

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Provincia di Bologna



VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN COMPARTO D2.3

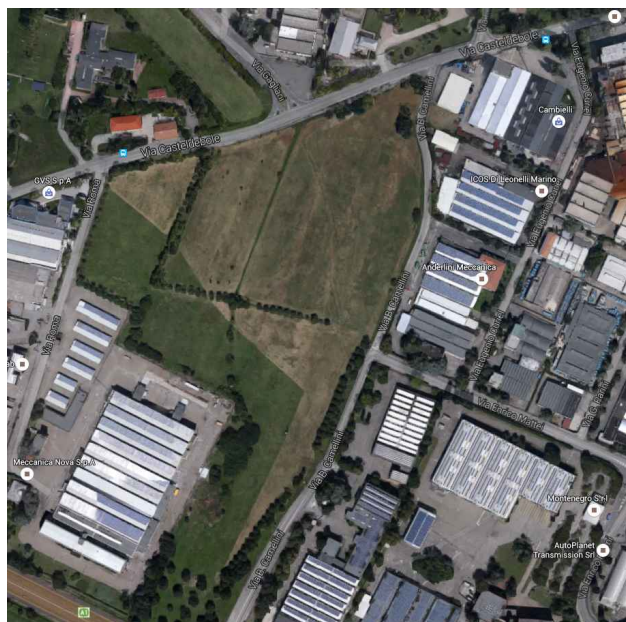
Consorzio NOVALCO

Viale Carlo Pepoli 82/A 40123 Bologna
CF-P.IVA 03099311205
mail: consorzionovalco@legalmail.it
Legale rappresentante: Dott. Arch. Cesari

POLITECNICA
INGEGNERIA E ARCHITETTURA

RESPONSABILE DI PROGETTO
Geom. Maurizio Boccaletti

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Maura Cosani



ELABORATO
TAVOLA 20

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VARIANTE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

CODIFICA SCIA IN VARIANTE PRECEDENTE

0928.RT.LE00.003.001

PARTE D'OPERA

NO

DISCIPLINA

OC

DOC. E PROG.

RT02

FASE REV.

2 4

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
	20_TAVOLA_NTA_REV 4	4603	-	A4
5				
4	Revisione per richieste comune	14.03.2019	G.Graziosi	M.Boccaletti
3	Revisione per richieste comune	04.02.2019	Cosani	M.Boccaletti
2	Revisione per richieste comune	14.06.2018	Cosani	M.Boccaletti
1				
0				
REV.	DESCRIZIONE	Data	REDATTO	VERIFICATO
			APPROVATO	

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.

E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.

Sommario

ART.1) Disposizioni generali per l'attuazione della variante al Piano Particolareggiato	2
ART.2) Elaborati di variante	3
ART.3) Dati generali del comparto	5
ART.4) Funzioni ed usi ammessi e relative superfici	6
ART.5) Dotazioni territoriali urbanistiche ed edilizie. Definizione e parametri.....	10
ART.6) Parametri urbanistici generali	12
ART.8) Parametri urbanistici ed edilizi dei subcomparti	13
ART.9). Unità' minime di intervento, suddivisione in lotti.	16
ART.10) Immagine generale, tipologie edilizie e caratteristiche costruttive	16
ART 11) Interrati e/o seminterrati.....	16
ART.12) Pertinenze: parcheggi e verde privato.	17
ART.13) Accessi e recinzioni.....	17
ART.14) Viabilità' principale	19
ART.15) Parcheggi e aree pubbliche.....	21
ART.16) Viabilità' secondaria	22
ART 17) Reti tecnologiche pubbliche	22
ART 18) Reti tecnologiche private.....	23
ART.19) Verde pubblico	23
ART 20) Percorsi e spazi pedonali e/o ciclabili.....	24
ART 21) Arredo urbano.	24
ART 22) Cessione delle aree urbanizzate e delle infrastrutture.	25
ART 23) Varianti al piano particolareggiato	25

ART.1) Disposizioni generali per l'attuazione della variante al Piano Particolareggiato

Le presenti norme si applicano all'interno del comparto urbanistico D2.3 identificato dal PSC di Zola Predosa e in variante al Piano Particolareggiato vigente approvato con D. Comm N. 2/2009 e prevalgono su eventuali diverse indicazioni contenute sugli elaborati grafici e sulla relazione.

La presente variante viene definita "non sostanziale", in quanto non prevede aumento di carico urbanistico, modifiche alle destinazioni d'uso o riduzione delle dotazioni territoriali, essa potrà pertanto essere approvata senza essere inserita in un POC, come previsto dall'art. 6.28 comma 4 delle Norme del PSC.

Gli interventi prevedono la realizzazione di due insediamenti caratterizzati da diverse funzioni e destinazioni d'uso (produttivo e direzionale) così come previsto dal vigente strumento attuativo.

L'intervento urbanistico in progetto sarà attuato attraverso le cessioni gratuite delle aree e delle opere facenti capo alle urbanizzazioni primarie (U1) e quanto altro stabilito nella Convenzione, sottoscritta fra la Pubblica Amministrazione ed i Soggetti lottizzanti, che costituisce l'atto formale e sostanziale di accordo per la realizzazione della presente variante.

Il progetto ha validità decennale a decorrere dalla pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione del PUA originario con proroga di anni tre ai sensi dell'art.30 comma 3bis della L.R. 98/2013

Per la realizzazione del 1° stralcio delle opere di opere di urbanizzazione primaria (asse stradale) è stato rilasciato apposito Permesso di Costruire con Protocollo n°9279 del 15/04/2014. Il rilascio di tale Permesso di Costruire era condizione necessaria per l'avviamento della costruzione degli edifici previsti, previa approvazione della presente variante.

Il presente progetto riguarda una **variante non sostanziale al Piano Particolareggiato del Comparto D2.3** vigente, approvato con delibera n.2 del 12/3/2009 e successiva variante non sostanziale del approvata con D.G.C. n 119 del 18/11/2015.

La costruzione degli edifici è subordinata al rilascio del relativo Permesso di Costruire; i progetti edilizi presentati per ottenere l'atto abilitativo alla costruzione dovranno essere corredati da specifica relazione geologica la quale, a sua volta, dovrà rapportarsi a quella specifica del P.P. in oggetto.

Per quanto qui non prescritto, devono essere rispettate le prescrizioni della Convenzione, del PSC e RUE vigenti nel Comune di Zola Predosa, nonché quanto contenuto negli studi specifici allegati al P. P.

Ogni altra disposizione di legge e/o regolamento, nazionale, regionale e provinciale deve essere rispettata anche se qui non espressamente richiamata.

ART.2) Elaborati di variante

La variante si compone dei seguenti elaborati evidenziati in giallo:

TAV	contenuti	Protocollo OP	Codifica Variante
1	Inquadramento – Estratto di mappa catastale – stralcio di PSC	0928.PL.AR10.001.001	
2	Rilievo– documentazione fotografica	0928.PL.AR20.001.001	
3	Piano Particolareggiato di riferimento – planimetria generale	0928.PL.AR20.002.001	NO OC B001 23
4	Planimetrie generali di progetto	0928.PL.AR00.001.002	NO OC B002 23
5	Viste del comparto	0928.3D.AR00.002.002	
6	Parcheggi	0928.PL.AR00.003.002	NO OC B003 23
7	Sistema della viabilità - segnaletica stradale	0928.PL.AR00.009.002	NO OC B004 23
7.a	Sezioni strade e parcheggi	0928.PS.AR00.015.002	
8	Rete ENEL, fasce di rispetto	0928.PL.IE00.001.001	NO OC B005 23
9	Pubblica illuminazione e rete telefonica	0928.PL.IE00.002.001	
10	Gas e rete idrica	0928.PL.IM.001.002	
11	Rete fognature	0928.PL.IM00.001.003	
11.a	Profili longitudinali e particolari costruttivi rete fognature	0928.DT.IM00.002.002	
12	Suddivisione del comparto – stralci e fasi di attuazione	0928.PL.AR00.004.002	NO OC B006 23
13	Verde e superfici permeabili	0928.PL.VE00.001.002	NO OC B007 23
14	Planimetria con sistemazione a verde	0928.PL.VE00.002.002	
15	Aree di cessione	0928.PL.AR00.005.002	NO OC B008 22
16	Piante, prospetti e sezioni edificio “A”	0928.PX.AR00.006.002	
17	Prospetti edificio “B”	0928.PX.AR00.007.001	NO OC E001 22
18	Prospetti edificio “C”	0928.PX.AR00.008.001	NO OC E002 22
19	Relazione tecnico descrittiva generale	0928.RT.LE00.002.002	NO OC RT01 23
20	Norme Tecniche di Attuazione	0928.RT.LE00.003.002	NO OC RT02 23
21	Schema variante convenzione	0928.RT.LE00.004.002	
22	Relazione piano di riutilizzo terre e rocce	0928.SK.LE00.006.001	

	da scavo		
23	Analisi del rischio idraulico e dimensionamento reti fognarie	0928.RT.IM50.001.002	
24	Relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti	0928.RT.LE00.007.002	
25	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - Documentazione fonti e livelli di esposizione ai CEM e fasce di rispetto - DPCA Documento Preventivo Clima Acustico	0928.RT.LE00.008.002	
26	Piano di manutenzione delle opere da cedere	0928.RT.PS00.001.002	
27	Rispetto delle distanze	0928.PL.AR00.013.002	
28	Previsione di spesa delle Opere di Urbanizzazione e delle Dotazioni Collettive	0928.KP.LE00.005.002	
29	Relazione geotecnica	0928.RT.GE00.004.001	

ART.3) Dati generali del comparto

La Superficie Territoriale del Comparto urbanistico è composta dai mappali di seguito elencati appartenenti al Foglio n° 20:

mapp. 79	mq. 608,00
mapp. 80	mq. 2.009,00
mapp. 81	mq. 1.496,00
mapp. 93	mq. 4.549,00
mapp. 105	mq. 3.525,00
mapp. 106	mq. 3.265,00
mapp. 107	mq. 3.425,00
mapp. 77 (parte)	mq. 11.682,00
mapp. 78	mq. 1.306,00
mapp. 412 (parte)	mq. 5.814,00
mapp. 413 (parte)	mq. 504,00
mapp. 414 (parte)	mq. 1.452,00
mapp. 415 (parte)	mq. 1.450,00
mapp. 418 (parte)	mq. 4.055,00
mapp. 576 (parte)	mq. 596,00

La superficie risultante del comparto di progetto è pari a mq. **45.736**.

La superficie territoriale complessiva comprende le aree che saranno destinate sia alla edificazione sia alle infrastrutture, così come indicato negli elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano Particolareggiato vigente e che la presente variante non modifica nella sostanza.

Il presente progetto urbanistico assicura uno sviluppo coordinato ed integrato degli interventi e, nel rispetto delle prescrizioni in vigore, sarà attuato per stralci funzionali.

Il Comparto urbanistico D2.3 mantiene la suddivisione nei due Sub Comparti già prevista nel Piano Particolareggiato vigente seppur in modo non cogente come precedentemente previsto, in ragione del fatto che l'asse stradale favorisce tale suddivisione.

La capacità edificatoria complessiva massima ammessa per l'intero Comparto (S.U.) indicata nel precedente strumento urbanistico (PRG) e recepitata nello strumento attuativo (P.P.) **è pari a mq 20.000** suddivisa in relazione alle funzioni previste in ciascun subcomparto. Tale capacità edificatoria resta invariata alla luce di quanto previsto dall'art. 6.28 del PSC che definisce come non sostanziale per il comparto in oggetto una variante urbanistica che non prevede aumento di carico urbanistico. Il comparto, pertanto, conserva la disciplina particolareggiata del PUA in corso di attuazione. Per tale motivo permane la capacità edificatoria di 20.000 mq di SU complessiva per usi produttivi e terziari.

E' prevista la realizzazione di una vasta area destinata a verde pubblico che dovrà essere accorpata

presso il lato ovest del subcomparto direzionale.

ART.4) Funzioni ed usi ammessi e relative superfici

Trattandosi di variante non sostanziale, non vengono modificate le destinazioni già previste per il comparto (si riportano le definizioni originali riferite al precedente strumento urbanistico):

SUB COMPARTO PRODUTTIVO (P)

Usi:

Gli usi (gli usi di seguito elencati fanno riferimento a quelli definiti nel Piano Particolareggiato originario e al PRG ai tempi vigente):

c1) attività manifatturiere industriali e artigianali, artigianato di servizio alle imprese compatibili con le attività insediabili nel sub comparto produttivo direzionale (D) *;

b2.3) commercio all'ingrosso (anche magazzini);

-magazzini-depositi e servizi-igienici anche connessi o funzionali all'uso b6.1);

-attività amministrative-direzionali complementari funzionalmente connesse agli usi di cui sopra;

* con le limitazioni introdotte d'ufficio nel P.Part. vigente con riferimento alle possibili incompatibilità di cui al parere ASL 167418 del 19/12/2008 di cui si riporta un estratto:

“.....si propone però al fine di mantenere le attuali condizioni riscontrate adeguate, di porre una particolare attenzione all'insediamento delle attività circostanti il nido aziendale limitando l'insediamento di attività particolarmente insalubri -

Nel merito, pur non essendo mai precisamente individuabile una distanza predefinita al di fuori della quale si possa affermare che l'inquinamento atmosferico di una ditta è nullo, ma considerando la ricaduta degli inquinanti atmosferici che mediamente si osservano, si ritiene adeguatamente cautelativo prevedere nel presente Piano particolareggiato la non inclusione delle seguenti attività, fatto salva la possibilità di valutare, a seguito di una disamina congiunta Az. USL ARPA e Comune specifiche situazioni e/o esigenze particolari che si venissero a determinare.

- Attività soggette a VIA o Screening ai sensi della LEGGE REGIONALE 28 maggio1999, n° 9 e succ. mod. e integr. e del D.Lgs. 4/2003 salvo che l'esito delle procedure stesse non dimostri l'irrelevanza degli impatti con riferimento alla presenza del nido aziendale, o, in caso di verifica preliminare o screening, venga attestata la non assoggettabilità a VIA degli interventi e dall'esito delle procedure stesse non si dimostri l'irrelevanza degli impatti con riferimento alla presenza del nido aziendale;
- Attività soggette ad autorizzazione integrata ambientale di cui al Decreto Legislativo n°59 del 18 Febbraio 2005;
- Industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'ari 216 del testo unico delle leggi sanitarie approvate con regio decreto 27 luglio 1934 n° 1265, secondo l'elenco del DM 05/09/1994 e successive mod. e integr.;
- Attività con emissioni in atmosfera disciplinate dal D. Lgs. 152/06 soggette ad autorizzazione ordinaria come definito dalla Delibera di Giunta Regionale n° 960 del 16/06/199;

- Attività con emissioni in atmosfera deroga art. 272 comma 2 del D. Lgs 152/06
- Attività di gestione dei rifiuti per le operazioni del Decreto Legislativo n° 152/06 art.208 e 216;
- Attività soggette ad autorizzazioni ai sensi del Regio Decreto 147/27, riguardante l'impiego dei gas tossici;

Si precisa inoltre che:

le autorizzazioni all'esercizio delle attività produttive, che danno origine ad emissioni acustiche devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico che dimostri

il rispetto dei limiti di immissione e del criterio differenziale. Il requisito va dimostrato nei modi previsti dalla DOR 673/04, tenendo conto degli apporti forniti dai diversi tipi di traffico indotto dall'insediamento, al fine di non peggiorare i parametri di progetto previsti, i valori limite indicati per la classe acustica I, e comunque non superiori alla classe acustica II di qualità in corrispondenza del recettore sensibile.

Si propone che le indicazioni sopra espresse siano applicate anche agli interventi per la zona industriale attigua all'area nido, cautelativamente per almeno un centinaio di metri

La presenza della struttura educativa per minori costituirà, per la verifica del rispetto delle norme ambientali e igienico sanitarie (nell'ambito della realizzazione dell'insediamento e delle autorizzazioni alle attività della zona industriale), un sito sensibile in corrispondenza del quale si dovrà porre attenzione a non generare ricadute negative in termini di emissioni in atmosfera (con particolare attenzione alle emissioni di sostanze a bassa soglia olfattiva) o di altre fonti inquinanti o eventi accidentali. A tale proposito (fatte salva le considerazioni sopra espresse sull'inquinamento atmosferico e cioè che non è mai precisamente individuabile una distanza predefinita al di fuori della quale si possa affermare che l'inquinamento atmosferico di una ditta è nullo) si ritiene che la valutazione degli studi ed analisi ambientali finalizzate ad ottenere eventuali future autorizzazioni alle emissioni in atmosfera debba prendere in considerazione almeno un raggio di 300 metri interno al sito sensibile in questione."

SUPERFICIE MASSIMA AMMESSA = S.U. = mq 8.000

SUB COMPARTO DIREZIONALE (D)

Usi:

- b1) attività terziarie specializzate;
- b2) attività commerciali per merceologie già consentite nelle zone D1, escludendo quelle necessitanti di piazzali-depositi per merci e materiali a cielo aperto, nel limite complessivo della Superficie di Vendita (SV) inferiore a 2500 mq e ripartite in:
 - b2.1.1) esercizi per il commercio al dettaglio di vicinato (SV < 250 mq/cad);
 - b2.1.2) medio piccole strutture di vendita (SV < 1500 mq/cad);
 - b2.2) pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande);
 - b2.3) commercio all'ingrosso (anche magazzini) escludendo piazzali-depositi per merci e materiali a cielo aperto;
- b4) attività di servizio, (art. 1.4.1 NTA del PRG previgente), subordinatamente a valutazione di sostenibilità insediativa/ambientale/sanitaria per quanto concerne gli usi b4.5), b4.6);
- b6) servizi sociali, limitatamente a b6.1), b6.2), b6.3), subordinatamente a valutazione di

sostenibilità insediativa/ambientale/sanitaria per quanto concerne gli usi b6.3);

e) usi speciali, limitatamente agli usi:

- e1.1) Reti tecnologiche di rilevanza comunale o sovracomunale e relativi impianti (trattamento, distribuzione e stoccaggio di fonti energetiche (escluse stazioni di rifornimento carburanti); trasmissione di informazioni, suoni, immagini, dati e simili mediante reti di condutture e via etere; captazione, potabilizzazione e adduzione di acqua e raccolta di reflui mediante reti di condutture);
- e2.1) Mobilità pubblica in sede propria (tramvie, ferrovie, funicolari e simili)
- e2.2) Mobilità veicolare (strade e relativi spazi di sosta, percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano e protezioni stradali - comprese barriere antirumore, etc.)
- e2.3) Attrezzature per il trasporto (stazioni, fermate, autostazioni, aeroporti)
- e2.4) Parcheggi pubblici in sede propria (autosilos, autorimesse, aree per parcheggi e relative pertinenze).
- e4) Pubblica Amministrazione (Sedi e attrezzature per Amministrazioni Provinciali, Regionali, Statali, enti pubblici di livello comunale esclusi quelli di cui al punto b6.1);
- e5) Attrezzature per la difesa nazionale, l'ordine pubblico e la giustizia e le attività giudiziarie (Prigioni, riformatori, Caserme, Protezione civile, e simili);
- e6) Istruzione superiore (Edifici ed attrezzature per l'Istruzione superiore, aree attrezzate al loro esterno);
- e7) Equilibrio ambientale:
 - e7.1) Mantenimento e manutenzione dell'assetto morfologico ed idrogeologico, regimazione idraulica, manutenzione e gestione del soprassuolo vegetale in funzione idrogeologica.
 - e7.2) Tutela della varietà ecologica (riserve naturali, aree di tutela).
 - e7.3) Riequilibrio ecologico (aree destinate ad interventi di mitigazione di impatti ambientali, fasce verdi di protezione acustica)

(rif.to art. 1.4.1 NTA del PRG previgente).

SUPERFICIE MASSIMA AMMESSA = S.U. = mq 12.000

Oltre a quanto sopra, nell'ambito delle superfici e degli usi assegnati, sono definite le ulteriori prescrizioni funzionali:

- funzioni per finalità collettive di supporto all'insediamento quali:
 - spazi per attività ricreative, anche all'aperto;
 - locali per almeno 1000 mq di SU (anche articolata su due piani), da destinare a magazzino e/o servizi istituzionali con corrispondente e adeguata area esterna di pertinenza, autonomamente funzionali, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per le proprie finalità;
 - strutture di assistenza all'infanzia: asilo aziendale con rispettive dotazioni pertinenziali, per almeno 30 bambini;

- almeno un pubblico esercizio (bar, o pasticceria, o tavola calda);
- locali ad uffici e servizi di consulenza, assistenza alle imprese;
- attività di servizio o di supporto alla collettività;
- esercizi commerciali di piccole dimensioni corrispondenti all'uso b2.1.1), (< 250 mq/cad.), escludendo quelle che necessitano di piazzali e depositi di merci e materiali a cielo aperto;
- servizi di mensa o ristorazione;

Qualora ricorra l'accordo fra le parti, l'Amministrazione Comunale potrà individuare opzioni localizzative alternative dei locali da destinare a magazzino e/o a servizi istituzionali senza che ciò comporti variante al piano Particolareggiato e alla Convenzione. I termini attuativi dell'eventuale localizzazione alternativa saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunque non oltre il termine del rilascio dell'agibilità degli edifici produttivi dei lotti "C" come indicato in convenzione, ovvero entro il termine di ultimazione delle UU.OO qualora precedente.

E' ammessa la realizzazione di superficie accessoria nei limiti stabiliti dall'art. 5.2.1 del PRG previgente.

ART.5) Dotazioni territoriali urbanistiche ed edilizie. Definizione e parametri

Trattandosi di variante non sostanziale, non vengono modificate le dotazioni territoriali previste per il comparto:

Resta pertanto l'applicazione delle definizioni degli artt. 5.1.1 e 5.2.1 della NTA del PRG previgente, con le seguenti precisazioni:

P1 = PARCHEGGI PUBBLICI = Superficie da attrezzare e destinare a parcheggio pubblico comprendente la superficie del singolo posto auto e della quota parte della corsia antistante qualora tale porzione non superi la dimensione dello spazio di posteggio e sia strettamente ed unicamente al servizio del posto auto. Tale superficie costituente opera di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzata a cura e spese del lottizzante e ceduta, ad opera compiuta e collaudata, alla Pubblica Amministrazione, secondo quanto in convenzione e nel progetto approvato successivamente.

P2 = PARCHEGGI PRIVATI = Superficie da attrezzare e destinare a parcheggio pertinenziale alle attività insediate e comprendente esclusivamente la superficie del posto auto.

V1 = VERDE PUBBLICO = Superficie da attrezzare e destinare a verde pubblico comprendente aree non edificate e non edificabili successivamente né destinabili ad altre funzioni diverse dalle finalità ricreative e/o sportive del verde. In queste aree deve essere mantenuta l'assoluta permeabilità del terreno, ad eccezione delle zone destinate a percorsi ed attrezzature del verde, secondo il progetto approvato. Tale area comprende la realizzazione di un laghetto con duplice finzione di vasca di laminazione e arredo verde. Tale superficie costituente opera di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzata a cura e spese del lottizzante e ceduta, ad opera compiuta e collaudata, alla Pubblica Amministrazione, secondo quanto previsto in convenzione.

VA = VERDE AZIENDALE = Superficie da attrezzare e destinare a verde di uso privato pertinenziale comprendente aree non edificate e non edificabili successivamente né destinabili ad altre funzioni. In queste aree deve essere mantenuta l'assoluta permeabilità del terreno, salvo che per le zone destinate a percorsi e piazzole.

S.T. = SUPERFICIE TERRITORIALE = Superficie comprendente le parti di territorio che saranno interessate dalla trasformazione urbanistica per la realizzazione degli edifici e di tutte le opere di urbanizzazione (strade, aree verdi, parcheggi, ecc).

S.F. = SUPERFICIE FONDIARIA = Superficie comprendente le parti di territorio che saranno interessate dalla realizzazione degli edifici privati e dalle opere pertinenziali (parcheggi, piazzali, aree verdi ecc.). Alcune parti della S.F. potranno essere gravate da servitù di passaggio pubblico o collettivo, secondo quanto individuato dagli elaborati del P. Part. e del progetto approvato.

U.T = INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = Superficie utile massima realizzabile in rapporto alla superficie Territoriale (già espressa all'art. 3.2.2. delle N.T.A. del P.R.G. in termini di superficie massima consentita indipendentemente dal rapporto con la superficie Territoriale) S.U. = SUPERFICIE UTILE = Sommatoria delle superfici di ogni singolo locale fuori terra ed entro terra di un edificio misurata al netto delle strutture, delle murature, degli sginci, secondo la modalità di computo di cui all'art. 5.2.1 della NTA del PRG previgente.

Nella variante al Comparto D2.3 dovranno essere mantenuti i parametri indicati dalle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato approvato con Delibera Comm. N°2/2009.

I parametri potranno non essere proporzionali alle rispettive singole entità edilizie, fermo restando il rispetto del parametro complessivo riferito al comparto.

Ai fini della verifica degli standard minimi era stato considerato:

St asservita agli usi produttivi $= 40\% \text{ St tot.} = 45.736 \times 0,40 = \text{mq } 18.294$

St asservita agli usi direz./comm $= 60\% \text{ St tot.} = 45.736 \times 0,60 = \text{mq } 27.442$

ART.6) Parametri urbanistici generali

Si riporta di seguito una tabella comparativa dei principali parametri di progetto riferiti al Comparto.

	PIANO PARTICOLAREGGIATO	VARIANTE 2015	VARIANTE NON SOSTANZIALE 2018
Superficie territoriale (S.t.)	mq 45.736	mq 45.736	mq 45.736
Verde pubblico (V1)	mq 14.000	mq 14.450	mq 14.450
Superficie permeabile totale	mq 16.860	mq 17.715	mq 17.715
Verde privato direzionale		mq 1.931,50	mq 1.931,50
Verde di arredo stradale		mq 720,80	mq 720,80
Parcheggi pubblici (P1)	mq 5.727	mq 5.727	mq 5.727
Superficie utile complessiva massima ammessa (S.u.) $\leq 25\% S.t.$	mq 20.000	mq 20.000	mq 20.000
Superficie utile massima ammessa subcomparto Direzionale	mq 12.000	mq 12.000	mq 12.000
Superficie utile massima ammessa subcomparto Produttivo	mq 8.000	mq 8.000	mq 8.000
Superficie fondiaria "Sf" subcomparto Direzionale (D)	mq 7.004	mq 5.770	mq 5.770
Superficie fondiaria "Sf" subcomparto Produttivo (P)	mq 14.152	mq 14.450	mq 14.450
Superficie coperta massima ammessa (mq 11.434)	mq 11.291	mq 10.483	mq 10.483
Altezza massima edifici subcomparto produttivo	m 16,50	m 16,50	m 16,50
Altezza massima edifici subcomparto direzionale	m 18,50	m 51,00	non oggetto di variante

DISTANZE: le distanze tra le costruzioni e gli elementi di confine esterno di variante sono conformi al Titolo V, Capo 5.2 del RUE vigente. Le distanze fra gli elementi interni del P. Part. potranno invece essere ridotte.

ART.8) Parametri urbanistici ed edilizi dei subcomparti

Si riportano di seguito le tabelle comparative dei principali parametri di progetto.

SUBCOMPARTO PRODUTTIVO (P)

	PIANO PARTICOLAREGGIATO	VARIANTE 2015	VARIANTE NON SOSTANZIALE 2018
Superficie fondiaria (S.f.)	mq 14.452	mq 14.500	mq 14.450
Superficie utile complessiva max (SU)	mq 8.000	mq 8.000	mq 8.000
Superficie coperta max (SC)	mq 6.840	mq 6.806	mq 6.806
Altezza max	m 13 ÷ 16.50	m 16.50	m 16.50
Parcheggi pubblici	mq 927	mq 350*	mq 350*
Verde privato	mq 1.755	mq 1.755	mq 1.755
Parcheggi pertinenziali**	mq 1.049	mq 1.250	mq 1.250

(*) I parcheggi pubblici da realizzare nel subcomparto produttivo sono pari a mq 350; i restanti mq 577 necessari per il rispetto dello standard complessivo (mq 927) sono ubicati nel sub comparto direzionale.

SUBCOMPARTO DIREZIONALE (D)

	PIANO PARTICOLAREGGIATO	VARIANTE 2015	NON OGGETTO DI MODIFICA DELLA PRESENTE VARIANTE NON SOSTANZIALE 2018
Superficie fondiaria (S.f.)	mq 7.004	mq 5.770	
Superficie utile complessiva max (SU)	mq 12.000	mq 12.000	
Superficie coperta max (SC)	mq 4.451	mq 3.677	
Altezza max	m 18.50	m 51.00	
Parcheggi pubblici	mq 4.800	mq 5.377**	
Verde privato	mq 842,00	mq 1.631,50	
Verde asilo		mq 300	
Parcheggi pertinenziali interrati	mq 4.413 (mq 4.375 rampe escluse)	mq 4.375	

(*) I parcheggi pubblici da realizzare nel subcomparto direzionale sono pari a mq 4.800; saranno complessivamente mq 5.377 perché assorbono la quota parte non realizzata nel sub comparto

produttivo.

(**) Nella tabella sono riportati i calcoli dei parcheggi pertinenziali, calcolati al netto dei corselli di manovra e nelle quantità prescritte per i diversi usi insediati in rapporto alla SU di intervento.

TABELLA ESPLICATIVA DI CALCOLO DEI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (art. 3.1.5 del RUE)
SUDDIVISI NEI SUBCOMPARTI. AGGIORNAMENTO 2015

LOTTO	USI	S.U. max 20.000mq	P3 (pertinenziali) mq					
			DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (RUE)			P.P. VIGENTE	VARIANTE 2015	
				mq	posto auto		mq	posto auto
A	TOTALE PARZIALE	12.000	TOTALE	3.357	269	4.375	4.375	334
	b11.1.n) medio piccole strutture di vendita del settore non alimentare	1500	1 pa/20 mq SV	625	50			
	b1) esercizi di vinato b2) pubblici esercizi b10.1) asilo	1000	1 pa/35 mq SU	357	29			
	b12) att. terziarie TORREA+B - 9+6 P	9500	1 pa/50 mq SU	2.375	190			
	TOTALE PARZIALE	8.000	TOTALE	1250	100	1.125	1250	100
B	c3) Commercio all'ingrosso	1945	1 pa/80 mq SU	304	24			24
1/C	c1) produttivo attività manifatturiere industriali e artigianali	1643	1 pa/80 mq SU	257	21			21
2/C	c1) produttivo attività manifatturiere industriali e artigianali	1662	1 pa/80 mq SU	260	21			21
3/C	c1) produttivo attività manifatturiere industriali e artigianali	1750	1 pa/80 mq SU	273	22			22
4/C	c1) produttivo attività manifatturiere industriali e artigianali	1000	1 pa/80 mq SU	156	13			13

TABELLA ESPLICATIVA DI CALCOLO DEI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (art. 3.1.5 del RUE)
SUDDIVISI NEI SUBCOMPARTI VARIANTE NON SOSTANZIALE 2018

Parcheggi a progetto	SU mq	indice	mq	posti richiesti	in progetto
LOTTO B	3145	0,156	490,620	39	39
LOTTO C unità attuativa 1/C	1515	0,156	236,340	19	19
LOTTO C unità attuativa 2/C	846	0,156	131,976	11	11
LOTTO C unità attuativa 3/C	1494	0,156	233,064	19	19
LOTTO C unità attuativa 4/C comunale	1000	0,156	156,000	12	12
TOT			1.250,000	100	100

Il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali ha carattere meramente previsionale e sarà adeguato in sede di progetto esecutivo (ed ogni successiva variante) proporzionalmente allo standard generato dagli usi in progetto conformemente alla normativa vigente all'atto del titolo abilitativo.

ART.9). Unità minime di intervento, suddivisione in lotti.

Il piano supera la logica di suddivisione dei due subcomparti in unità minime di intervento (lotti) ***pertanto i parametri di permeabilità, rapporto di copertura, utilizzazione fondiaria sono soddisfatti in relazione all'estensione dell'intero Comparto D2.3*** in quanto le caratteristiche tipologiche proposte dal P.P. devono tenere conto dell'estensione delle aree da cedere alla P.A.

La convenzione stabilisce le modalità ed i termini attuativi degli interventi urbanizzativi.

ART.10) Immagine generale, tipologie edilizie e caratteristiche costruttive

L'immagine generale riportata nel piano è indicativa e non vincolante, ma dovrà attenersi in generale: agli equilibri fra i volumi chiusi e quelli aperti (composizione tra i vuoti e pieni); all'equilibrio fra le pareti opache e quelle trasparenti; all'utilizzo di ampie coperture piane verdi e ai lastrici solari (superfici altoriflessive) adeguatamente schermati in modo da evitare la formazione di isole di calore; all'uso di tamponamenti ad alto contenuto tecnologico; all'impiego di materiali da costruzione in larga misura ad alto contenuto di riciclato, naturali e riciclabili; all'utilizzo di vetri performanti ad alte caratteristiche prestazionali (isolamento termico ed acustico) con particolare attenzione al TL (trasmissione luminosa) e FS (fattore solare) in relazione alla posizione e dimensione delle partizioni vetrate. Le soluzioni costruttive devono ricorrere a soluzioni tecnologiche ad altissime prestazioni per salvaguardare il benessere interno, termoisolativo, visivo e acustico, ottimizzando, contemporaneamente, sistemi attivi integrati con gli impianti per ottimizzare il risparmio energetico, la sottrazione del calore e la riduzione dell'effetto serra.

Sono ammessi piani interrati soltanto con destinazione ad autorimesse e locali accessori (escluse funzioni principali).

La definizione della tipologia architettonica tiene conto del risultato complessivo perseguito. In sede di progetto definitivo ed esecutivo sono ammesse modifiche non sostanziali legate alla maggiore definizione progettuale o all'adeguamento/verifica degli aspetti igienico edilizi e regolamentari, fermi restando l'organizzazione aggregativa dell'impianto urbanistico e l'impronta tipologica. La scelta dei materiali e degli altri elementi architettonici minori potrà essere meglio definita in sede di progetto definitivo ed esecutivo e comunque dovrà sempre fare riferimento a quanto descritto nella Relazione Generale.

La progettazione degli edifici è soggetta a tutte le disposizioni regolamentari vigenti al momento della richiesta di permesso edilizio, assumendo le tipologie, carattere meramente indicativo.

ART 11) Interrati e/o seminterrati.

Le sagome dei piani interrati individuate dal presente P.P. potranno essere variate dal progetto esecutivo mantenendo il rispetto di tutti i parametri urbanistici e gli aspetti di funzionalità perseguiti dal Piano stesso.

La realizzazione di piani interrati o seminterrati sarà subordinata alla coerenza con quanto indicato nella relazione geotecnica, soprattutto per quanto riguarda le possibili interferenze con la falda e l'assetto idrogeologico del territorio interessato.

Ai piani interrati potranno essere ricavati autorimesse e locali accessori di supporto alle attività principali (autorimesse, cantine, locali di deposito, magazzini lavanderie, centrali tecnologiche ecc.); in ogni caso

l'altezza netta interna non potrà superare m 2,50.

Non sono ammessi ai piani interrati locali destinati alle attività principali.

E' ammessa la realizzazione di locali interrati sottostanti aree e dotazioni pubbliche, nei limiti indicati dagli elaborati del Piano Particolareggiato e nella misura strettamente indispensabile per garantire le dotazioni minime di standard pertinenziali. In questo caso le aree in superficie, catastalmente e autonomamente individuate, saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione, mentre le entità immobiliari interrate rimarranno di proprietà privata o condominiale. Le modalità e gli oneri di manutenzione-gestione e garanzia sono definite dalla convenzione urbanistica.

Deve essere assicurato il rispetto delle normative in materia di sicurezza e prevenzione incendi, prevedendo anche la possibilità di accesso ai piani interrati dei mezzi di soccorso e antincendio.

ART.12) Pertinenze: parcheggi e verde privato.

La funzione delle aree destinate a verde è anche quella di mantenere una quota di permeabilità del terreno nel rispetto dell'indice udometrico; pertanto non è consentito il deposito, anche temporaneo, di materiali o veicoli nelle aree destinate a verde.

Le aree asfaltate o comunque pavimentate interne ai singoli lotti dovranno essere bordate e infrastrutturate in maniera adeguata al fine di contenere le acque meteoriche impedendone lo sgrondo nelle aree destinate a verde.

Nelle aree verdi dovranno essere impiantate essenze arboree ed arbustive nel numero prescritto dalle norme vigenti scelte fra le specie indicate dal vigente Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato e condivise con il competente servizio comunale ambiente.

Tutte le aree destinate a verde dovranno comunque essere seminate a prato e dovranno essere dotate di impianto di irrigazione automatico idoneo a prevenire l'inaridimento del suolo.

Le aree pavimentate (strade interne, piazzali e parcheggi) dovranno essere dotate di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche provvisto a valle, prima dell'immissione nella pubblica fognatura, di adeguato/i pozzetto/i desoleatore/i.

Non sono ammesse per le aree di parcheggio dei singoli lotti pavimentazioni tipo "opus incertum" o altre tipologie (grigliati, mattonelle, ecc) che permettano alle acque meteoriche e/o ad altri liquidi il percolamento nel sottosuolo al fine di impedire l'infiltrazione di prodotti nocivi per l'ambiente.

Nel subcomparto direzionale non sono ammesse attività che prevedano lo stoccaggio, a cielo aperto, di merci o materiali ingombranti.

Gli elementi di arredo urbano e di illuminazione dovranno essere conformi, oltre che alle disposizioni specifiche applicabili, alle indicazioni del Manuale di Arredo Urbano del Comune di Zola Predosa, nonché ai materiali descritti più nel dettaglio in relazione.

ART.13) Accessi e recinzioni

Nel subcomparto produttivo sono ammesse recinzioni fra i singoli lotti e fra i singoli lotti e le aree o strade pubbliche.

La tipologia delle recinzioni e/o barriere di qualunque tipo nonché i cancelli di accesso ai lotti sarà oggetto di verifica in sede di richiesta del Permesso di Costruire e comunque tutte le opere di recinzione dovranno essere uniformate ad un'unica tipologia, coerente con le indicazioni del manuale di arredo urbano del Comune di Zola Predosa.

Nel subcomparto direzionale non sono consentite recinzioni o altre barriere in quanto non deve essere interrotta in alcuna maniera la percorribilità anche pedonale fra gli edifici, ad esclusione dell'area di pertinenza dell'asilo interaziendale.

In particolare dovrà essere evitata ogni forma di interclusione o di ostacolo all'accesso negli spazi privati aperti all'uso pubblico, come individuati dagli elaborati del Piano Part. e dai successivi progetti edilizi.

Gli spazi e i percorsi esterni nonché il piano dell'utilizzo dei fabbricati dovranno soddisfare il requisito di accessibilità ai disabili, ai sensi del DPR 236/89 e ss. mm ed ii.

Deve essere comunque garantita l'accessibilità ad ogni edificio da parte dei mezzi antincendio e di soccorso, riservando allo scopo idonei varchi e spazi pavimentati.

ART.14) Viabilità principale

L'impianto urbanistico, in conformità a quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato con D. Comm. n°2/2009, individua il tracciato della strada di collegamento fra la Via Roma ed il cavalcavia posto a sud-est del Comparto. La realizzazione delle opere che interessano l'intera infrastruttura viaria (nuova strada di attraversamento, via Roma, Via Camellini -parte funzionale alla viabilità e rotatorie) è assoggettata all'approvazione del progetto esecutivo per il quale è già stato ottenuto il Permesso di Costruire. Le opere stradali si intendono comprensive della segnaletica, delle reti, dotazioni ed impianti complementari.

Pur rimandando per i dettagli agli elaborati esecutivi del 1° stralcio, si precisa che tale strada sarà realizzata prevedendo una larghezza della carreggiata non inferiore a m. 8,00. L'asse stradale prevede, inoltre:

1. la realizzazione di due rotonde (rotonda sud raggio di 15mt carreggiata 7,50; rotonda nord raggio 16,00 mt. Raggio 18,00 mt.)
2. la costruzione di una pista ciclo-pedonale di 2,5 mt. Sul lato ovest e di un marciapiede di mt 1,50 sul lato est.
3. disposizione dell'impianto di illuminazione stradale;
4. la sistemazione dell'impianto di raccolta acque bianche lungo tutta il tratto.

Così facendo, si realizzeranno le opere di urbanizzazione primaria come previste dal Piano Particolareggiato.

- verde pubblico comprensivo di irrigazione;
- percorsi ciclopeditoni, che danno continuità al percorso già esistente, e prolungamento dei percorsi in direzione Bologna.
- Realizzazione di opere di illuminazione pubblica e impianti fognari con allacciamenti e collettori.
- Opere di allacciamento a rete idrica, elettrica, gas, telefonica per colonnine antincendio conformi alle indicazioni impartite dagli enti gestori.
- Opere di connessione, adeguamento ed allargamento della viabilità pubblica extra-comparto e marciapiedi.

Dalla viabilità principale sarà consentito realizzare accessi carrabili a raso esclusivamente nel numero e nella posizione indicata negli elaborati relativi all'assetto della viabilità. Sono consentiti spostamenti degli accessi e dei passi carrai, eventualmente necessari per l'adeguamento in sede progettuale alle prescrizioni concordate o individuate congiuntamente agli uffici dell'Amministrazione.

E' prevista la realizzazione di due isole per la fermata di autobus o altri mezzi pubblici; in prossimità delle isole per autobus saranno individuati gli attraversamenti ed i collegamenti pedonali fra i due Subcomparti ed i parcheggi pubblici.

Una terza isola per la fermata dei mezzi pubblici dovrà essere realizzata in prossimità del vertice nord-ovest del Subcomparto direzionale ristrutturando e rifunzionalizzando quella attualmente esistente.

L'intervento di attuazione del Comparto prevede anche il riassetto delle due strade contigue al Comparto

(Via Roma e Via Camellini) sia per quanto riguarda il riassetto della carreggiata (prevedendo gli eventuali marciapiedi) sia per quanto riguarda il manto.

A lato della via Camellini è presente una cunetta (fosso) per lo smaltimento dei reflui pluviali; tale cunetta dovrà essere incanalata entro condotta di diametro adeguato al fine di bonificare e razionalizzare il sistema di smaltimento.

La via Camellini sarà parzialmente dismessa; il sedime precedentemente occupato da tale tracciato sarà oggetto di riassetto per le parti di proprietà all'interno del Comparto mentre le restanti porzioni dismesse potranno ritornare nel possesso dei precedenti intestatari.

In fase di realizzazione del tracciato stradale di attraversamento si dovrà tenere conto dell'esistenza, nel sottosuolo, di una condotta Enel da 15 Kv e per la quale vige l'obbligo del rispetto delle distanze come previsto dalla L.R. 30/2000, nonché delle eventuali ulteriori reti e sottoservizi esistenti.

Sarà consentito realizzare accessi carrabili a raso esclusivamente nel numero e nella posizione indicata negli elaborati relativi all'assetto della viabilità; tali accessi carrabili (e pedonali) interessano esclusivamente la porzione di Comparto destinata alla funzione produttiva mentre gli accessi al Subcomparto direzionale sono posti nei pressi delle rotatorie sopraccitate e disimpegnati dal sistema della viabilità secondaria. Sono consentiti modesti spostamenti degli accessi, eventualmente necessari per l'adeguamento in sede progettuale alle prescrizioni concordate o individuate congiuntamente agli uffici dell'Amministrazione.

La realizzazione delle opere che interessano l'intera infrastruttura viaria (nuova strada di attraversamento, via Roma, Via Camellini-parte funzionale alla viabilità e rotatorie) sarà assoggettata all'approvazione del progetto esecutivo complessivo delle opere di urbanizzazione per le quali andrà richiesto ed ottenuto il Permesso di Costruire prima di dare corso alla edificazione nei singoli lotti.

Le opere stradali si intendono comprensive della segnaletica, delle reti, dotazioni ed impianti complementari.

Il sistema stradale sarà oggetto di cessione gratuita a collaudo positivo avvenuto, a favore della Pubblica Amministrazione con gli obblighi, i diritti e gli impegni assunti in virtù della Convenzione urbanistica sottoscritta fra la P.A. ed i soggetti attuatori.

ART.15) Parcheggi e aree pubbliche

Trattandosi di variante non sostanziale, non vengono modificate le dotazioni territoriali previste per il comparto, pertanto il dimensionamento delle aree destinate a parcheggi pubblici, calcolato in base alle funzioni e agli usi previsti all'interno dei singoli sub comparti, in fase di variante non ha subito alcuna modifica quantitativa.

I parametri relativi allo standard restano quelli previsti dalle norme del previgente P.R.G. che si intendono qui soddisfatti integralmente. Il dimensionamento degli standard pubblici è disciplinato dagli artt. 5, 7 e 8 della presente normativa.

Al dimensionamento della superficie destinata a parcheggi pubblici concorre anche la superficie relativa allo spazio di manovra antistante il posto auto, purchè esclusiva e non superiore alla superficie di effettivo parcheggio.

Sia per quanto riguarda i parcheggi pubblici che quelli pertinenziali dovranno essere riservati (e opportunamente segnalati) ai soggetti non normalmente abili almeno 1 posto ogni 50 posti auto o frazione di 50 delle dimensioni prescritte dalle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche.

In considerazione del particolare assetto funzionale dei due subcomparti (produttivo e direzionale) è stabilito che il rispetto dei parametri (dotazioni territoriali) relativi alle quote di parcheggio pubblico potrà essere ricavato anche in termini non direttamente proporzionali agli edifici ferme restando le dotazioni complessive individuate dal P.P. con riferimento ai sub-comparti e all'intero Comparto. La gradualità attuativa dovrà essere esplicitamente richiamata nelle specifiche tabelle e negli elaborati dimostrativi allegati al progetto esecutivo per la Richiesta del Permesso di Costruire. Comunque all'esecuzione di ogni intervento edilizio dovrà corrispondere la proporzionale realizzazione di standard.

Le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere attrezzate con percorsi pedonali protetti (marciapiedi) al fine di garantire la sicurezza dei pedoni; dovranno inoltre essere dotate di rete di illuminazione collegata all'impianto stradale. In conformità a quanto previsto dal RUE e dal Regolamento Comunale del verde i parcheggi pubblici saranno ombreggiati con alberature ove possibile e con sistemi ombreggianti con verde rampicante nelle parti di parcheggio sovrastante gli interrati.

La tipologia dei materiali e le caratteristiche costruttive delle aree destinate a parcheggi pubblici dovranno essere specificatamente indicate nel progetto esecutivo per la Richiesta del Permesso di Costruire che dovrà essere sottoposto preventivamente all'approvazione della

P.A.

Tutte le aree destinate a parcheggi pubblici nonché i percorsi carrabili (corselli) e le aree di manovra dovranno essere dotate di sistema (rete di scarico) di raccolta delle acque meteoriche (griglie, caditoie ecc) da convogliarsi alle vasche di raccolta (vasca di raccolta acqua di prima pioggia e vasca di laminazione).

Tutte le aree destinate a parcheggi pubblici e le relative pertinenze saranno oggetto di cessione gratuita a collaudo positivo avvenuto, a favore della Pubblica Amministrazione con gli obblighi e gli impegni assunti in virtù della Convenzione sottoscritta fra la P.A. ed i soggetti attuatori.

ART.16) Viabilità' secondaria

Le infrastrutture viarie secondarie sono quelle legate al sistema dell'accessibilità dei parcheggi pubblici che comunque hanno stretta relazione con i percorsi di accesso ai singoli lotti oppure ai singoli edifici.

La realizzazione e il completamento di tali opere potrà differire temporalmente dalla attuazione delle infrastrutture principali (asse stradale di attraversamento) essendo più strettamente correlate alla costruzione degli edifici all'interno dei singoli lotti. Dovranno comunque essere garantite la funzionalità degli accessi e dei collegamenti e le dotazioni di standard corrispondenti alle quantità edificatorie realizzate.

In sede progettuale dovranno essere indicati gli stralci funzionali di attuazione della viabilità principale e secondaria (e dei relativi parcheggi pubblici) e il legame attuativo di minima fra edifici e dotazioni pubbliche.

L'assetto del sistema dei parcheggi e della viabilità secondaria potrà essere interessato da modeste variazioni nella distribuzione funzionale senza che ciò costituisca ulteriore variante al

P.P. a condizione che non vengano diminuite le dotazioni previste e ferme restando l'impostazione e l'assetto distributivo.

Tutte le aree destinate a parcheggi pubblici e le relative pertinenze saranno oggetto di cessione gratuita, a collaudo positivo avvenuto, a favore della Pubblica Amministrazione con gli obblighi e gli impegni assunti in virtù della Convenzione sottoscritta fra la P.A. ed i soggetti attuatori.

ART 17) Reti tecnologiche pubbliche

Costituiscono il sistema delle reti tecnologiche:

Rete di scarico delle acque nere e relativi pozzetti.

Rete di scarico delle acque bianche, caditoie e/o griglie e relativi pozzetti

Depressione naturale con funzione laminante funzionante a gravità e priva di impianti;

Rete alimentazione elettrica per la pubblica illuminazione, quadri di alimentazione e derivazione, impianto di P.I., corpi illuminanti e relative basi di sostegno.

Rete di adduzione acqua potabile, saracinesche di intercettazione e relativi pozzetti di ispezione.

I sistemi sopracitati saranno oggetto di cessione gratuita, a collaudo positivo avvenuto, a favore della Pubblica Amministrazione o degli Enti dalla Stessa individuati, con le modalità, gli obblighi e gli impegni assunti in virtù della Convenzione urbanistica sottoscritta fra la P.A. ed i soggetti attuatori.

Costituiscono il sistema delle reti tecnologiche in favore degli enti gestori

Rete telefonica/trasmissione dati, armadietti di alimentazione e/o derivazione e relativi pozzetti di ispezione.

Rete di adduzione del gas, saracinesche di intercettazione e/o alimentazione e relativi pozzetti di ispezione.

Rete di distribuzione energia elettrica FM

I sistemi sopracitati resteranno di proprietà delle Aziende erogatrici salvo diversi accordi con i Soggetti attuatori.

ART 18) Reti tecnologiche private

Gli impianti e le reti tecnologiche contemplate nel progetto esecutivo delle reti private dovranno rispettare i dimensionamenti, i materiali, le pendenze ed i tracciati descritti negli elaborati cartografici relativi ai Permessi di Costruire, secondo le indicazioni degli enti e degli uffici competenti.

Il progetto esecutivo di tali opere, essendo ricompreso nelle singole richieste di permesso di costruire relativo ai singoli edifici dovrà essere adeguato alle specifiche disposizioni normative vigenti oltre che alle eventuali prescrizioni indicate dagli enti anche in sede di approvazione del P.P. e successive varianti.

Saranno consentite quelle variazioni ai tracciati, o alla consistenza delle reti, generate da richieste specifiche degli Enti erogatori di energia o di servizi per una migliore gestione sia degli impianti che dei servizi medesimi senza che ciò costituisca variante al presente Piano Particolareggiato.

Il sistema delle reti tecnologiche facente parte delle opere di urbanizzazione private dei singoli lotti dovrà raccordarsi funzionalmente, al sistema delle reti previste nel comparto generale.

In sede di progetto edilizio dovranno essere previste colonnine antincendio nell'area esterna ed in posizione accessibile da spazio pubblico.

ART.19) Verde pubblico

Trattandosi di variante non sostanziale, non vengono modificate le dotazioni territoriali previste per il comparto, pertanto il dimensionamento delle aree destinate a verde pubblico, calcolato in base alla consistenza della superficie territoriale non ha subito alcuna modifica quantitativa.

E' stabilito che la quota di verde pubblico non dovrà essere inferiore a mq 14.000 accorpati prevalentemente presso il lato sud-ovest dell'intero Comparto D2.3

Non sono state considerate concorrenti a tale valore le superfici di piccole aiuole o bordi quali quelle date da spartitraffico, rotatorie o raccordo stradale.

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere adeguatamente attrezzate (sistema di irrigazione automatizzato e a goccia) per il mantenimento del manto erboso e delle essenze poste a dimora.

Le attrezzature e gli elementi di arredo e per lo svago dovranno essere approvate dalla P.A. secondo le indicazioni del manuale di arredo urbano del Comune di Zola Predosa, la quale si riserva di indicare, su apposito elaborato, l'ubicazione e le caratteristiche di tali attrezzature.

L'area destinata a verde pubblico dovrà essere completata, oltre alla semina di prato erboso, con la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni (secondo l'elenco delle specie indicate nel vigente RUPP) secondo il progetto da definire con il competente ufficio Ambiente. Le essenze dovranno essere coperte da garanzia di attecchimento, con manutenzione a cura dell'attuatore per almeno 5 anni.

Non è consentito a privati effettuare interventi di sistemazione, piantumazione o altre opere di modificazione nelle aree destinate a verde di uso pubblico dopo la consegna di dette aree alla P.A., salvo nei casi di gestione convenzionata specificamente previsti dalla convenzione.

Come già previsto, le parti a verde pubblico attrezzate dovranno essere dotate di impianto di irrigazione automatizzato con approvvigionamento primario dalla cella di raccolta a valle di apposito dispositivo di accumulo. Le aree dovranno inoltre essere dotate delle attrezzature minime prescritte dai competenti servizi comunali quali panchine, cestini porta rifiuti e illuminazione.

Trattandosi di dotazione ecologica-tecnologica oggetto di successiva cessione gratuita a favore della Pubblica Amministrazione dovrà essere sottoposto all'esame di quest'ultima il progetto esecutivo in concomitanza della richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione generali.

Per le restanti aree a verde pubblico non attrezzate (aiuole spartitraffico, rotonde ecc.) potranno non essere previsti sistemi di irrigazione qualora la dimensione delle singole aree sia inferiore a mq 80.

ART 20) Percorsi e spazi pedonali e/o ciclabili.

I percorsi pedonali e/o ciclabili dovranno essere realizzati con manufatti da scegliere nella gamma delle soluzioni tipologiche e cromatiche allegare alle presenti norme o con soluzioni equivalenti, nel rispetto del manuale di arredo urbano del Comune di Zola Predosa.

Le superfici dovranno essere antigelive, antisdrucciolevoli; le filette di contenimento dovranno essere realizzate a raso al fine di evitare ostacoli alla fluida percorrenza degli utenti; i raccordi tra pedonali e passi carrai o marciapiedi dovranno essere risolti con la posa di elementi perfettamente omogenei ed uniformi anche se posti su piani inclinati.

In corrispondenza di scale o rampe di raccordo tra diversi livelli dovranno essere rispettate le norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Le piste ciclabili dovranno adottare le disposizioni europee anche per quanto attiene la segnaletica orizzontale; la segnaletica verticale posta a lato dei percorsi pedonali e/o ciclabili dovrà essere posizionata senza ingombrare il passaggio e ad altezza tale da favorire la percorribilità in sicurezza anche da parte di soggetti "non vedenti".

La tipologia dei materiali dovrà essere quella indicata negli elaborati del presente P.P. e comunque dovrà essere specificata nel progetto esecutivo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione da sottoporre ad approvazione (richiesta del Permesso di Costruire) dei competenti uffici comunali. I materiali di riferimento sono quelli meglio descritti in relazione.

ART 21) Arredo urbano.

Gli elementi di arredo esterno quali panchine, portabiciclette, lampioni, elementi proteggi albero, cestini portarifiuti ed altro potranno essere individuati sulla base delle scelte definitive operate dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

In sede di redazione del suddetto progetto esecutivo si raccomanda una scelta che, pur per analogia, selezioni prodotti omologhi a quelli indicati dal P.P., secondo le indicazioni concordate con i competenti servizi comunali ed in coerenza con il manuale di arredo urbano del Comune di Zola Predosa, nonché con quanto meglio descritto nella relazione.

ART 22) Cessione delle aree urbanizzate e delle infrastrutture.

Tutte le aree, le attrezzature, gli elementi di arredo e le infrastrutture tecnologiche oggetto di urbanizzazione dovranno essere cedute gratuitamente, a collaudo positivo avvenuto, alla P.A. con le modalità ed entro i termini stabiliti dalla Convenzione Urbanistica.

Le aree oggetto di cessione sono quelle indicate nell'apposito elaborato di individuazione che comunque risulta vincolante in termini dimensionali complessivi.

Modesti aggiustamenti della perimetrazione e/o del dimensionamento delle aree non costituiscono ulteriore variante a condizione che vengano rispettati le dotazioni territoriali richieste e indicate nella convenzione urbanistica.

ART 23) Varianti al piano particolareggiato

La progettazione delle singole unità di intervento dovrà tenere conto delle prescrizioni di piano contenute nel presente paragrafo. Il progetto planivolumetrico, organizzato in un complesso costituito da più fabbricati, definisce tipologie e destinazioni d'uso prevalenti degli edifici. Le configurazioni degli spazi interni e le tipologie evidenziate nel piano hanno valore di riferimento e sono rappresentative di possibili soluzioni, finalizzate alla dimostrazione della fattibilità del progetto, ma non sono vincolanti per l'attuazione del piano stesso.

Nella fase di approfondimento e sviluppo dei progetti definitivi per la formalizzazione delle relative richieste di Permesso di Costruire si potranno portare aggiustamenti o modeste modifiche sia alle caratteristiche architettoniche esterne (quali i materiali di finitura individuati in progetto) che alle sagome stesse degli edifici, senza snaturare gli equilibri generali del progetto planivolumetrico e senza diminuire il livello prestazionale degli involucri edilizi.

Non si considerano facenti parte della sagoma, dalla quale possono eccedere senza costituire variante sostanziale della stessa, gli elementi tecnologici (antenne, pali, apparecchiature) o gli elementi di segnaletica (pubblicitari e non). In particolare si considerano modifiche non sostanziali della sagoma approvata dal PUA, e quindi formalizzabili nell'ambito delle relative richieste di permesso di costruire, gli elementi del fabbricato che in tutto o in parte eccedono la sagoma in tutte le direzioni, restando tuttavia all'interno del confine dell'area privata o dell'area limite di edificabilità di intervento, come definito dalle vigenti norme sulle distanze dai confini e dai lotti prospicienti all'area esterni al comparto.

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

- la modificazione planimetrica dei sedimi edificati affacciati sugli spazi privati e/o pubblici entro il limite di edificabilità;
- la variazione della tipologia edilizia ferme restando le caratteristiche sostanziali;
- La separazione dei corpi di fabbrica del lotto "C"
- la diversa ubicazione dei passi carrai e pedonali senza che sia alterato il numero dei parcheggi previsti ed il tracciato principale e l'organizzazione della viabilità, nei limiti indicati all'art.14;
- la limitata modifica del profilo altimetrico comprovata da esigenze architettoniche o

tecnico-esecutive che non determini comunque una modificazione sostanziale del carattere altimetrico, volumetrico e tipologico previsto dal progetto base del P.P. comunque in misura non superiore a 3 m rispetto al profilo altimetrico dei fabbricati e 0,60 m rispetto al piano di utilizzo del sistema urbanizzativo.