacchi e visuale.

ART. 9 - STANDARD EDILIZIO A PARCHEGGIO

Per quanto riguarda lo standard edilizio relativo ai parcheggi privati, si rimanda alle prescrizioni della L.122/89 e successive modifiche e integrazioni (superficie minima a parcheggio: 10,00 mq. ogni 100,00 mc. di costruzione) da verificare all'atto del permesso di costruire.

ART. 10 - PRESCRIZIONI TECNICHE E FINITURE ESTERNE

Le soluzioni progettuali proposte negli elaborati **di Piano Particolareggiato** devono intendersi a carattere puramente indicativo potendo essere variate, compatibilmente con la presente normativa, garantendo un coordinamento generale del piano e per singoli blocchi.

I materiali di finitura esterna dei fabbricati dovranno garantire uniformità architettonica e potranno essere di ogni tipo corrente.

Sono pure liberi i colori, le tinteggiature, i materiali per infissi e finiture, saranno consentite anche soluzioni di facciate continue o utilizzo di brie soleil a condizione di curare attentamente l'inserimento nel contesto.

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO

Le costruzioni e le relative destinazioni d'uso da realizzarsi nel presente piano particolareggiato, sono quelle indicate nell'apposita tavola (Tav.6).

La destinazione ad uffici e commercio all'interno degli edifici residenziali, o più in generale a terziario, e' ammessa nell'intervento nella proporzione massima del 30% della S.U. complessiva.

All'interno del singolo nucleo edilizio e' sempre ammessa la destinazione a uffici o commercio in quantità anche superiore a quella indicata nella tipologia di progetto, purché rientrante nei limiti indicati al punto precedente.

Resta inteso che ogni cambio di destinazione d'uso da residenza a uffici o a commercio deve avvenire con il reperimento degli standard di legge.

Possibili modifiche saranno attuabili solo nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G. '99 e delle Leggi Regionali e nazionali vigenti.

ART. 12 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici relativi al presente Piano Particolareggiato sono indicati nelle tavole di piano (da Tav.17 a Tav.25).

Prima della realizzazione degli impianti tecnologici sarà redatto il progetto esecutivo e verrà richiesto il relativo Permesso di costruire.

ART. 13 - STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico con i relativi marciapiedi. Tali aree, con le relative reti di servizio, sono opere di urbanizzazione primaria e saranno gestite come da convenzione dal Comune e dagli Enti preposti **successivamente alla loro acquisizione al Patrimonio Comunale, previo frazionamento e collaudo favorevole.**

Nelle aree per parcheggi pubblici devono essere ricavati posti macchina della misura minima di mq. 2,50 x 5,00 di cui quelli per disabili con dimensioni ml. 3.20 x 5,00 nella proporzione di n. 1 posto per ogni n. 50 posti macchina.

ART. 14 - GLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Gli spazi pubblici attrezzati costruiti a cura e spese dei privati nelle dotazioni minime rilevabili da progetti esecutivi saranno ceduti gratuitamente al Comune come da Convenzione.

ART. 15 - UTILIZZAZIONE DELLE AREE COMUNI INEDIFICABILI ALL'INTERNO DELL'UNITA' DI INTERVENTO

Le aree verdi condominiali e le aree a parcheggio condominiale sono sistemate e mantenute a cura e spese degli utenti dell'unità di intervento cui si riferiscono.

Esse non sono edificabili salvo quanto previsto ~~sopra~~ **nei precedenti articoli per quanto concerne eventuali** piani interrati di servizio.

ART. 16 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si allegano di seguito le tabelle di tutti i conteggi e verifiche dei parametri urbanistici e degli standard.

A) Scheda sinottica;

B) Verifica standard.

C) Relazione Tecnica Progettuale (consegnata al Settore Ambiente e Sicurezza per parere ambientale)

D) Parere della Direzione Infrastrutture, Mobilità e Ambiente del 03.11.2008

ALLEGATO A
SCHEDA SINOTTICA

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO	INTERVENTO	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	ALTEZZA (Hmax=13.50 ml)	Destinazione/N° UNITA'	SUP.UTILE CONSENTITA PER BLOCCO
BLOCCO 1	PRIVATO	2.133,50 mq	13.50 ml	30 RESIDENZIALE	2.292 mq 1.810 mq
BLOCCO 2	PRIVATO	1.479,06 mq	13.50 ml	20 RESIDENZIALE	1.466 mq 1.770 mq
BLOCCO 3	PRIVATO	2.161,66 mq	13.50 ml	32 RESIDENZIALE	2.263 mq 2.200 mq
BLOCCO 4	PRIVATO	2.415,26 mq	13.50 ml	32 RESIDENZIALE	2.263 mq 2.200 mq
BLOCCO 5	PRIVATO	1.496,39 mq	13.50 ml	20 RESIDENZIALE	1.466 mq 1.770 mq
TOTALE		9.685,87 mq		134 RESIDENZIALE	9.750 mq.
BLOCCO 6	PRIVATO	2.000,22 mq	7.80 ml	1 B6	500 mq.
CENTRO POLIFUNZIONALE a servizio del Quartiere	SUPERSTAND ARD DA CEDERE	1.009,78 mq (Sup.U2)	6.75 ml	1 Attrezzatura aggiuntiva (U2)	500 mq.
TOTALE S.U. di Piano	10.750 mq				

I parametri Urbanistici riportati in scheda per ogni tipologia edilizia sono puramente indicativi, in fase di progettazione definitiva si farà riferimento ai previsti nelle N.T.A. allegate al presente piano.

La capacità edificatoria potrà essere traslata da un blocco all'altro in ragione di una quantità massima del 10% della UMI di atterraggio.

La presente variante prevale sugli elaborati grafici che riportassero dati non coerenti

ALLEGATO B RIEPILOGO SUPERFICI E VERIFICA STANDARD

RIEPILOGO SUPERFICI

Superficie Catastale = 28.731,00

Superficie territoriale (Perimetro comparto 13/25.b) = 28.587,64mq

Area da cedere al Comune attrezzata a verde attrezzato = 3688,39 mq

Area da cedere al Comune per parcheggi pubblici = 3269,26 mq

Area da cedere al Comune per Urbanizzazione secondaria = 3250,00 mq

Viabilità esistente e di progetto = 4780,01 mq

Area da cedere al Comune come parcheggi superstandard (80 posti) = 1.913,89 mq

Area totale ad uso residenziale privata (superficie fondiaria) = 9.685,87 mq

Area privata con destinazione B6 (superficie fondiaria) = 2.000,22 mq

CALCOLO ABITANTI TEORICI (L.R.47/78)

N° Abitanti teorici S. U. $9.750 \text{ mq} / 30 \text{ mq} \times \text{abitante} = 325$

abitanti $V_{\max} = (S.U. \times 3.00) 100 \times n^{\circ} \text{ abitanti teorici}$

$V_{\max} = 9.750,00 \times 3,00 = 29.250 \text{ mc} < (100 \times 325) = 32.500 \text{ mc}$ (Verificato)

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI (L.R.47/78)

Area destinata a parcheggio pubblico = $325 \text{ (n}^{\circ} \text{ abitanti)} \times 10 \text{ mq} = 3.250,00 \text{ mq}$

Area destinata ad Urbanizzazione secondaria = $325 \text{ (n}^{\circ} \text{ abitanti)} \times 10 \text{ mq} = 3.250,00 \text{ mq}$

Area destinata a Verde Pubblico = $325 \text{ (n}^{\circ} \text{ abitanti)} \times 10 \text{ mq} = 3.250,00 \text{ mq}$

Verde pubblico e Urbanizzazioni secondarie richiesta da scheda 13/25.b = $3.250 + 3.250 = 6.500,00 \text{ mq}$

Area destinata a Verde pubblico e Urbanizzazione secondaria di progetto = $6.938,39 \text{ mq} > 6.500 \text{ mq}$ (Verificato)

Area destinata a parcheggio pubblico di progetto = $3.269,26 \text{ mq} + 3.250,00 \text{ mq}$ (Verificato)

(ALLEGATO C)

RELAZIONE TECNICA PROGETTUALE

Descrizione del progetto:

I parametri edificatori inseriti all'interno dell'Accordo di Pianificazione effettuato ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale n° 20/2000, prevedono 9.750 mq. di superficie utile residenziale privata. Tale superficie verrà ripartita in ~~n° 13 palazzine di circa 750 mq ciascuna.~~ 5 Blocchi edificabili. ~~In ognuna saranno previsti dai 10 agli 11 appartamenti,~~ **Ognuno dei fabbricati realizzato all'interno della aree di massimo ingombro (Blocchi), sviluppati si sviluppa (orientativamente) in 4 piani fuori terra con un sottotetto parzialmente abitabile.**

~~Al fine di ridurre la realizzazione di rampe scivolo, per contenere l'impatto ambientale degli stessi, verranno accorpati i piani interrati prevedendo n° 5 rampe che serviranno rispettivamente tre blocchi da tre edifici e due blocchi da due edifici.~~

I particolari degli edifici verranno specificatamente valutati in sede esecutiva

L'Accordo prevede inoltre, la realizzazione da parte dei proprietari, di 500 mq di edificazione destinati a Centro di Quartiere/ **centro polifunzionale** che verranno realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale (A.C.).

~~La destinazione precisa di tale edificio verrà in ogni modo concordata e precisata in sede di stipula della convenzione del Piano Particolareggiato e comunque sarà da realizzarsi su due piani fuori terra.~~

Altri 500 mq di edificazione privata verranno realizzati sempre nella fascia a mare dell'intervento, ed avranno una destinazione d'uso a deposito o a magazzino **(B6 di cui all'art. 12 delle NTA di PRG '99).**

L'intervento, come è possibile evincere dagli elaborati progettuali, prevede una distribuzione a corte, scelta progettuale effettuata prendendo spunto dalla forma decisamente regolare del comparto.

Al fine di togliere, alla suddetta corte, un valore privato è stata localizzata al suo interno un'ampia zona a verde di uso pubblico.

A questo spazio sarà possibile accedere ~~vi~~ utilizzando ~~cinque~~ ampi percorsi pedonali, in parte attrezzati con aiuole, inseriti fra gli edifici residenziali che oltre a garantire la fruizione ~~più~~ pubblica del verde evidenziano la scelta di un'edificazione volumetricamente poco concentrata.

~~Tali percorsi, come pure tutti i marciapiedi di progetto, saranno realizzati tramite l'utilizzo di betonelle al fine di contenere la realizzazione di superfici totalmente impermeabili.~~

Nelle aree a verde pubblico, verranno messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire una volta raggiunta la maturità vegetativa degli stessi, il 40% di copertura arborea, così come previsto dall'art. 35 del Regolamento Comunale del Verde Urbano Privato e Pubblico e delle aree incolte **e come autorizzato dagli uffici competenti in sede di rilascio del relativo PdC.. Vedi tavola allegata.**

~~L'innaffiamento del verde pubblico avverrà tramite l'utilizzo delle acque piovane accumulate all'interno della vasca di raccolta dimensionata in ragione di 32 l/mq di verde pubblico. Sarà ad ogni modo previsto, in caso di mancate precipitazioni, un punto specifico di erogazione dell'acqua.~~

Inoltre verrà prevista una fontanella pubblica di acqua potabile, con rubinetto a pressione, collocata al centro del verde pubblico non distante più di 100 metri dal punto più lontano del comparto oggetto d'intervento.

Per quanto riguarda il verde all'interno delle aree private, ~~il 20% delle superfici fondiarie interessate saranno destinate a verde permeabile in profondità, il cui 40% sarà di copertura arborea così come previsto dall'articolo 10 del del Regolamento Comunale del Verde Urbano Privato e Pubblico e delle aree incolte~~ **la relativa progettazione si rimanda alla fase esecutiva ed al PdC relativo ai singoli fabbricati.**

Come è possibile evincere dagli elaborati, **lo stato di fatto non esistente presenta** essenze o specie arboree di particolare pregio che meritino una tutela specifica.

Prendendo in esame il progetto, si ipotizza ~~e considerando~~:

- di ~~voler~~ utilizzare, così come evidenziato negli elaborati, essenze come il Pino Domestico-Tiglio-Nespolo per la zona più ampia a parco, ed essenze come il Prunus-Leccio e simili per i percorsi;
- di ~~voler~~ realizzare un parco nella vasta area centrale, utilizzando anche le superfici a Urbanizzazione secondarie, che diversamente rimarrebbero incolte;
- che tale parco verrà attrezzato con giochi per bambini, panchine pubbliche e cestini, e che l'intera area a verde, compresi le aiuole all'interno dei percorsi, avranno un'adeguata irrigazione;

~~il costo medio di manutenzione presunto per i prossimi 10 anni sarà di circa Euro 2 al mq.~~

L'attrezzatura delle aree verdi verrà concordata con gli uffici competenti in sede di rilascio del PdC per Opere di Urbanizzazione.

Parcheggi

Al fine di soddisfare l'esigenza e la consistente richiesta di parcheggi, all'interno dell'Accordo si è previsto di ripartire gli standard di legge nel seguente modo:

- 10 mq di verde pubblico;
- 10 mq di parcheggi;
- 10 mq di Urbanizzazioni secondarie.

Per permetterne l'uso agevole, gli stessi sono stati distribuiti perimetralmente all'ambito d'intervento creando o ampie isole di parcheggi o posizionandoli in linea lungo le strade di progetto, ma in ogni modo concentrando (così come richiesto all'interno dell'accordo di pianificazione) gli 80 posti auto di superstandard a mare della Via Vico. Anche questi parcheggi superstandard, sono da realizzare e cedere all'A.C. In base all'art. 36 del Regolamento Comunale del Verde Urbano Privato e Pubblico, è stato previsto un ombreggiamento pari al 30% delle aree a parcheggio, così come è possibile verificare nelle tavole in allegato.

Nelle piazzole a parcheggio superiori a 250 mq sono state previste colonne tecniche per l'erogazione pubblica di acqua, elettricità e antincendio come richiesto dalla protezione civile per sistemazioni di emergenza temporanea. Si precisa che in funzione della distribuzione dei parcheggi, all'interno dell'intero piano, sono stati individuati quattro punti di erogazione delle suddette utenze capaci di coprire il fabbisogno generale.

Il comparto d'intervento sarà dotato di isole ecologiche per il conferimento e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, adeguatamente localizzate al fine di permettere un facile raggiungimento del luogo con facili manovre di smaltimento.

Il dimensionamento del numero e della tipologia delle isole è stato concordato con gli uffici competenti di Hera usando come criterio 1 postazione ogni 30 famiglie presenti all'interno del piano.

~~Per cui considerando una superficie residenziale di 9750 mq, vengono circa 130 appartamenti che diviso per 30 portano a 4.33 postazioni. Nel progetto ne sono state inserite n°5 di cui leggermente sottodimensionata per problemi di ubicazione.~~

Materiali

Per la realizzazione delle urbanizzazioni stradali e dei percorsi pubblici pedonali, la scelta progettuale si orienterà sull'utilizzo di materiali altamente permeabili ~~come betonelle o simili~~ al fine di permettere il massimo assorbimento delle acque meteoriche.

Negli spazi attrezzati saranno utilizzati materiali ecologici come legno e similari.

Fognatura

Il sistema fognario prevederà una rete nera dove confluiranno le acque dei corpi residenziali, del centro di quartiere e del magazzino-deposito. Sempre alla rete nera verrà collegata la "Vasca di Prima Pioggia" nella quale verrà riversato lo smaltimento dei primi 15 minuti di quantità di acqua prodotta dalla precipitazione meteorica. ~~Così come previsto dalla Delibera G.R. n°286 del 14/02/'05 il dimensionamento della Vasca di 1° Pioggia è stato valutato in 32 mc, valore ottenuto considerando 30 mc per ettaro di superficie completamente impermeabile.~~

Le acque bianche piovane in esubero dalla Vasca di Prima Pioggia verranno convogliate in prima battuta in una Vasca di Accumulo, (acqua che verrà utilizzata per l'irrigazione degli spazi a verde pubblico) e in seconda battuta in una Vasca di Laminazione, adeguatamente dimensionata in funzione della superficie territoriale d'intervento, dove verrà contenuta prima dell'immissione alla rete pubblica fognaria.

~~Si precisa che la Vasca di Accumulo avrà un dimensionamento di 220 mc in ragione di 32 l/mq di verde pubblico, dove nella quantificazione della superficie a verde sono state considerate le superfici delle urbanizzazioni secondarie che si utilizzeranno a verde.~~

Il dimensionamento della Vasca di Laminazione avverrà garantendo un'immissione nella rete pubblica non superiore a 20 l/sec per ogni ettaro d'intervento. Vedere nuova soluzione concordata con l'Amministrazione Comunale

Fornitura di elettricità

Saranno richiesti per ogni appartamento residenziale di progetto, 3 Kw di energia elettrica che servirà anche i garage abbinati ad ogni singolo appartamento. Sarà regolata da un contatore a se stante la fornitura dei servizi comuni di ogni palazzina come vano scale, ascensore e spazi esterni. Mentre gli spazi di manovra dei garage e quelli di distribuzione di più corpi di fabbrica, saranno muniti di un altro contatore apposito.

Lo spazio di progetto con destinazione a deposito-magazzino verrà servito con una potenza di 15 Kw mentre il Centro di Quartiere con 4.5 Kw.

A servizio dell'intera zona e in funzione dell'entità dell'intervento, sarà posizionata all'interno del Piano una Cabina Enel di 4 ml per 2.5 ml con una fascia

di rispetto attorno di 1 ml, da cedere alla Società Enel successivamente alla fase di frazionamento.

L'illuminazione pubblica verrà realizzata con un'adeguata distribuzione dei corpi illuminanti, posizionati in modo da garantire una corretta e uniforme copertura di luce. I corpi illuminati rispetteranno la L. R. n. 19 del 29/09/2003. "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento luminoso e di risparmio energetico."

L'esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, con particolare riferimento alle finiture, all'uso dei materiali e ad eventuali aggiustamenti dimensionali (ferma restando la quantificazione degli standard prevista dal Piano) verrà valutato in sede di rilascio del PdC per Opere di Urbanizzazione.
