

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

PROVINCIA DI BOLOGNA

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'EX COMPARTO "C11 - RIVABELLA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO DI TIPO RESIDENZIALE ACCORDO OPERATIVO - art. 38 L.R. 24/2017

LUCA ZANAROLI architetto
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Barberia, 22 - 40123 BOLOGNA
phone 051/18899952 email: studio@lucazanaroli.com

ENERGY LAB SRL
STUDIO TECNICO IMPIANTISTICO
Via Roma, 57/B - 40069 Zola Predosa (BO)
phone 051/841771 email: l.nanni@nrg-lab.com

Geom. DANIELE FABBRI
STUDIO TECNICO
Via Rigosa, 9 - 40069 Zola Predosa
phone 051/6167092 email: fabbri@geobo.it

GALILEO
STUDIO DI INGEGNERIA
Via Cartiera, 120 - 40037 Sasso Marconi (BO)
phone 051/6781325 email: f.faraone@galileo-ingegneria.it

Ing. GERMANO VISENTIN
STUDIO TECNICO
Via B. Provaglia, 7 - 40138 Bologna (BO)
phone 333/2466735 email: visentingermano@gmail.com

GEOPROBE
STUDIO TECNICO
Via Cimarosa Domenico - 40033 Casalecchio di Reno (BO)
phone 051/6133512 email: g.grimandi@geo-probe.com

PROGETTISTI:

dott. arch. Luca Zanaroli
geom. Daniele Fabbri

progetto architettonico
collaboratore al progetto

dott. ing. Germano Visentin

progetto impianti meccanici

Energy Lab: dott. ing. Luca Nanni

progetto impianti elettrici

CONSULENTI:

Galileo: dott. ing. Francesco Faraone

verifica acustica e sostenibilità
ambientale

Geoprobe: dott. Graziano Grimandi

verifica rischio idro-geologico

Firme progettisti

LA PROPRIETA'

SPAZIO PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO:

Accordo Operativo (art. 38 L.R. 24/2017)
Norme Tecniche di Attuazione

SCALA:

--

FASE

COD. DOC.

NUM.PROG.

A.O. - GEN - NTA

file:

ao-gen-nta-rev-01.pdf

DATA	REV.	EMISSIONE PER	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
			Collaboratore	Progettista	Comune
22/11/19	00	ACCORDO OPERATIVO	ARCH. BRESCIA	ARCH. ZANAROLI	
10/07/20	01	ACCORDO OPERATIVO	ARCH. PIERANTOZZI	ARCH. ZANAROLI	

**INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'EX COMPARTO
"C11 – RIVABELLA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO
DI TIPO RESIDENZIALE**

AMBITO AN.e 48 – località RIVABELLA

PROGETTO URBANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committenti:

Adele Vignudelli

Rina Forni

Elisabetta Vignudelli

Stefania Vignudelli

Progettista:

Dott. Arch. Luca Zanaroli

SOMMARIO

- Art. 1 - Contenuti, campo di applicazione e validità del Progetto Urbano
- Art. 2 - Elaborati del Progetto Urbano
- Art. 3 - Dati di progetto
- Art. 4 - Contenuti della Convenzione attuativa, impegni dei Soggetti attuatori
- Art. 5 - Modalità di attuazione.
- Art. 6 - Sub-ambiti e lotti attuativi
- Art. 7- Parametri urbanistici ed edilizi, standard urbanistici
- Art. 8 - Distanze tra gli edifici e i confini
- Art. 9 - Prescrizioni progettuali del sub-ambito e dei lotti attuativi
- Art.10 - Opere ed oneri di urbanizzazione

Art. 1 - Contenuti, campo di applicazione e validità del Progetto Urbano.

Il Progetto Urbano dell'Ambito AN.e 48 - Rivabella, di seguito anche definito P.U., regola gli interventi di sistemazione generale, gli allestimenti infrastrutturali e le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché gli interventi di natura edilizia, collocati nell'Ambito di intervento, secondo quanto previsto dal PSC di Zola Predosa, in conformità alla legislazione urbanistica ed alle normative vigenti in materia.

Il P.U. si applica all'Ambito AN.e 48 - Rivabella come individuato dalla scheda normativa di cui all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.32 del 13/06/2018, ai sensi dell'art. 4 LR 24/2017 e più precisamente definito dall'elaborato "A.O.-ARC-01 Piano quotato" e "A.O.-ARC-11 Disciplina del suolo e verifica degli standard", facenti parte del progetto di P.U., di cui al successivo Art. 2.

L'intervento, articolato in due sub-ambiti, comporta la realizzazione nel sub-ambito A (oggetto di trasformazione) di una superficie utile (SU) complessiva di mq. 2.427,23, in parte per edilizia residenziale a libero mercato (mq.1.941,20), in parte destinata alla locazione a canone concordato (ERS) (mq. 486,03) come meglio specificato nella Convenzione attuativa di cui al successivo art. 4 (sub-ambito A), nonché di una superficie utile di tipo residenziale esistente di mq. 342,03, facente capo ad un edificio preesistente vincolato non oggetto di intervento. I suddetti sub-ambiti sono meglio individuati nell'allegato 04 dell'elaborato "A.O.-ARC-RTI Relazione tecnico-illustrativa".

Il P.U. ha validità ed efficacia per dieci anni dalla data di esecutività del relativo provvedimento di approvazione, nei limiti sopra richiamati, e nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

In caso di difformità tra le presenti Norme e gli Elaborati Grafici del P.U. prevalgono le presenti Norme.

Eventuali indicazioni grafiche contenute nelle Tavole di progetto, al di fuori del perimetro del P.U. non hanno alcun valore né progettuale né normativo, al di fuori delle opere previste lungo la SP 26 Valle del Lavino ai fini della realizzazione delle dotazioni territoriali previste.

Art. 2 - Elaborati del Progetto Urbano

Ai sensi dell'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata, il Progetto Urbano si compone dei seguenti elaborati:

A.O.-ARC-01	RILIEVO	PIANO QUOTATO	1:200
A.O.-ARC-02	RILIEVO	RILIEVO FOTOGRAFICO	1:500
A.O.-ARC-03	RIL+PROG	PROFILI DI RILIEVO E CONFRONTO CON SEZIONI DI PROGETTO	1:200
A.O.-ARC-04	RIL+PROG	PLANIMETRIA D'INSIEME CON SOVRAPPOSIZIONE PIANO QUOTATO	1:200
A.O.-ARC-05	PROGETTO	PLANIMETRIA GENERALE (LIVELLO PIANO INTERRATO)	1:200
A.O.-ARC-06	PROGETTO	PLANIMETRIA GENERALE (LIVELLO PIANO TERRA)	1:200
A.O.-ARC-07	PROGETTO	PLANIMETRIA GENERALE (LIVELLO PIANO PRIMO)	1:200
A.O.-ARC-08	PROGETTO	PLANIMETRIA GENERALE (LIVELLO PIANO COPERTURE)	1:200
A.O.-ARC-09	PROGETTO	PROSPETTI E SEZIONI	1:200
A.O.-ARC-10	PROGETTO	PROSPETTI E SEZIONI	1:200
A.O.-ARC-11	PROGETTO	DISCIPLINA DEL SUOLO E VERIFICA DEGLI STANDARD	1:500
A.O.-ARC-12	PROGETTO	PROGETTO DEL VERDE	1:200
A.O.-ARC-13	PROGETTO	PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE	1:200
A.O.-ARC-14	PROGETTO	SEZIONI STRADALI	1:50
A.O.-ARC-15	PROGETTO	FABBRICATO QUADRIFAMILIARE PIANTE	1:100
A.O.-ARC-16	PROGETTO	FABBRICATO QUADRIFAMILIARE PROSPETTI E SEZIONI	1:100
A.O.-ARC-17	PROGETTO	FABBRICATO E.R.S. PIANTE	1:100
A.O.-ARC-18	PROGETTO	FABBRICATO E.R.S. PROSPETTI E SEZIONI	1:100
A.O.-ARC-RTI	RELAZIONE	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	-
A.O.-ARC-CME	RELAZIONE	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE STRADALI E VERDE	-
A.O.-ELE-01	PROGETTO	PLANIMETRIA PROGETTO DISTRIBUZIONE IMPIANTO ELETTRICO (E-DISTRIBUZIONE)	1:200
A.O.-ELE-02	PROGETTO	PLANIMETRIA PROGETTO DISTRIBUZIONE IMPIANTO TELEFONICO	1:200
A.O.-ELE-03	PROGETTO	PLANIMETRIA PROGETTO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:200
A.O.-ELE-RIP	RELAZIONE	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	-
A.O.-ELE-CME	RELAZIONE	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTI ELETTRICI	-
A.O.-MEC-01	PROGETTO	SCHEMA RETE ACQUEDOTTO	1:200
A.O.-MEC-02	PROGETTO	SCHEMA DISTRIBUTIVO DELLA RETE FOGNARIA	1:200
A.O.-MEC-03	PROGETTO	SCHEMA DISTRIBUTIVO DELLA RETE GAS METANO	1:200
A.O.-MEC-RTF	RELAZIONE	RELAZIONE TECNICA PROGETTO DELLA RETE FOGNARIA E DIMENSIONAMENTO DEI MANUFATTI DI SCARICO	-
A.O.-MEC-CME	RELAZIONE	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI IMPIANTI FOGNARI	-
A.O.-GEN-NTA	RELAZIONE	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	-
A.O.-GEN-ACO	RELAZIONE	SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO	-
A.O.-GEN-CON	RELAZIONE	TITOLI DI SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	-
A.O.-GEN-REF	RELAZIONE	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	-
A.O.-GEN-GEO	RELAZIONE	RELAZIONE GEOLOGICA E ANALISI GEOTECNICA	-
A.O.-GEN-SCA	RELAZIONE	RELAZIONE ASSOGGETTAMENTO AL PIANO DI RIUTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO DI CUI AL D.M. 161/2012 E SS.MM.II.	-
A.O.-GEN-VAS	RELAZIONE	RAPPORTO DI VAS/VALSAT	-
A.O.-GEN-CEM	RELAZIONE	FONTI E LIVELLI DI ESPOSIZIONE AI DI CEM	-
A.O.-GEN-AMB	RELAZIONE	PERSEGUIMENTO DELLE PRESTAZIONI AMBIENTALI DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' ECOLOGICA E LA PROMOZIONE DELL'EFFICACIA ENERGETICA DEGLI INTERVENTI	-
A.O.-GEN-ACU	RELAZIONE	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (DPCA)	-
A.O.-GEN-ATT	RELAZIONE	ATTESTAZIONE PER ENAC	-
A.O.-GEN-DOC	RELAZIONE	STRALCIO PRG, PLANIMETRIA CATASTALE, SUPERIFICI, ELENCO PROPRIETARI, TITOLI DI PROPRIETA', PROCURA SPECIALE	-

Art. 3 - Dati di progetto

Con riferimento agli elaborati costitutivi del P.U., come sopra richiamati ed in particolare all'elaborato "A.O.-ARC-11 Disciplina del suolo e verifica degli standard" di progetto e alla Relazione tecnico-illustrativa, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal P.U. risulta definita dalle seguenti quantità:

- STER – Superficie territoriale del comparto = mq. 13.849
- SF – Superficie fondiaria complessiva = mq. 7889,76, di cui:

- mq 5.207,76 nel Sub ambito “A”, e mq. 2682 nel Sub ambito “B”
- SU – Superficie utile residenziale = mq. 2.769,26 di cui:
- Mq. 2427,23 nel sub ambito “A” e mq. 342.03 nel sub ambito “B”
- Superficie utile complessiva realizzabile = mq. 2.769,26 < 2.865 (Scheda n. 48 atto di indirizzo DCC n. 32/2018 e Accordi preliminari sottoscritti)
- Sa – Superficie accessoria residenziale = mq. 1.580,44 (< 65% della SU)

Usi insediabili a1) (residenza) b3) (piccoli uffici e studi professionali), ed altri usi compatibili con la residenza ai sensi del RU vigente al momento dell'insediamento dell'uso stesso, previa verifica (o adeguamento) degli standard;

Come meglio individuati nell'elaborato grafico “A.O.-ARC-11 Disciplina del suolo e verifica standard”, il P.U. prevede le seguenti dotazioni minime:

- a. realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico di mq. 1.841,65 costituente standard pubblico “U” generato dall'intervento;
- b. realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di totali mq. 975,61, di cui mq. 488,59 costituenti lo standard pubblico “P” generato dall'intervento, e mq. 487,02 extra standard costituente standard pubblico “U” generato dall'intervento;
- c. percorsi pedonali e ciclo-pedonali di mq. 450,60, costituente standard pubblico “U” generato dall'intervento;
- d. allacciamenti, impianti e reti necessari all'urbanizzazione dell'insediamento.

Gli spazi ad uso pubblico potranno essere regolati da un'apposita convenzione col Comune, che disciplini le modalità e le forme di utilizzazione degli stessi.

Le aree, all'interno dell'ambito in proprietà dei Soggetti Attuatori, di cui al punto precedente del presente articolo, saranno cedute in piena proprietà al Comune, unitamente alle opere, secondo quanto contenuto nella Convenzione di cui al successivo art. 4.

Inoltre, ai sensi della Scheda Normativa di cui all'art. 1 e dell'Accordo Operativo sottoscritto, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e a cedere in piena proprietà al Comune le seguenti opere:

- a. percorso pedonale e ciclabile lungo tutta l'estensione del comparto originante;
- b. realizzazione ed allestimento della fermata di trasporto pubblico locale adeguatamente inserita in uno spazio attrezzato, alberato e sistemato a verde, nonché connessa funzionalmente al percorso del punto precedente;
- c. dotazioni/standard integrative di verde alberato-attrezzato in prossimità della fermata e dei parcheggi di cui al punto successivo;
- d. dotazioni/standard integrative di parcheggio per almeno n. 15 posti auto;
- e. realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nella quota minima del 20% della SU complessiva.
- f. Monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard P1 e U riferiti alla Sue del sub comparto “B”;

Art. 4 - Contenuti della Convenzione attuativa, impegni dei Soggetti attuatori.

I Soggetti attuatori del Progetto Urbano sono rappresentati dai proprietari delle aree interne all'Ambito di intervento, e da eventuali terzi subentranti attuatori gestori delle opere da realizzare, ai quali andranno trasferiti oneri ed impegni assunti dalle proprietà con la stipula della Convenzione attuativa del Progetto Urbano.

La Convenzione di cui sopra, stipulata ai sensi di quanto previsto in materia dalla Legislazione urbanistica nazionale e regionale, oltreché dalle norme di PSC, regola il complesso dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale di Zola Predosa ed i Soggetti Attuatori e definisce gli impegni a carico di questi ultimi per quanto riguarda l'attuazione degli interventi, il regime dei suoli e le relative cessioni per opere di urbanizzazione e standard, nonché per le modalità esecutive dell'intero complesso degli interventi e delle opere di cui sopra.

I tecnici incaricati dalla proprietà della progettazione degli interventi edilizi e infrastrutturali, previsti in attuazione del P.U., procederanno, in sede di permesso edilizio, ad autocertificare la coerenza e la conformità dei progetti in oggetto alla legislazione vigente in materia, nonché a norme e regolamenti di qualsiasi natura applicabili ai progetti stessi, ai sensi degli Artt. 18 e seguenti della Legge 241/90.

Lo Schema di Convenzione allegato al P.U. potrà subire in sede di stipula aggiustamenti e perfezionamenti, fermi restando i contenuti contrattuali fondamentali previsti dal progetto urbano.

Art. 5 - Modalità di attuazione

L'area fondiaria asservita alla superficie utile da realizzare di cui all'art. 3 resterà di proprietà privata ed in essa saranno realizzati gli edifici previsti dal P.U..

L'attuazione del presente P.U. avverrà per fasi (stralci funzionali), e precisamente:

- la fase 1, di immediata attuazione, riguarderà la realizzazione delle opere urbanizzative e delle dotazioni territoriali del sub comparto "A", di cui al precedente art. 3
- la fase 2, contestuale o di poco successiva alla fase 1, riguarderà la realizzazione dei fabbricati previsti nei lotti attuativi A e B del sub comparto "A", nonché delle relative opere infrastrutturali;
- la fase 3, successiva alla fase 2, riguarderà la realizzazione dei fabbricati previsti nei lotti attuativi C (ERS) e D del sub comparto "A", nonché delle relative opere infrastrutturali;
- la fase 4, successiva alla fase 3, riguarderà la realizzazione dei fabbricati previsti nei lotti attuativi E ed F del sub comparto "A", nonché delle relative opere infrastrutturali;
- nel sub comparto "B" è prevista la conservazione del fabbricato classificato esistente, attraverso gli interventi consentiti dal RUE per gli insediamenti "ES";

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, queste saranno soggette alla presentazione di uno specifico Permesso di Costruire che le contempli nel loro complesso.

La richiesta per la costruzione del primo edificio (o del primo stralcio funzionale comprendente i due lotti afferenti la fase), sarà presentata successivamente alla richiesta delle opere di urbanizzazione e dotazioni di cui sopra, e nei termini stabiliti dalla Convenzione attuativa di cui al precedente art. 4, nel rispetto del Cronoprogramma costituente elaborato integrante della stessa e dell'Accordo Operativo (salvo quanto demandato al C.d.V. di cui all'art. 12 dell'A.O.).

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nelle tavole di P.U. e nelle presenti Norme Tecniche Attuative nonché, per quanto non specificato, delle N.T.A. del PSC e regolamenti vigenti all'atto del rilascio dei singoli titoli abitativi.

Eventuali modifiche funzionali e distributive delle aree e delle opere di urbanizzazione legate ad esigenze esecutive ed approvate nei rispettivi provvedimenti abilitativi non costituiranno variante al Progetto Urbano, né necessiteranno di revisione della Convenzione attuativa qualora non ne modifichino il contenuto, l'assetto di impianto e le dotazioni minime stabilite dall'art. 3..

I progetti sono soggetti all'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, oltre a quanto previsto in materia di vincolo idrogeologico per le parti eventualmente ricadenti in tale ambito.

Art. 6 – Sub-ambiti e lotti attuativi

Fermo restando l'assetto urbanistico complessivo e le norme di carattere generale previste nel Progetto Urbano per quanto riguarda l'ambito e i sub-ambiti di intervento, gli interventi di natura edilizia saranno realizzati attraverso l'attuazione, nel sub-ambito "A", di sei lotti attuativi che rappresentano i sottosistemi urbanistici dell'intero complesso edilizio, come individuati nell'elaborato grafico "Allegato 05 – Fasi di realizzazione e suddivisione di lotti edificatori" allegato all' "A.O.-ARC-RTI".

Il sub-ambito "A" è suddiviso in sei unità insediative (lotti e fabbricati) contrassegnate da una lettera.

Gli interventi previsti per il sub-ambito "A" sono D (demolizione Capannone per stoccaggio prodotti agricoli preesistente) NC (nuova costruzione edifici residenziali e usi compatibili con la residenza), realizzazione delle dotazioni collettive ed urbanizzazioni primarie, oltre agli interventi sui fabbricati una volta costruiti, che non determinino aumento di c.u. e/o contrasto col Progetto Urbano/A.O./Convenzione.

Gli interventi ammessi nel sub comparto "B" sono quelli esclusivamente conservativi dei fabbricati e della Sue esistenti, nel rispetto delle disposizioni operanti per gli edifici

classificati negli insediamenti “ES”.

A ciascuna unità insediativa corrisponde una previsione in termini di destinazione d'uso, una capacità edificatoria massima ammissibile e precisi parametri urbanistico-edilizi, come riportati nei successivi articoli 7 e 9 delle presenti norme.

Sono consentiti, in sede di progettazione esecutiva degli edifici, aggiustamenti di natura tecnica, purché siano tali da non alterare il carattere urbanistico dell'insediamento; in particolare per quanto riguarda le quantità edilizie di ciascuna unità insediativa, queste potranno subire variazioni, ferma restando la Superficie utile massima consentita per le singole destinazioni d'uso, e si potranno avere spostamenti e compensazioni tra un'unità e l'altra, consentendo così il recupero di una maggiore o minore edificazione dell'una rispetto all'altra, senza che ciò costituisca variante al presente P.U. qualora tale variazione sia contenuta nei limiti del 5% della Superficie utile massima consentita.

La tempistica attuativa è regolata dal Cronoprogramma per come previsto dall'A.O. e dalla convenzione; l'abitabilità dei fabbricati è subordinata al completamento e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di cui all'art. 3.

Art. 7 - Parametri urbanistici ed edilizi, standard urbanistici

Agli effetti dell'attuazione del Progetto Urbano, si applicano gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, nonché gli standard urbanistici, come definiti dalla Scheda Normativa di cui all'art. 1 e dalle norme del PSC vigente, secondo le seguenti tabelle:

	sub-ambito	unità insediativa (lotto)	
Usi ammessi	A	A	a1 a3 b3
		B	
		C	
		D	
		E	
		F	
	B	-	oggetto di conservazione dell'esistente

	sub-ambito	superficie territoriale (STER)	
Superficie Utile realizzabile (SU) di NC (IT x STER = 0,20 mq/mq x 13.849 mq) Con vincolo di trasferimento della SU di NC dal Sub comparto "B" al sub comparto "A"*	A	11.167 mq	2.233,40 mq
	B	2.682 mq	536,40 mq - SU esistente = 194,37 mq*

	sub-ambito	superficie utile realizzabile	
Superficie Accessoria realizzabile (SA) (SA < 65% SU = 65% x 2.427,77 mq)	A	2.233,40 mq	1.451,71 mq
	B	194,37 mq	126,34 mq
TOTALE SUPERFICIE COSTRUIBILE (utile + accessoria)			Mq. 4.005,83

		PSC vigente	P.U.	Differenza
Verde permeabile minimo		40% Sf		
Altezza dei fabbricati H e Hp		6,50 ml		
Distanze		Come da RUE		
Abitanti teorici		90		
Dotazione P1	a1	20 mq/ 100 mq SU	20 mq/ 100 mq SU	-
	TOTALE	Mq. 485,45	Mq. 488,59	Mq. 3,14
Dotazione P2	a1	15 posti auto	19 posti auto (487,02 mq:25 mq)	4 posti auto
	TOTALE	15 posti auto	19 posti auto	4 posti auto
Dotazione P3	a1	1 posto auto/ 40 mq SU	1 posto auto/ 40 mq SU	-
	TOTALE	61 posti auto	62 posti auto	1 posto auto
Dotazione U	a1	P2	90 mq/100 mq SU)	30 mq x ab (abitanti teorici)
		V1		
		Percorsi e connessioni		
	TOTALE	Mq. 2.700,00	Mq. 2.779,27	Mq. 79,27

Le schede progettuali di ogni sub-ambito e lotto attuativo definiscono gli usi ammissibili e la superficie utile e accessoria prevista per le singole unità insediative, così come definito nel successivo art. 9, nonché le altezze massime applicabili.

La verifica del rapporto di permeabilità dovrà essere soddisfatta rispetto al totale delle superfici fondiari del sub-ambito, e non singolarmente sul singolo lotto, come si evince dall'elaborato "A.O.-ARC-11 Disciplina del suolo e verifica degli standard", per quanto riguarda le quantità di superficie fondiaria (mq. 5.207,76) e verde permeabile (mq. 2.116,21) il cui rapporto è comunque superiore al 40%.

Ciò determina il vincolo di mantenimento delle Sp fondiari previste dal Progetto Urbano e contabilizzate nella tab., anche in seguito ai trasferimenti di proprietà ed

ai frazionamenti successivi.

Ai parametri urbanistici ed edilizi di cui sopra, ed in particolare alla Sp, SU ed alla SA, si farà riferimento nelle autocertificazioni da allegarsi ai progetti edilizi.

Art. 8 - Distanze tra gli edifici e i confini

Le distanze degli edifici dai confini esterni di comparto saranno di almeno ml. 5,00, e ferme restando le distanze dalle strade definite dalla disciplina specifica.

Internamente ai limiti del comparto e solo in riferimento agli elementi di progetto del sub-ambito "A", le distanze minime tra i fabbricati e le aree destinate alla proprietà pubblica (V1, P1) potranno essere ridotte fino a m 0,00, ferma restando valutazione favorevole da parte dei competenti organi consultivi e direttivi della P.A.

Per le distanze tra gli edifici all'interno del sub-ambito, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a- le porzioni di pareti entrambe finestrate, dovranno avere una distanza minima di ml 10,00, distanze inferiori saranno consentite qualora le finestre non si fronteggino con uno sfalsamento superiore o uguale a ml. 2,00; la distanza sarà allora considerata come nel caso in cui solo una delle pareti sia finestrata.
- b-

Le disposizioni speciali sulle distanze non operano con riferimento agli elementi esterni al progetto urbano,

I varchi visuali interposti ai lotti, non potranno essere occupati da manufatti o arredi fissi, di altezza superiore al primo livello abitativo (piano).

Art. 9 - Prescrizioni progettuali del sub-ambito "A" e dei lotti attuativi

L'attuazione del Progetto Urbano avverrà per stralci funzionali (fasi), così come meglio individuati nell'elaborato grafico "Allegato 05 - Fasi di realizzazione e suddivisione in lotti edificatori" allegato al "A.O.-ARC-RTI" e realizzata per unità minime di intervento (lotti attuativi) nel rispetto del Cronoprogramma attuativo.

Per quanto riguarda il sub-ambito A, oggetto di intervento, il P.U. definisce con sufficiente grado di dettaglio gli elementi dimensionali, morfologici e tipologici dell'intervento edilizio, che sono pertanto prescrittivi per la fase successiva di progettazione e che si possono così riassumere:

Realizzazione e conservazione di una cortina alberata sul limite sud dei lotti in corrispondenza dei parcheggi P3) al fine di garantirne l'ombreggiamento.

Salvaguardia dei varchi visuali e degli allineamenti edilizi previsti dal P.U. escludendo interposizione di manufatti o arredi fissi di altezza superiore ad un piano (primo livello abitativo);

Salvaguardia delle superfici permeabili S_p (fond) ancorchè superiori al minimo previsto (40% della sf), in quanto concorrenti al parametro complessivo della S_p (terr);

Come prescritto dalla CQAP in sede di valutazione preliminare del Progetto Urbano gli interventi dovranno mantenere unitarietà di linguaggio e caratteristiche tipologiche ed il posizionamento dei pannelli fotovoltaici dovrà perseguire un'ordinata simmetria; gli elementi (lesene e prolungamento pareti in corrispondenza delle autorimesse, mantengono valore prescrittivo, salva espressa revisione della CQAP stessa in sede di valutazione preordinata al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica D.Lgs. 42/2004.

- Destinazione d'uso residenziale, piccoli uffici e studi professionali compatibili con la residenza;
- Unità insediative: cinque fabbricati composti da 4 alloggi ciascuno per un totale di 20, con autorimesse private; un fabbricato composto da 6 alloggi e autorimesse private poste al piano interrato
- Tipologia: cinque edifici plurifamiliari divisi in quattro alloggi e distribuiti su due piani fuori terra e uno interrato (non prescrittivo), tutti dotati di giardini privati; un edificio multipiano, costituito da due piani abitabili fuori terra e un piano interrato destinato alle autorimesse, gli alloggi del piano terra sono dotati di giardini privati, quelli al piano primo di terrazze.

Ciascuna unità sarà così composta:

UNITA' INSEDIATIVA	PIANO	TIPOLOGIA ALLOGGIO	SUPERF. UTILE	SUPERF. ACCESS.	TOTALE SUPERF. UTILE	TOTALE SUPERF. ACCESS.
FABBRICATO QUADRI-FAMILIARE	P interrato	Alloggio A1/	-	Mq. 36,99	Mq. 97,06	Mq. 62,67
	P terra	Alloggio A2/	Mq. 42,29	Mq. 25,68		
	P primo	Alloggio B1/	Mq. 54,77	-		
TOTALE PER FABBRICATO					Mq. 388,24	Mq. 250,68
TOTALE PER 5 FABBRICATI					Mq. 1.941,20	Mq. 1.253,40
EDIFICIO MULTIPIANO PLURIFAMILIARE E.R.S.	P interrato	Alloggio A1	-	Mq. 20,12	Mq. 95,40	Mq. 20,12
	P terra		Mq. 95,40	-		
	P interrato	Alloggio B1	--	Mq. 20,08	Mq. 77,80	Mq. 20,08
	P terra		Mq. 77,80	-		
	P interrato	Alloggio C1	-	Mq. 20,04	Mq. 69,83	Mq. 20,04
	P terra		Mq. 69,83	-		
	P interrato	Alloggio A2	-	Mq. 20,10	Mq. 95,34	Mq. 25,58
	P primo		Mq. 95,34	Mq. 5,48		
	P interrato	Alloggio B2	-	Mq. 20,12	Mq. 74,43	Mq. 25,52
	P primo		Mq. 74,43	Mq. 5,40		
	P interrato	Alloggio C2	-	Mq. 20,04	Mq. 73,23	Mq. 25,52
	P primo		Mq. 73,23	Mq. 5,48		
	P terra	Condominio	-	Mq. 18,38	-	Mq. 21,70
	P primo		-	Mq. 3,32	-	
TOTALE FABBRICATO					Mq. 486,03	Mq. 158,56
TOTALE INTERO INTERVENTO					Mq. 2.427,23	Mq. 1.411,96

I progetti per il Permesso di Costruire (PdC), verranno redatti in sostanziale conformità a quanto previsto dal P.U., con riferimento al posizionamento, alla caratterizzazione urbanistica e tipologica, alle destinazioni d'uso ed alle dimensioni fissate in superficie utile ed accessoria.

Per le sole unità quadrifamiliari, in sede di presentazione del Permesso di Costruire, potranno essere proposte soluzioni che prevedono la non realizzazione del livello interrato.

Sono ammessi tutti gli aggiustamenti e le precisazioni derivanti da una progettazione più dettagliata, e dal cambio di scala dei disegni.

Fermi restando l'impianto urbanistico, il numero degli alloggi, la tipologia insediativa, l'organizzazione e la dotazione delle urbanizzazioni e degli spazi pubblici e di uso pubblico, sono ammessi scostamenti dei parametri edificatori da un'unità all'altra, così come disciplinato all'art. 6.

Le quote altimetriche dei suoli potranno subire limitati adeguamenti, ferma restando l'impostazione altimetrica generale individuata dal P.U. e il corretto raccordo (o invarianza) con le altimetrie dello stato ex ante nei punti di confine con le proprietà terze.

Le distanze tra i fabbricati e le distanze dai confini del comparto saranno rispettate, come disciplinate dal precedente articolo 8 e dalle tavole progettuali del Progetto Urbano, oltre che del RUE per quanto non espressamente specificato.

Il limite dell'unità insediativa (lotto) costituisce la linea di massimo ingombro degli edifici di progetto, salvi i limiti di cui sopra.

Le tipologie edilizie, di cui alle relative Tavole del P.U., hanno un valore prescrittivo. Esse possono essere modificate, adeguate e messe a punto nei limiti di cui al precedente articolo 6, e nel rispetto del significato e del carattere di insieme previsto dallo stesso P.U., fermi restando, cioè, l'impianto urbanistico, la tipologia insediativa e l'organizzazione complessiva.

Le tipologie edilizie degli interventi per le diverse unità garantiranno omogeneità insediativa e qualitativa, anche negli interventi successivi e per tutta la durata della convenzione attuativa.

Le autorimesse al servizio del fabbricato ERS previsto nel lotto C, saranno realizzate interrate ed accessibili dalla viabilità pubblica attraverso un sistema di doppia rampa (ingresso/uscita).

Le destinazioni d'uso e le dimensioni parametriche di cui all'art. 7, potranno variare solo se compatibili con le previsioni di RUE o degli strumenti urbanistici vigenti al momento del cambio d'uso, ferma restando la verifica degli standard e dotazioni.

Le finiture esterne relative alla parte muraria degli edifici dovranno essere in intonaco tinteggiate o, per specifici e limitati elementi architettonici, in materiali diversi, ad esempio calcestruzzo faccia a vista, pietra a vista, ecc. in funzione delle specifiche scelte progettuali.

Il colore delle pareti esterne rifinite in intonaco civile con tinte al quarzo potrà essere riconducibile alla gamma del giallo; saranno comunque ammesse zone di colore

diverso solo nella gamma dei colori sopracitati. Non saranno assolutamente ammessi colori differenti se non per specifici e limitati elementi architettonici in funzione delle specifiche scelte progettuali.

Le coperture saranno a falda con elementi in laterizio, con possibilità di inserimento in particolari elementi architettonici (ad esempio vani scale, velette, volumi parzialmente emergenti, ecc.) di materiali diversi quali rame o lamiera di zinco o preverniciata color rame ossidato. Saranno inoltre posizionati dei pannelli fotovoltaici integrati sulle falde sud-ovest e sud-est, rispettando l'ordine simmetrico disposto dalla CQAP e limitando al minimo il loro impatto sul contesto.

I pluviali esterni saranno in rame o lamiera preverniciata testa di moro a sezione circolare.

Il sistema di oscuramento sarà costituito da scuri lisci in legno di colore grigio.

La sistemazione degli spazi verdi condominiali e privati dovrà uniformarsi, quanto a materiali ed essenze, alle indicazioni contenute nella relativa tavola di Piano ("A.O.-ARC-12 Progetto del verde") e alle indicazioni fornite dal regolamento comunale del verde.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere, come indicato dai dettagli tipo forniti dal Comune di Zola Predosa, in conglomerato bituminoso, in masselli autobloccanti semipermeabili. Il progetto definitivo di queste opere preciserà meglio il disegno di dettaglio e i materiali da impiegare.

Le recinzioni e delimitazioni dei lotti su spazio pubblico o condominiale, su strada e tra lotto e lotto, sempre che conformi al RUE, saranno costituite da rete metallica plastificata ed opportunamente inverdita, per un'altezza massima complessiva pari a mt. 1,50 ed eventualmente muri in mattoni faccia vista, o altro materiale idoneo da concordare con l'Ufficio Tecnico.

I progetti dovranno garantire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e gli accorgimenti necessari alla fruizione di tutte le parti esterne pavimentate e degli spazi di relazione anche a persone con ridotte capacità percettive o motorie, la pendenza massima di percorsi esterni e spazi pavimentati comuni è del 5% longitudinale e 0.05-1 % trasversale.

Gli edifici e gli spazi privati dovranno rispondere ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità, prescritti in riferimento alla specifica tipologia funzionale.

Per le modificazioni più significative (esorbitanti dagli assestamenti previsti dalle NTA) si procederà attraverso variante al P.U. ai sensi di legge.

Art. 10 - Opere ed oneri di urbanizzazione, dotazioni collettive.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le dotazioni previste nell'ambito e/o funzionali allo stesso, sono tutte quelle individuate dal Progetto Urbano, sotto forma di viabilità, di parcheggi pubblici e di reti di urbanizzazione primaria, di aree riservate al verde, ai servizi collettivi, (con i relativi percorsi pedonali e ciclabili), nonché delle necessarie opere di allacciamento interno-esterno.

L'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione ed il conseguente rilascio dei relativi permessi da parte dell'Amministrazione Comunale, impegna i Soggetti attuatori alla relativa esecuzione da effettuarsi nei tempi previsti in Convenzione attuativa ed in perfetta rispondenza ai progetti approvati, o a loro varianti in corso d'opera, che dovranno essere regolarmente approvate.

Resta pertanto inteso che le indicazioni contenute in tutti gli elaborati grafici del P.U. riguardanti opere di urbanizzazione sono da intendersi orientative; la puntuale definizione di ogni scelta progettuale è rimandata all'elaborazione del progetto esecutivo esteso all'intera area delle opere di urbanizzazione che dovrà essere esaminato ed approvato dall'Amministrazione Comunale in data precedente al rilascio dei permessi edilizi riferiti agli edifici.

Per quanto riguarda le opere fuori comparto, esse verranno realizzate direttamente come opera di urbanizzazione dai soggetti attuatori come da progetto esecutivo approvato dal Comune, ed il loro costo totale verrà integralmente scomputato dal monte degli oneri di urbanizzazione primaria dell'intero Comparto, come specificato in Convenzione attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria saranno redatti in piena e totale rispondenza - comprovata, se richiesto, dalle previste autocertificazioni (Art. 4) - alle norme ed ai regolamenti vigenti, così come le conseguenti realizzazioni.

L'attuazione delle Opere urbanizzative e delle dotazioni è disciplinata dalla convenzione e dal/i successivo/i permesso/i di costruire, In accordo fra le parti pubblica/privata, potranno essere previste formule convenzionate di gestione e presidio da parte del privato.

Il regolare completamento e funzionamento delle opere/dotazioni accertato dagli uffici competenti o dal collaudatore, costituisce presupposto per l'abitabilità/agibilità dei fabbricati.

STANDARD RICHIESTI DA NORMATIVA	VERIFICA AMBITO	St (mq)	Sf (mq)	SU (mq)	SA (mq)	P1 (mq)	P2 (mq)	P3 (n.)	Rc	V permeabile	S permeabile	U (mq)
		13.849		< 0,20 * St = 2.769,80	≤ 65 % SU di progetto = 1.800,37	≥ 20% SU di progetto = 553,96	> 15 posti auto	1/40 mq di SU = 70	< 40% Sf = 3.155,90 mq	> 40% Sf = 3.155,90 mq	> 45% St = 6.232,05 mq	≥ 30 mq x ab = 2700 mq
STANDARD MINIMI DA PROGETTO	AMBITO INTERO	13.849	7.889,76	2.769,26	1.580,44	553,85	487,02	70	3.155,90	3.155,90	6.452,50	2.779,27
											6.214,80	quota di verde
											475,39 * 50% = 237,70	quota di pavimentazione con elementi prefabbricati grigliati drenanti
	SUB-AMBITO A oggetto di progetto di trasformazione	11.167	5.207,76	2.427,23	1.411,96	485,45	487,02	61	2.083,10	2.083,10	5.062,89	2.779,27
											4.825,19	quota di verde pubblico
											475,39 * 50% = 237,70	quota di pavimentazione con elementi prefabbricati grigliati drenanti
	SUB-AMBITO B oggetto di conservazione dell'esistente	2.682	2.682,00	342,03	168,48	68,40	-	9	1.072,80	1.072,80	1.389,61	1841,65
											1.389,61	450,6
												487,02
												-
												-
STANDARD RICHIESTI DA NORMATIVA	VERIFICA SUB-AMBITO A oggetto di progetto di trasformazione	St (mq)	Sf (mq)	SU (mq)	SA (mq)	P1 (mq)	P2 (mq)	P3 (n.)	Rc	V permeabile	S permeabile	U (mq)
STANDARD PREVISTI DA PROGETTO	SUB-AMBITO A	11.167	5.207,76	2.427,23	1.411,96	488,59	487,02	62	2.000,07	2.116,21	5.062,89	2.779,27
STANDARD RICHIESTI DA NORMATIVA	VERIFICA SUB-AMBITO B oggetto di conservazione dell'esistente	St (mq)	Sf (mq)	SU (mq)	SA (mq)	P1 (mq)	P2 (mq)	P3 (n.)	Rc	V permeabile	S permeabile	
STANDARD ESISTENTI	SUB-AMBITO B	2.682	2.682,00	342,03	168,48	-	-	9	326,34	1.389,61	1.389,61	