

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA
PROVINCIA DI BOLOGNA**

**PUA (PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA)
COMPARTO C13 (Sub comparto C13.C)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

Il Comune di Zola Predosa ha provveduto a redigere ed adottare il PRG 1997, poi approvato definitivamente il 31.08.1998 e, successivamente ha approvato diverse varianti di adeguamento ed aggiornamento ed, in ultimo, la Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20/03/2013 ed approvata in data 10/12/2013 ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti, che costituiscono lo strumento urbanistico generale vigente; in esso è inserito il Comparto di espansione residenziale in oggetto, "ZONA C13" in località RIALE via Ippolito Nievo.

la variante, per il comparto in oggetto, è redatta sulla base degli Accordi che ne costituiscono parte integrante, ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritti il 6/03/2013 (prot. 6307), il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 dal Comune di Zola Predosa, il 29 novembre 2013 al Prot. 31299, dal Soggetti privati titolari dei diritti edificatori da trasferire nel Comparto C13 (a titolo perequativo urbanistico).

L'idoneità alle trasformazioni dell'area è preordinata alla localizzazione di diritti edificatori assegnati dalla Pubblica Amministrazione a titolo perequativo per il raggiungimento di obiettivi strategici e/o per la realizzazione di interventi di carattere collettivo. I contenuti della presente normativa sono integrati dalle condizioni degli Accordi sottoscritti, che costituiscono anche patti integrativi della variante al PRG adottata con D.C.C. n. 23/2013 e approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 418 del 10/12/2013 che dispone:

La zona (St = 44.789 mq.) è articolata in tre sottozone:

- **C13.A area di St = 12.200 mq.**, destinata ad ospitare diritti edificatori pari a **3.050 mq. di SU residenziale di edilizia libera**, assegnati alla proprietà originaria-ospitante, come misura compensativa della cessione gratuita delle altre aree costituenti la zona (alla sottozona C13.A è assegnato **Ut = 0,25 mq./mq.**);
- **C13.B area di St = 20.792 mq.**, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare diritti edificatori assegnati a titolo perequativo al Soggetto titolare delle aree del Parco giardino campagna, in luogo dell'indennità di esproprio per le aree inserite all'interno della zona F7 (destinata a Parco Giardino campagna) da cedere al Comune senza alcun corrispettivo in denaro, e di una quota aggiuntiva riconosciuta a tacitazione di ogni doglianza e a conguaglio per la diversa localizzazione rispetto al sito di origine. In totale **SU residenziale di edilizia libera= 6.220 mq.** (alla sottozona C13.B è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**);

- **C13.C area di St = 11.797 mq.**, acquisita dal Comune, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare dotazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle di legge previste negli ambiti di nuovo insediamento, o a interventi di ERS (edilizia residenziale sociale), o al trasferimento di diritti di edificabilità assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione.

In particolare il PRG prevede per la sottozona C13.C la possibilità di insediamento di:

- **2.090 mq. Di SU** trasferiti dal comparto ex B2.1 di viale dell'Abbazia, trasformato dalla variante al PRG in zona G-AC (accordo sottoscritto il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 tra Amministrazione e l'Ente parrocchiale SS.Nicolò e Agata)
 - **1.073 mq. di SU (suddivisi in due proprietà: 189mq. + 884 mq. e corrispondenti alla SUE+30%)** prioritariamente destinati al trasferimento dei diritti originati dal nuovo comparto G-PZ del Capoluogo, Via Risorgimento, civ.258-260 (accordo pre-definito dall'Amministrazione con la proprietà del civ. 258 (il 29 novembre 2013 al Prot. 31299 e tuttora da sottoscrivere con la proprietà del civico 260).
 - **376 mq. di SU** di titolarità comunale, da destinare alle finalità sopra richiamate.

Per un **totale di 3.539 mq.** (alla sottozona C13.C è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**)

La trasformazione dell'area prevede la predisposizione e approvazione di uno o più piani particolareggiati (PUA), che saranno presentati da parte dei soggetti sottoscrittori degli Accordi (e loro aventi causa a qualsiasi titolo). L'Amministrazione è titolata a definire gli indirizzi e le linee guida affinché l'attuazione del Comparto 13, anche per fasi separate e successive, avvenga in maniera coordinata e coerente con un disegno di assetto strategico e funzionale.

Con deliberazione n. 111 del 23/12/2013 il Consiglio Comunale ha, poi, approvato il PSC che conferma espressamente i contenuti e l'efficacia della variante di anticipazione, disponendo all'art. 1.6:

"I piani urbanistici attuativi previsti da PRG o PSC previgenti (compresi quelli previsti dalle Varianti ai PRG di anticipazione del PSC) confermati espressamente dal PSC, (identificati dalla lettera sigla "e" dopo la sigla di ambito AN, AR, APS, APC) accedono alla fase attuativa senza preventivo inserimento nel POC, in quanto per essi a condizione che prima dell'approvazione del PSC si è sia concluso l'iter di approvazione e convenzionamento del PUA. "(...)

I PUA o gli Interventi Unitari Convenzionati previsti da Varianti di anticipazione approvate o da accordi sottoscritti (ex art. 18 L.R. 20/2000 o art. 11 L. 241/1990) che ne definiscono le modalità di attuazione, possono accedere alla fase attuativa senza preventivo inserimento nel POC, nel rispetto degli accordi, in base ai parametri definiti dagli strumenti urbanistici generali previgenti (PRG e PSC), nei tempi definiti dalle varianti e dagli accordi, a condizione che le relative convenzioni siano sottoscritte prima dell'avvio del procedimento di formazione del primo POC (avviso pubblico o altro atto formale di avvio del procedimento)."

Le particelle 1190, 1192, 1194, 1201, fuori dal Comparto C13, saranno interessate dall'occupazione della duna di mitigazione, che nella sua quasi totalità dello sviluppo sarà posizionata nelle parti nord delle particelle 1199 (titolarità Fini) e 1193 (titolarità Consorzio

Belvedere), quindi all'interno del Comparto C13 (sub comparto C13A- sub comparto C13B).

La porzione della duna di mitigazione insistente sulle particelle esterne al Comparto C13 è da considerarsi funzionale allo stesso e necessaria al raggiungimento dei parametri di mitigazione acustica necessari.

Quindi Trattandosi di un' opera extracomparto necessaria alla sostenibilità dell'intervento, deve essere realizzata, contemporaneamente alla edificazione totale o parziale della duna di mitigazione, quanto previsto dalla Convenzione alla quale si rimanda anche per quanto riguarda il regime attuativo e gestionale delle opere extracomparto.

La normativa di riferimento è perciò dettata sia dalle NTA di PRG aggiornate alla variante di anticipazione del PSC (DGP n. 418 del 10/12/2013) sia dalla normativa urbanistica regionale vigente, oltre che dal RUE approvato con D.C.C. n. 112/2013, nella versione aggiornata agli aggiornamenti fino alla data di approvazione del Piano Attuativo di cui alle presenti norme, per i requisiti e i parametri non già disciplinati dalle norme di PRG di riferimento.

E' fatto inoltre espresso rimando al rispetto di quanto contenuto nella relazione ValSAT-VAS allegata alla variante di anticipazione approvata con DGP n. 418/2013.

Il progetto degli interventi ed i titoli abilitativi dovranno pertanto conformarsi alle sopra richiamate disposizioni fino allo scadere della convenzione urbanistica del Piano, nonché alle leggi specifiche in materia riferite agli interventi urbanizzativi ed edilizi.

Sarà comunque possibile promuovere, nell'arco di validità del Piano (PUA), varianti anche sostanziali in conformità, agli strumenti urbanistici a tal data vigenti secondo le modalità e la programmazione dagli stessi previste. In tal caso i parametri urbanistici, edilizi e la disciplina pre-vigente esauriscono la loro applicabilità.

Allo scadere della convenzione, il presente quadro normativo di riferimento decade ed opereranno le disposizioni dell'art. 17 della L. 1150/1942 e degli strumenti urbanistici a quel tempo vigenti (e adottati).

Il suddetto **PIANO ATTUATIVO di INIZIATIVA PUBBLICA (PUA IP)**, nel quadro di assetto complessivo della zona C13, prevede dunque la realizzazione e la distribuzione delle potenzialità edificatorie previste ed individua la localizzazione delle aree e degli impianti destinati ad urbanizzazioni primarie e delle dotazioni/parametri generati dall'intervento all'interno dei Lotti, ed in particolare gli standard urbanistici di verde pubblico, parcheggi, sedi varie, reti delle fognature e di approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica e telefonica; esso individua anche gli stralci attuativi che potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire).

<p>In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici si prescrive che prevalgono le presenti norme e comunque su tutto prevale la convenzione.</p>

**ART.1 - CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO di INIZIATIVA PUBBLICA**

Le presenti norme, unitamente a quelle generali sopra richiamate, si riferiscono al **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA** relativo alle aree inserite nel Comparto C13.C, come meglio specificato in premessa, ed hanno validità solo relativamente (internamente) al perimetro del suddetto sub comparto e, limitatamente, alle opere extracomparto indicate nelle presenti NTA.

Il Piano è stato elaborato secondo le prescrizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione, del PRG aggiornato alla variante di anticipazione del PSC approvata con D.G.P. 418/2013, del PSC approvati con DCC n. 111 e del RUE approvati con DCC n. 112 in data 23/12/2013 e loro ss.mm.ii..

Esso si attuerà mediante progetti esecutivi che dovranno osservare, oltre alle presenti norme, anche le prescrizioni delle suddette norme e degli elaborati ad esse complementari (ValSAT-VAS, Relazione, cartografie), quando non specificate dalle presenti, le prescrizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché le prescrizioni di ogni altra norma esistente in materia e quanto stabilito in convenzione.

Eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici del Piano che siano collocate al di fuori del perimetro della zona in oggetto, ad eccezione delle aree/opere extracomparto espressamente individuate nel presente articolo, non hanno valore né progettuale né normativo, ma solo indicativo delle possibili soluzioni-conessioni funzionali con l'unica esclusione delle opere extra comparto funzionali al Comparto C.13, che invece sono da considerarsi necessarie alla realizzazione del Comparto.

Il progetto edilizio inerente ogni lotto sarà redatto in conformità alle norme del RUE approvato con D.C.C. n. 112/2013 nella versione aggiornata alle successive varianti vigenti al momento di approvazione del Piano oggetto della presente convenzione. Gli interventi edilizi e le singole definizioni attinenti le superfici, le tipologie di opere, ecc. è rimandata alla disciplina statale e regionale vigente al momento della presentazione di progetti edilizi, ove prevalente sui Regolamenti locali.

I parametri assegnati al sub comparto C13.C sono declinati all'art. 6 e sono riferiti alla normativa sopra richiamata.

Usi ammessi:

- a.1),b2.1.1),b2.2),b4.1),b4.2); sono inoltre ammessi b6.1), b6.3) nel limite e concorrenti al 20% previsto per attività diverse dall'uso a1), previo adeguamento dei corrispondenti standard pubblici e pertinenziali:
- a1) residenza (e relativi accessori) comprensiva delle quote ERS di cui all'art. 16 ($\geq 20\%$ della SU realizzata);
- b2.1.1) Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato: esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande) inferiori ai 200 mq di SU);
- b4.1) Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici
- b4.2) Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;

DOCUMENTO B: Norme Tecniche Attuazione Comparto C13.C

- b6.1) Attività di interesse comune di tipo civile.(sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali, sedi di forme associative)
- b6.3) Servizi scolastici dell'obbligo e preparatori all'obbligo, (edifici scolastici e relativi spazi e attrezzature compresa residenza per custodia)

Nell'ambito delle Superfici Utili realizzabili il 20% è riservato all'ERS, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nonché delle deliberazioni Comunali applicabili, facendo qui espresso rimando alle DD.C.C. Nn. 150/2003; 77/2019; ed alle DD.G.C. nn. 61/2016, 69/2021;

In sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sottoscritta la rispettiva convenzione previamente approvata dalla Giunta Comunale nel rispetto delle norme e degli atti deliberativi sopra richiamati e loro ss.mm.ii.

Eventuali cambi d'uso rispetto all'uso residenziale, che comportino un aumento degli Standard Urbanistici, relativi ai parcheggi pertinenziali e al verde privato, dovranno comunque essere reperiti nell'ambito dei singoli lotti senza modificare il Piano o, se necessario, modificando la conformazione dei lotti stessi, attraverso la presentazione di una variante al Piano.

ART. 2 - ELENCO ELABORATI

Il PIANO ATTUATIVO si compone dei seguenti documenti ed elaborati tecnici¹ :

- **Documento A - Relazione Illustrativa**
- **Documento B - Norme Tecniche di Attuazione del PUA**
- **Documento C - Schema di Convenzione**
- **Documento D - Relazione Geologica**
- **Documento E - Costi schematici delle opere di urbanizzazione**
- **Documento F - Studio previsionale del clima acustico**
- **Documento G - Rapporto di VAS**
- **Documento H - Relazione Idraulica**
- **Documento I - Relazione Tecnica del Verde**
- **Documento L - Tabelle Verifiche Superfici e Standard**
- **Documento M - Relazione sismica**
-
- **a.1/a.7 - Planimetrie dello strumento urbanistico vigente /Catasto/Rilievi/Profili/Documentazione fotografica, ecc.**
- **Elaborati grafici del progetto urbano ed assetto urbanistico del sub-comparto:**
 - **Tavv. b1.1/b1.7) Planimetrie generali;**
 - **Tavv. b2.1-b2.2) Tipologie;**
 - **Tav. b3.1) Viste d'insieme;**
 - **Tavv. b4.1/b4.7) Planimetrie generali progetto Impianti;**

Il Piano è corredato inoltre dagli studi/approfondimenti di sostenibilità individuati dalla scheda ValSAT-VAS complementare alla variante di anticipazione e richiamati nel Rapporto Preliminare di assoggettabilità a Vas.

Il Piano è costituito, inoltre degli elaborati grafici/analitici elencati nella deliberazione

¹ Per come definitivamente individuati con Deliberazione del PUA

ART. 3 - VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano ha validità ed efficacia per un periodo di 10 anni nel quadro del sistema normativo e legislativo vigente, a partire dalla data di pubblicazione sul BUR E.R. della delibera di approvazione. Eventuali termini minori stabiliti nella Convenzione prevalgono su quelli indicati nelle presenti norme e in altri elaborati costitutivi del Piano.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE e DOTAZIONI INSEDIATIVE

Si intendono per opere di urbanizzazione del comparto le opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché le dotazioni collettive, funzionali alla sostenibilità dell'insediamento, così come definite dalla legge regionale 20/2000 e dal PRG ed in particolare:

- **la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, compreso uno spazio di attrazione a fruizione collettiva attrezzato ad uso ludico-sportivo-ricreativo e sgambamento cani;**
- **il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, altri spazi ad uso collettivo,**
- **le strade nonché i relativi parcheggi pubblici,**
- **gli impianti di acquedotto, gasdotto, illuminazione pubblica, fognature, trattamento acque, rete elettrica e telefonica,**
- **ogni altro intervento/impianto necessario per la sostenibilità dell'insediamento.**

Si intendono funzionali alla sostenibilità dell'insediamento e quindi complementari al sistema urbanizzativo anche le dotazioni e le mitigazioni necessarie al rispetto delle condizioni di sostenibilità tecnica ed ambientale dell'insediamento quali:

- **interventi di mitigazione per garantire il rispetto della III Classe acustica o inferiore;**
- **allacciamenti-adeguamenti e raccordi alla viabilità alle reti e ai servizi esistenti;**
- **vasche o dispositivi di laminazione a garanzia dell'invarianza idraulica prescritta dal PRG e dalle normative sovraordinate della tutela idraulica-idrogeologica;**
- **fasce di ambientazione a protezione dalla viabilità principale e fascia ripariale a protezione valorizzazione del rio La fossa-Felicina;**
- **ulteriori interventi risultanti dagli studi di sostenibilità.**

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni, si attuano con Permessi di Costruire che dovranno sviluppare e precisare, attraverso specifici progetti esecutivi, quanto contenuto negli elaborati grafici di cui all'art. 2 delle presenti norme, secondo quanto più dettagliatamente indicato nella convenzione e disposto dai regolamenti specifici in materia. La progettazione dovrà caratterizzarsi nelle forme del progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R.554/1999 e ss.mm. E ii..

Tali progetti esecutivi dovranno essere redatti a cura e spese dei proprietari dell'area, e dovranno essere concordati con l' A.C.

La cessione delle aree necessarie e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni saranno, per le conseguenti obbligazioni, ulteriormente stabilite nella convenzione di cui all'art. 2 delle presenti norme.

ART. 5 - DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree relative al progetto sono classificate secondo le destinazioni d'uso indicate all'art. 2 delle presenti norme e nella Convenzione

Esse sono distinte in aree per standard e dotazioni (aree da cedere) e aree per edificazioni o lotti privati (Sf) .

Le opere di urbanizzazione e quelle su aree individuate quali Sf (lotti), saranno attuate mediante intervento diretto, di cui all'articolo seguente.

ART. 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Piano si attua per singole richieste di Permesso di Costruire, riguardanti sia le opere di urbanizzazione, sia i singoli edifici con la loro pertinenza fondiaria.

La presentazione dei progetti degli edifici per il rilascio dei Permessi di Costruire dovrà avvenire contestualmente o dopo la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione/dotazioni dell'intero comparto ovvero, delle opere di minima e degli stralci urbanizzativi funzionali relativi alle unità edilizie (lotti) oggetto di edificazione.

La realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle dotazioni può essere articolata in stralci esecutivi da definire negli elaborati progettuali del Permesso di costruire e nel conseguente cronoprogramma, deve intervenire precedentemente o contestualmente all'edificazione privata alla quale tali opere sono preordinate e funzionali.

La realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle dotazioni di cui all'art. 4, deve intervenire precedentemente o contestualmente all'edificazione privata alla quale tali opere sono preordinate e funzionali.

Sono comunque da realizzare unitariamente le dotazioni, le mitigazioni e gli interventi funzionali all'idoneità dell'insediamento aventi, cioè, rilevanza generale e di minima (come meglio definito in convenzione).

Per quanto riguarda il regime attuativo e gestionale delle opere extra comparto si stabilisce che i soggetti attuatori intenzionati ad iniziare l'edificazione anche di un solo lotto, dovranno attivarsi per acquisire la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione della struttura di mitigazione esterna al comparto che dovrà essere realizzata con sviluppo (parziale o totale), onde garantire il raggiungimento dei requisiti acustici prescritti secondo le vigenti normative su tutto il Comparto C13.

La convenzione definisce le modalità di attuazione anche per stralci delle opere, nonché del rispettivo collaudo.

Parametri Urbanistici Sub-Comparto C.13.C

- **St** = **11797,00 mq**
- **S utile max realizzabile** = **3539,00 mq**

- **ERS (20% SU)** **> = 708 mq**
- **S accessoria massima realizzabile** **2300,35 mq (65% della SU)**
- **Ut max** **0,30 mq/St**
- **Altezza max** **ml. 18,00**
- **Sup. Permeabile Territoriale min.** **35% St**
- **Verde Pertinenziale min.** **25% Sf**
- **Permeabilità Fondiaria min.** **65% verde pertinenziale**
- **Sup. Coperta max** **30% Sf**

Per quanto riguarda il valore minimo pari al 65% del verde pertinenziale da realizzare con verde compatto e pavimentazioni permeabili che garantiscano il minimo del 50% (da considerare nel computo solo limitatamente al grado di permeabilità certificato), tale verde permeabile fondiario, può essere derogato nel valore minimo, solo qualora in sede di progetto sia dimostrato, comunque, il rispetto del valore minimo di permeabilità territoriale totale del 35% garantito mediante apposito asservimento del verde concorrente a detta percentuale.

A riguardo dei confini e delle distanze da essi, sarà consentito costruire opere in elevazione ad una distanza inferiore ml. 5,00 dagli stessi, solo con riferimento agli elementi interni al perimetro del comparto, mentre per i confini esterni e con proprietà terze si applica la distanza ordinariamente prescritta dal RUE e dalle altre norme concorrenti; tale riduzione è ammessa anche con riferimento ai parcheggi pubblici;

A riguardo delle distanze tra gli edifici all'interno del sub comparto, sarà consentita una distanza minima di mt. 10,00 fermi restando i rapporti minimi e di *visuale libera* che non può essere inferiore all'altezza della parete antistante la finestra da verificare, misurata dalla quota di livello del bancale della finestra stessa. I valori di *visuale libera* non sono cogenti per aperture, o partri di aperture, che non concorrono o sono eccedenti alla formazione del requisito minimo illuminante").

Dovranno essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli abitanti da insediare, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione visiva, acustica e ambientale.

Nelle diverse fasi di progettazione del Piano e degli interventi edilizi, nonché in fase di esecuzione delle opere, dovranno essere applicate le disposizioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica, come descritte al cap.3.3 dell'elaborato "Rapporto ambientale - ValSAT - VAS" del PRG aggiornato alla variante approvata il 10/12/2013.

Le tabelle seguenti definiscono il dimensionamento del Piano e delle diverse componenti urbanistico-edilizie, fermi restando i margini di adeguamento riportati ai punti precedenti e all'art. 8 successivo.

Tabella riassuntiva Superfici e Standard richiesti
Comparto C13 sub-comparto C13.C

--

C13.C	St	Sf	Su	Verde Pertinenz Minimo 25%/Sf	Sup Permeabile. Min 65% V. pert.	Sup Permeab. Teritoriale compart. Minimo 35% St	Sup. Coperta Max 30% Sf	Abit. Teorici	Parcheggi Pertinenz. Min 0,25/SU Con almeno 2 posti auto per alloggio/u.i	Verde Pubblico e spazi attrezzat. collettive Min 90 %SU	P Pubblici Min 20% SU
Lotto 1	11797	1715,77	1260,00	428,9425	278,8126	5202.50	514,731	42	315.00	1134	252
Lotto 2		1521,97	1285,5	380,4925	247,3201		456,591	43	380.49	1157	257
Lotto 3		1212,31	993,5	303,0775	197,0003		363,693	33	248.38	894	199

Tabella riassuntiva e verifica Superfici e Standard di progetto
Comparto C13 sub-comparto C13.C

verifiche risultanti da confronto con tavola b.1.2*-b.1.4**

C13.C	St	Sf	Su progetto mq	Verde Pert.	S Perm . fondiaria progetto mq	S Perm. Territ. progetto mq	Sup Coperta progetto mq	Abit.Th progetto n	Parch.Pert (P3)	Verde Pubblico e spazi attrezzati	Parch. Pubblici 20%SU e comunque Comunque > 10 mq/ab	Numero alloggi previsti
Lotto 1	35.60 %	1715,77	1260,00	826.46* >428,9425	570,07 >278,81		437,82 <514,73	42	512,20 > 315,00	1572,00 > 840,00	635,14 > 420,00	17
Lotto 2	36.32 %	1521,97	1285,50	616,53 >380,4925	384,84 >247.32		447,73 <456,591	43	523,70 > 380,49	1511,15 > 860,00	624,92 > 430,00	17
Lotto 3	28,00 %	1212,31	993,50	527,25 >303,0775	339,84 >197,00		346,81 <363,69	33	419,50 > 248.38	1176,44 > 660,00	503,45 > 330,00	14
TOTALE	11797	4450,05	3539,00	1970.24* >1112,51	1294,75 >723,13	5817,10 ** >5202.50	1232,36 < 1335,01	118	1455,40 > 943.87 >= 2 p.a./U.I.	4109* > 3185.00	1763,51 > 1180	48

SUB COMPARTO C13.C

verde pubblico compatto di progetto permeabile:	4522,35 mq
valori minimi permeabilità fondiaria LOTTO 1:	570,07 mq
valori minimi permeabilità fondiaria LOTTO 2:	384,84 mq
valori minimi permeabilità fondiaria LOTTO 3:	339,84 mq
TOTALE superficie permeabile SUB COMPARTO C13.C:	5817,10 mq
valore minimo richiesto:	4128,95 mq

ART. 7 - REALIZZAZIONE EDIFICI CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

I fabbricati saranno realizzati secondo le quantità definite in sede di Permesso di Costruire fino al raggiungimento della potenzialità di cui ai dati di progetto, salva la possibilità di trasferire fino al 10% di SU da un lotto all'altro e, all'interno di uno stesso lotto, le capacità edificatorie da un edificio all'altro, fermo restando la facoltà di presentare separate richieste di Permessi di Costruire per singoli fabbricati. Nei lotti composti di due (o più) edifici strutturalmente e funzionalmente autonomi, quindi, l'unità minima di intervento è riferita al singolo edificio e alle sue dotazioni pertinenziali; il progetto dovrà estendere la rappresentazione dell'assetto generale all'intero lotto in uno specifico elaborato che dovrà essere controfirmato dalla residua proprietà.

Gli edifici dovranno essere realizzati con il limite di quattro livelli fuori terra, intendendosi per primo livello, piano terreno o rialzato, il piano di accesso dall'area esterna pertinenziale.

E' consentita la realizzazione di vani interrati o seminterrati così come la realizzazione di volumi sottotetto che, se con le caratteristiche di cui alle norme di attuazione del PRG perché siano valutati come superfici accessorie, non contribuiscano alla determinazione dei livelli abitabili fuori terra, parimenti dicasi nel caso di Su nel sottotetto collegate ai livelli inferiori.

E' comunque prescritto il limite massimo di altezza di m. 18.

Il superamento di detto limite è consentito solo per elementi puntuali ed architettonici.

La progettazione dei lotti dovrà garantire il concorso alla capacità di laminazione delle acque meteoriche stabilita dalle norme, attraverso dispositivi collocati nelle medesime aree, integrativi dei condotti previsti nei piazzali/strade pubblici.

La progettazione dovrà inoltre garantire omogeneità, organicità e qualità sotto il profilo tipologico, insediativo e costruttivo, sia rispetto agli interventi in corso di progettazione/realizzazione nei sub-comparti C13.A e C13.B e sia tra edifici del sub C13.C.

Il rilascio dei Permessi di Costruire potrà avvenire solo in seguito all'approvazione del progetto delle Urbanizzazioni e delle dotazioni collegate e funzionali al lotto di progetto, nonché delle opere di minima come precedentemente individuate.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà prevedere – la suddivisione in stralci - con definizione degli edifici ad essi funzionalmente pertinenti.

L'utilizzazione degli edifici è subordinata alla completa realizzazione del corrispondente stralcio funzionale delle Urbanizzazioni e delle dotazioni; nonché alla regolare esecuzione delle stesse; dovranno comunque essere garantiti agli edifici costruiti l'accessibilità e gli allacciamenti a tutte le reti tecnologiche ed alla pubblica fognatura, gli standard, oltre alle

DOCUMENTO B: Norme Tecniche Attuazione Comparto C13.C

infrastrutture di rilevanza generale e le mitigazioni necessarie a garantire il rispetto delle prescrizioni acustiche.

L'abitabilità degli edifici si configura solo ad avvenuta realizzazione e regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni funzionali all'intervento.

Le sagome e le tipologie degli edifici riportate nelle tavole costituiscono "un'impronta" progettuale di riferimento per la progettazione orientata ed armoniosa dell'intervento.

In sede progettuale potranno essere proposte variazioni non sostanziali dell'assetto planivolumetrico conseguenti agli assestamenti consentiti dalle presenti normative e scaturenti dalla progettazione esecutiva, senza comunque alterare significativamente le relazioni volumetriche e spaziali.

I materiali per gli edifici proposti sono lamiera in zinco titanio o similare, pietra serena, cappotto tinteggiato.

Le recinzioni tra i vari lotti privati sono costituite da muretti in cls intonacati e tinteggiati, e da reti metalliche mimetizzate con rampicante

La posizione degli accessi e dei passi carrai non sono vincolanti e quindi sono modificabili a condizione che lo spostamento non incida sulla determinazione e sulla funzionalità degli standard.

Le modifiche saranno comunque sottoposte a valutazione del Dirigente del SUE che potrà avvalersi del parere dei servizi tecnici interessati ed eventualmente di quello, non vincolante, della CQAP.

Gli interventi dovranno garantire il rispetto del RUE, oltre che per i requisiti tecnici, anche per quanto concerne le caratteristiche energetiche ed ecologiche degli stessi (capo 3.3, 3.4, 3.7).

Per quanto riguarda gli aspetti energetici e bioclimatici se prescrive che, nella fase di progettazione esecutiva, si rispettino gli art.6.31 e 8.1 del PSC e il capo 3.3 del RUE a cui viene fatto espresso ed integrale rimando:

PSC:

Art. 6.31 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti

Art. 8.1 Promozione del risparmio energetico e idrico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi - riduzione delle emissioni di gas climalteranti

RUE:

CAPO 3.3. RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Art. 3.3.1. Risparmio dei consumi idrici

Art. 3.3.2. Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti Art. 3.3.3. Certificazione energetica degli edifici

Art. 3.3.4. Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici

Per quanto non disciplinato dagli articoli sopra richiamati si applicano le disposizioni vigenti in materia specifica vigenti al momento della progettazione esecutiva.

Tutti i soggetti attuatori dovranno, per garantire un livello adeguato di decoro, provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree private all'interno della totalità dei lotti/stralci urbanizzativi ancorché ineditati.

ART. 8 - VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

In fase di attuazione del Piano saranno consentite modeste varianti nell'assetto planivolumetrico e nell'entità dimensionale dei singoli lotti, nonché dei singoli edifici, nella loro forma e disposizione, fatte salve le superfici massime edificabili, nelle modalità e nei termini stabiliti in convenzione e nelle presenti norme.

Le seguenti modifiche non costituiscono variante al Piano:

- variazioni dimensionali nonché variazioni al disegno delle Sf non incidenti sul dimensionamento degli standard e delle superfici edificabili massime, nei limiti riportati agli artt. 6 e 7;
- variazioni planivolumetriche entro il limite massimo dell'altezza di ml. 18,00 e delle distanze dai confini e dagli edifici di cui all' art. 6;
- modeste variazioni delle dimensioni e del disegno dei lotti; modeste variazioni, legate allo sviluppo esecutivo, del disegno dei percorsi ad uso pubblico sia pedonali sia carrabili, variazioni di quota entro il limite di 0.60 m., nei limiti definiti all'art. 6;
- varianti agli schemi tipologici dei corpi edilizi ivi compresi il numero e le posizioni dei vani scala nonché al numero delle unità abitative nel rispetto dei criteri del presente articolo; non assumono, pertanto, alcun effetto vincolante le rappresentazioni planimetriche di cui alle tavv. b.2.1, b.2.2, che dovranno essere verificate in sede progettuale esecutiva in termini di rispondenza alle normative, rappresentando in sede di Piano, una mera dimostrazione di fattibilità.
- l'utilizzo dei piani terra e dei sottotetti, nel limite delle superfici utili ed accessorie assegnate ai lotti; l'accorpamento dei due lotti in uno unico e/o la suddivisione dei lotti esistenti in ulteriori lotti purché non incidenti negativamente col sistema delle dotazioni e degli standard pubblici e **non comportanti alterazioni sostanziali dell'impianto planivolumetrico**; o spostamento di Sf e/o di Su tra i vari lotti nei limiti dell'art. 6, fermo restando la quantità complessiva prevista e la stipula dei rispettivi atti di trasferimento-asservimento.

Fermo restando la superficie utile globale per comparto sarà possibile, senza che questo costituisca variante al piano, effettuare scambi di superficie fra i singoli lotti in misura non eccedente il 10% (in aumento o in diminuzione) delle superfici ad essi assegnate originariamente dal Piano.

Sarà possibile inoltre la ridefinizione della superficie fondiaria e del perimetro dei lotti privati, conseguente gli assestamenti scaturenti dalla traduzione progettuale ed i trasferimenti di cui al punto precedente, fermi restando l' impianto urbanistico del Piano, i parametri fondiari, e l'assetto delle opere urbanizzative e delle dotazioni di cui al punto successivo.

Resta invece vincolante l'assetto delle opere urbanizzative e delle dotazioni, nonché il dimensionamento delle medesime riportato in convenzione che potrà subire variazioni quantitative solo in aumento e gli assestamenti derivanti dal maggior dettaglio dei progetti o dagli adeguamenti progettuali condivisi dai competenti servizi tecnici Comunali o degli Enti.

ART. 9-PRESCRIZIONI ED ELEMENTI PROGETTUALI URBANIZZAZIONI

Le urbanizzazioni/dotazioni dovranno essere realizzate come dai progetti di Permesso di Costruire relativi, opportunamente concordati con l'Amministrazione, secondo quanto indicato nella Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo.

Arredo Urbano

Dovranno essere rispettate le disposizioni del Regolamento Comunale del Verde, oltre che riportate, in sede di richiesta dei Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione, le indicazioni in particolare per quanto concerne:

- recinzioni della superficie privata Sf verso le strade, verso le aree verdi pubbliche in genere, ivi compresi i cancelli carrai e pedonali;
- sezioni stradali e disegno degli spazi pavimentati;
- sistemazioni a verde ed elementi di arredo stradale.

Vasca di Laminazione

In tutte le zone di nuovo insediamento il piano attuativo dovrà essere corredato dalla verifica della capacità delle reti fognarie che dimostri la sostenibilità dell'intervento, anche a seguito di eventuali opere tese a salvaguardare la funzionalità delle reti.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere dotati di vasche di espansione che limitino la portata ai canali di bonifica ed ai corpi ricettori, in misura non inferiore a 500 mc./ha di superficie territoriale escludendo le aree permeabili destinate a verde compatto rilevante.

In tal senso operano anche le disposizioni sovraordinate in materia di tutela idraulica ed idrogeologica (PSAI e PTCP) nonché i nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE)

A tal fine il Comparto si dota di vasche e condotti di laminazione posizionati e dimensionate come da Relazione Idraulica allegata al presente Piano attuativo.

Le dimensioni delle sedi stradali carrabili, pedonali e ciclopeditoni dovranno rispettare le seguenti dimensioni minime:

- strade di urbanizzazione a due sensi di marcia larghezza minima mt. 6,50
- marciapiedi pedonali pubblici larghezza minima mt. 1,50
- percorsi pedonali pubblici larghezza minima mt. 1,50
- percorsi ciclopeditoni pubblici larghezza minima mt. 2,50
- aree pubbliche di parcheggio veicoli dimensioni minime mt. 2,50x5,00/cad

E' prescritta l'applicazione dell'art. 20 delle Norme del PSTS (controllo degli apporti d'acqua in pianura e nel territorio collinare): "al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua", sono da prevedere, "nelle zone di espansione, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto, per un volume complessivo di almeno 500 metri cubi per ettaro di superficie territoriale per le aree ricadenti nel territorio di pianura".

In relazione alla presenza del Rio La Fossa - Felicina, il Piano dovrà prevedere il rispetto del limite della distanza di 10 m. misurata dal limite più esterno tra il sedime demaniale e l'effettivo ciglio rilevabile in situ (R.D. 523/1904 art.96 lett.f); pertanto ogni intervento di trasformazione interno a tale fascia dovrà essere coerente con le finalità di officiosità e tutela del corpo idrico, e soggetto a preventiva autorizzazione-concessione da parte dell'Autorità idraulica competente.

In sede di PPI P e di successivo progetto degli interventi infrastrutturali ed edilizi dovranno essere indagate e risolte le criticità idrauliche e funzionali del corpo idrico demaniale nel tratto che attraversa il comparto.

Nel Piano devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli abitanti da insediare, con particolare riferimento alla fascia di rispetto di almeno 40 m. lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione visiva, acustica e ambientale. L'insediamento dovrà garantire il rispetto della classe acustica III o inferiore.

Sicurezza sismica

Nelle diverse fasi di progettazione del Piano e degli interventi edilizi, nonché in fase di esecuzione delle opere, dovranno essere applicate le disposizioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica, come descritte nella Relazione geologica (Doc. D) e nel documento "G" - ValSAT - VAS".

ART. 10 - PROGETTO DI MASSIMA DEL VERDE

Il progetto del verde è individuato dagli elaborati di Piano in ordine alla localizzazione delle piantumazioni e delle varie sistemazioni a prato nonché delle zone caratterizzanti il sistema del verde e delle dotazioni ambientali.

Eventuali altre essenze saranno scelte nell'ambito degli elenchi appositi e comunque in accordo con l'A.C. In sede di permesso per le opere di urbanizzazione.

Il fine da ottenere è l'unitarietà degli interventi e la chiara lettura delle diverse funzioni; ciò sarà fatto in sede di sviluppo progettuale delle urbanizzazioni e dotazioni collettive in accordo con gli uffici comunali competenti, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

Per ulteriori specifiche tecniche relative al progetto di massima del verde, con particolare riferimento alla fascia ambientale pertinente il rio La fossa-Felicina, si rimanda alla apposita Relazione Tecnica.

ART. 11 - AMBIENTAZIONE E MITIGAZIONE ACUSTICA

Per quanto riguarda la zona di ambientazione e mitigazione acustica in prossimità della SP 569 si rimanda all'apposito Studio previsionale di clima acustico Relazione Tecnica ai sensi della L.447/95 - D.G.R. 673/04.

Le caratteristiche dimensionali, funzionali e fisiche della duna sono definite in sede di progetto delle Opere di urbanizzazione e dotazioni collettive, nel rispetto delle indicazioni scaturenti dal richiamato SPCA.

ART. 12-SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione esecutiva dovrà essere pienamente conforme alle disposizioni di L. 13/89, D.M. 236/89, DPR 503/96 e ss.mm.ii., ed è progettato in modo da consentire, in sede di progetto esecutivo, il pieno rispetto delle normative sul superamento delle barriere architettoniche.

Per le principali prescrizioni si rimanda al capitolo 4 della Relazione Illustrativa (Documento A).

Il Comune potrà prescrivere, in sede di valutazione dei progetti, ulteriori accorgimenti necessari al raggiungimento di requisiti ulteriori ai minimi di legge.

ART. 13- CONVENZIONE

L'attuazione del PUA in oggetto, è subordinata alla stipula, fra il Comune e la Proprietà, di una convenzione riguardante, tra l'altro, i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e la assunzione dei relativi oneri in ottemperanza alle Leggi vigenti in materia e agli obblighi assunti con l'accordo procedimentale sottoscritto sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000.

L'attuazione è inoltre subordinata alla cessione delle aree oggetto degli accordi procedimentali sottoscritti e dei lotti destinati all'edificazione ed all'assolvimento degli ulteriori impegni assunti con gli Accordi procedimentali/integrativi sottoscritti ai sensi dell'Art. 11 L. 241/90, Art. 18 LR20/200 e Art. 61 LR 24/2017.