



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



**DOCUMENTO DI INDIRIZZO
per la selezione degli
interventi previsti dal PSC da
attuare in forza dell'art. 4
della L.R. 21 dicembre 2017 n.
24**

TESTO COORDINATO AL 25/11/2020

Comune
Zola Predosa

Sindaco
Davide DALL'OMO

Assessore Urbanistica
Ernesto RUSSO



Testo coordinato ai seguenti provvedimenti:

Delibera di Consiglio Comunale n. 6	del	22/01/2020
Delibera di Consiglio Comunale n. 78	del	25/11/2020

Elenco Ambiti di PSC selezionati da porre in attuazione

AR.s5 - Nuova Bazzanese - Via J. F. Kennedy	Scheda n. 7
APS.c - IUC.P ZP3 - Vicolo del Lavoro - Vicolo del Lavoro	Scheda n. 8
AUC - IUC.ZP.11 - Riale Sud - Via Berlinguer	Scheda n. 12
APS.e - Riale Galvano "La Palazzina" - Via Piemonte	Scheda n. 14-47
APS.i2 - Riale Galvano Nord - Via Benini, Via Gagliani	Scheda n. 17
AR.s6 - Via del Greto - Via del Greto, Via Tasso	Scheda n. 21
AN.8 - Via dello Sport - Via dello Sport	Scheda n. 22
APS.i2 - Riale Galvano Nord - Via Benini	Scheda n. 27
AR.s12 - Portoni Rossi - Via Roma	Scheda n. 34-39
AN.e - Rivabella - Strada Provinciale 26	Scheda n. 48
APS.i4 - Riale Galvano - Via Toscana - Via Toscana	Scheda n. 52
AR.s8 - Riale Nord - Via Nievo, Via D'Antona, Via Villeneuve	Scheda n. 57
AN.e - Riale Via Nievo (Ex C13) - Via Nievo	Scheda n. 58
AR.s7 - Via Garibaldi - Via Garibaldi, Via Colombo	Scheda n. 59

N.B.: Le schede inserite nel presente fascicolo sono state aggiornate in conseguenza dell'entrata in Vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 per gli aspetti operativi definiti dalla stessa Legge.

Denominazione e sigla	7	NUOVA BAZZANESE	AR.s5
Localizzazione	via J. F. Kennedy, Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici dell'ambito	ST = mq 29.509 di cui: AR.S5 = mq. 14.400 (edificio esistente mq. 5.715) COL-C.c = mq 15. 109 (mq, 12. 000 vincolati in fascia di pertinenza fluviale e in fascia di rispetto stradale e mq. 3.109 non vincolati)
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	La riqualificazione dell'ambito risolve il tema della dismissione dell'attività produttiva, creando le condizioni per un complessivo riequilibrio dell'area, già a prevalente destinazione residenziale e contribuisce alla realizzazione del parco lungo il torrente Lavino.
Funzioni ammesse	Residenza e usi urbani compatibili.
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire - Ip3 = da 0,02 a 0,04 mq/mq per le aree di cessione Gli indici Ip sono ridotti del 50% nelle aree soggette a vincolo
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito rientra quasi interamente nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)" e, in piccolissima parte, anche nelle "aree di ricarica diretta della falda (tipo A)". Per le aree di tipo B, il PTCP (art. 5.3 punto 3) prescrive: "gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al (...) 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Per quelle di tipo A, il PTCP (art. 5.3 punto 2) prescrive "gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al (...) 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP). Rischio sismico: media propensione alla liquefazione (pianura): aree ove il contesto paleogeografico generale presuppone la possibilità di intervalli granulari saturi nei primi 6 metri; gli strati sabbiosi di potenza >1 metro sono verificati da prove geognostiche di repertorio solo a profondità >6 metri e/o la soggiacenza minima della falda è >6 metri.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Mobilità: L'ambito è accessibile da via Roma e da via Gandhi. Il rapporto volume/capacità è attualmente compreso tra il 70% e 80%; i tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino ai 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. L'ambito dista circa 500 m dalla stazione ferroviaria e circa 220 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma. Elettromagnetismo: Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B) richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda: ciò comporta che almeno il 35% della ST dell'insediamento sia mantenuta

	superficie permeabile La vicinanza della viabilità di carattere provinciale richiede particolare attenzione al clima acustico dell'ambito. Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Zonizzazione acustica comunale	La parte a ridosso della Nuova Bazzanese rientra nella fascia di pertinenza acustica stradale (classe IV) mentre il resto dell'ambito è in classe III

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	LOVERS SRL – CLOETTA SRL Foglio 18, mappali 536, 537, 111 SIRVENI Angelica, SIRVENI Giampaolo e SIRVENI Gianluca Foglio 18, Mappali 90, 96, 746
Superficie territoriale interessata	ST intero ambito = 29.509 mq (comprensiva di area COL)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento consiste nella sostituzione di un edificio produttivo da tempo dismesso con un insediamento ad uso residenziale, nonché nella cessione all'Amministrazione comunale di un'area per la realizzazione di un Parco urbano (area posta ad ovest di quella attualmente insediata).
Prescrizioni urbanistiche	Nella definizione dell'assetto dell'ambito l'edificazione deve essere concentrata nella parte est, in conformità con le parti esterne già insediate, allontanando le nuove costruzioni dalla viabilità di livello provinciale.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'insediamento può immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente, afferente al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti dallo sviluppo urbanistico. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica devono immettersi, previo parere degli enti competenti, in un corpo idrico superficiale. L'eventuale immissione di acque di origine meteorica nelle reti fognarie miste o bianche esistenti potrà richiedere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	L'ambito è inserito nell'area 2013: Morfologia: piana. H = 25 m (alluvioni prevalentemente fini). VsH=250 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. [equivalente a d'A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche] È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	Necessità di prevedere barriere fonoassorbenti lungo la SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica III. L'appartenenza dell'ambito ad un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B richiede che sia posta particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP e del PSC, un'adeguata ricarica della falda, al fine del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. Le valutazioni idrauliche effettuate hanno individuato l'esigenza di prevedere una vasca di laminazione interposta allo scolo C anocchia Superiore per la presenza di uno scolmatore della fognatura. Limitare gli apporti meteorici con una laminazione anche se si tratta di area già impermeabilizzata.

Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>L'intervento oltre alla di smissione e riqualificazione dell'intero Ambito AR.s5, concorre pienamente alla realizzazione di una importante dotazione territoriale prevista dal PSC (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino).</p> <p>Pertanto in base ai criteri definiti è possibile assegnare alle proprietà diritti edificatori fino ai valori massimi degli indici perequativi previsti dal PSC, vale a dire:</p> <p>Area insediata da riqualificare: ST = 14.400,00 mq. Ip max = 0,12 mq./mq. SU max = 1.728,00 mq. Sue = 5.715,00 mq. Ip max = 0,50 mq./mq. SU max = 2.867,50 mq. TOTALE area insediata SU max = 4.595,50 mq.</p> <p>Area classificata COL-C.c da cedere per la realizzazione del parco pubblico Aree vincolate ST = 12.000 mq. p max = Ip max 0,02 mq./mq. SU max = 240,00 mq. Aree non vincolate ST = 3.109 mq. Ip max = 0,04 mq./mq. SU max = 124,36 mq. TOTALE area COL-C.c SU max = 364,36 mq.</p> <p>TOTALE MASSIMA SU assegnabile in base ai criteri perequativi del PSC SU max = 4.959,86 mq.</p> <p>Si applica la norma di PSC in base alla quale l'indice di utilizzazione territoriale massimo negli ambiti da riqualificare è pari a $U_t = 0,30$ mq./mq., calcolato sulle parti insediabili dell'ambito. Pertanto in questo caso nell'area insediabile di ST = 14.400,00 possono essere assegnati diritti edificatori fino ad un massimo di $SU = 0,30 \times 14.400,00 = 4.320,00$ mq.</p> <p>Su assegnata all'ambito: mq. 4.320,00, comprensiva della SU dell'edificio esistente [ex portineria] se conservato e della quota di SU assegnata alle proprietà dell'area COL-C.c a fronte della cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.</p> <p>Usi ammessi: Residenza e usi urbani compatibili</p>
Dotazioni territoriali	<p>P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq. 864,00 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq 3.888,00</p> <p>Le dotazioni devono essere individuate in prossimità della vivibilità pubblica principale, facilmente accessibili dall'esterno dell'ambito.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	NO
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione a titolo gratuito delle aree COL-C.c poste in favore al Torrente Lavino, facenti parte della previsione di parco fluviale; - Realizzazione del Parco pubblico sulle aree di cessione; - Demolizione degli edifici di cui si prescrive la rimozione entro 12 mesi dalla approvazione della Delibera Consiliare di Indirizzo di cui all'art. 4 LR 24/2017.
Modalità di attuazione	<p>Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo) unitario attuabile e eventualmente per singoli stralci funzionali (subcomparti). Il recupero e la trasformazione d'uso dell'edificio che si intende conservare potrà avvenire per intervento diretto convenzionato in coerenza con lo schema di assetto previsto dall'Accordo operativo.</p> <p>Intervento di retto, per la demolizione dell'edificio produttivo di cui si prevede la rimozione da effettuarsi entro 12 mesi dalla approvazione della Delibera Consiliare di Indirizzo di cui all'art. 4 LR 24/2017.</p> <p>Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo Operativo, subire le modifiche proposte dalle parti sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.</p>

Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Vedi cartografia ferma restando la capacità edificatoria originariamente stabilita e la conferma delle modifiche da effettuare ai perimetri del PSC in sede di formazione dell'accordo operativo.
---	---

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

A) CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

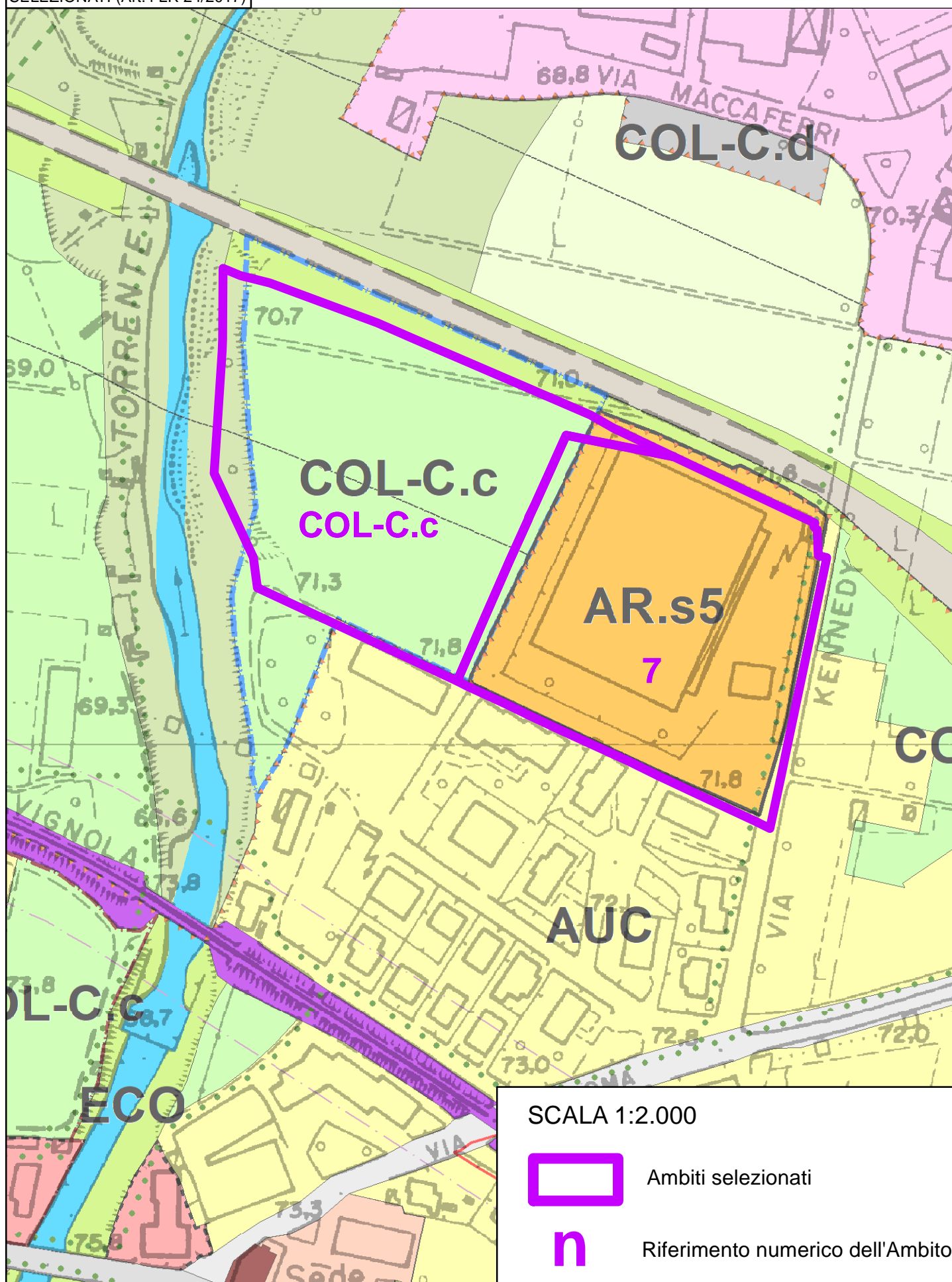
Residenza di progetto (4.320,00 mq)	300,00 €/mq	€ 1.296.000,00
Valorizzazione produttivo esistente (valutato al 50% - K=0,50 – del nuovo produttivo; Sue mq 5.715)	82,50 €/mq	€ 471.487,50
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 824.512,50
Contributo di sostenibilità minimo	40%	€ 329.805,00

OPERE CONCERTATE

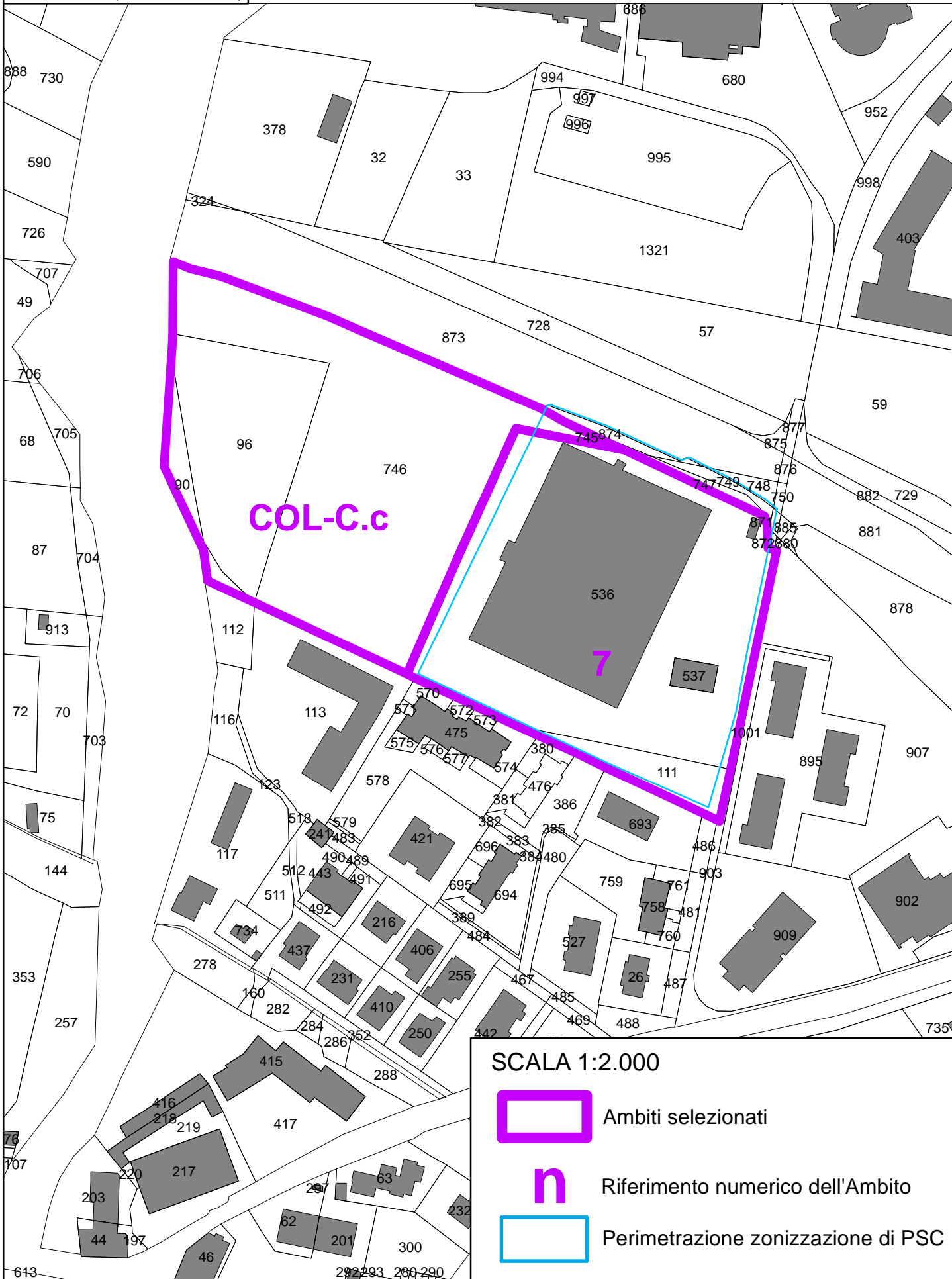
1)	Realizzazione sull'area COL-C.c oggetto di cessione (15.109 mq.) del Parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino ¹ fino alla concorrenza di	€ 329.805,00
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa attraverso realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 329.805,00

¹ In sede di convenzione urbanistica, in base al progetto e ai costi stimati di sistemazione del parco, l'Amministrazione potrà destinare parte del contributo ad altri interventi/finalità.

SCHEDA N.7 NUOVA BAZZANESE
Via J.F.Kennedy - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SCHEDA N.7 NUOVA BAZZANESE
Via J.F.Kennedy - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito

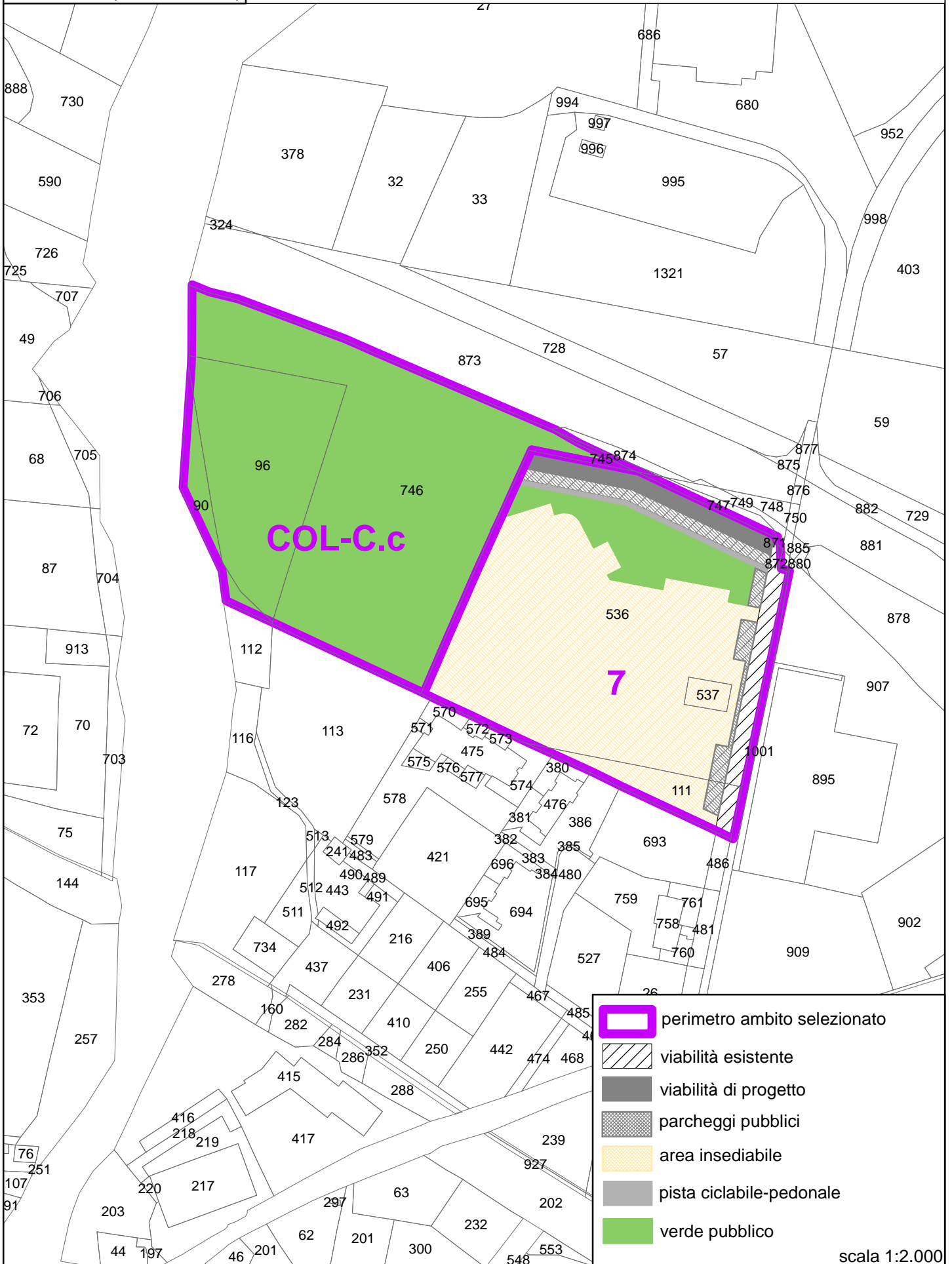


Perimetrazione zonizzazione di PSC

SCHEDA N.7 NUOVA BAZZANESE
Via J.F.Kennedy - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCHEDA N.7 NUOVA BAZZANESE
Via J.F.Kennedy - Zola Predosa
SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	8	Vicolo del Lavoro	APS.c / IUC.P ZP3
Localizzazione	Vicolo del Lavoro – Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 15.613, di cui mq. 7.600 edificabili
Obiettivi specifici del PSC/RUE per l'ambito	Realizzazione di un intervento di qualità in grado di qualificare l'area come "accesso" a Zola Predosa
Funzioni ammesse	Usi ammessi come in ambiti APS.c
Carichi insediativi massimi ammessi	UT max = 0,50 mq/mq (da calcolare solo sulla parte edificabile, esclusa la fascia di rispetto stradale)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Prescrizioni relative alla rete ecologica Fascia di rispetto della Nuova Bazzanese Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Massimizzazione delle dotazioni ecologiche
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	MESORACA GENNARO (Legale. Rappresentante COSTRUZIONI ZOLA) Foglio 28 mappali 650, 144 sub.4, 1150
Superficie territoriale interessata	ST = 15.613 mq (100% del sub-ambito IUC.P)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	La fascia di rispetto stradale – di proprietà del proponente ma esterna all'ambito – dovrà essere sistemata a verde di mitigazione con impianto di alberature e arbusti, secondo le direttive che saranno impartite dall'Amministrazione comunale. La sua manutenzione / gestione è a carico del proponente. Tale fascia non potrà ospitare le dotazioni territoriali di legge.
Prescrizioni urbanistiche	L'ambito deve essere realizzato secondo i criteri delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate (ACEA), ove applicabili.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Interventi e accorgimenti atti ad evitare criticità alla rete fognaria esistente. L'accesso all'ambito avviene attraverso la Via Toscana a cui si innesta la viabilità di nuova previsione che interessa l'ambito APS.i4 e per la quale è stato ottenuto l'assenso delle proprietà, oltre che dalla Via del Lavoro, anch'essa confluyente sulla Via Toscana. L'intervento dovrà prevedere il riordino della viabilità con riferimento in particolare all'adeguamento della Via Toscana ai nuovi flussi di traffico indotti dall'intervento, in coordinamento e condivisione con il contiguo ambito APS.i4, per il quale è pervenuta la manifestazione di interesse n. 52 per l'attuazione dello stesso.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	Area equivalente al tipo A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 già sviluppato in sede di PSC.

Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione nonché la sostenibilità viabilistica e l'accessibilità delle aree oggetto di intervento.</p> <p>Viene prescritto il rispetto della classe acustica V sull'intero areale in relazione alle funzioni ivi previste.</p> <p>Gli interventi previsti potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente nel rispetto di quanto in precedenza prescritto in relazione alle reti infrastrutturali. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (anche se tombato) garantendo l'invarianza idraulica.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>Su = 2.500 mq.¹</p> <p>Usi ammessi: Produttivi terziario-commerciali</p> <p>Nell'ambito è ammesso l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare, con SV pari a mq. 2.000.</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>P1 = 45 mq. /100 mq di Su = mq. 1.125</p> <p>U = 65 mq. /100 mq di Su = mq. 1.625</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Si applica art. 6.25 Obiettivi dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'area Bazzanese – Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale APS, comma 13 delle Norme del PSC: <i>“E' pure di competenza del POC, nel rispetto del POIC, la previsione in ambiti APS.Mi e APS.i e in ambiti APS.Mc e APS.c di altre strutture di vendita di media dimensione (con Sv max = 2.500 mq.)”</i>.</p> <p>Nell'ambito è ammesso l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare, con SV pari a mq. 2.000.</p>
Impegni vincolanti connessi all'attuazione da assumere nell'accordo operativo//IUC	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi di adeguamento e riordino della Viabilità di accesso all'ambito (Via Toscana, Via Guerrini, Via Lazio) coerenti con il PTGU e relativi allegati. - Realizzazione all'interno dell'area di intervento di quota parte di parcheggi pubblici aggiuntivi in sostituzione di quelli che vengono ad essere vietati lungo la Via Toscana per effetto degli interventi di riordino viabilistico. - Risoluzione delle criticità di accesso al lotto. - Risposta alle esigenze occupazionali e di integrazione del sistema dei servizi dell'Area Bazzanese.
Modalità di attuazione	<p>Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo) nel caso di insediamento Medie strutture di vendita (MP SV e MG SV).</p> <p>Nel caso l'intervento preveda l'insediamento di una unica azienda lo stesso potrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato qualora consentito dalla disciplina vigente al momento dell'attuazione.</p> <p>Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in fase attuativa, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.</p> <p>In alternativa: nel caso di insediamento delle destinazioni e delle SU ordinariamente consentite dal PSC e RUE, con esclusione delle medie strutture (MP-SV, MG-SV), l'ambito può essere attuato secondo le ordinarie modalità previste per l'IUC.P ZP3.</p>

¹ La SU è stata determinata con riferimento alle integrazioni pervenute in data 25/10/2017 prot.n. 9417.

Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo.
--	---

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Commerciale (valorizzazione 1,25 x parametro per la residenza = € 300 x 1,25))	€ 375 / mq di SU	2.500 mq	€ 937.500,00
A dedurre valore attuale area (Produttivo)	€ 165 / mq SU	3.800 mq	€ 627.000,00
TOTALE VALORIZZAZIONE			€ 310.500,00
Contributo di sostenibilità ²	40%		€ 124.200,00

OGGETTO DEL CONTRIBUTO ³

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

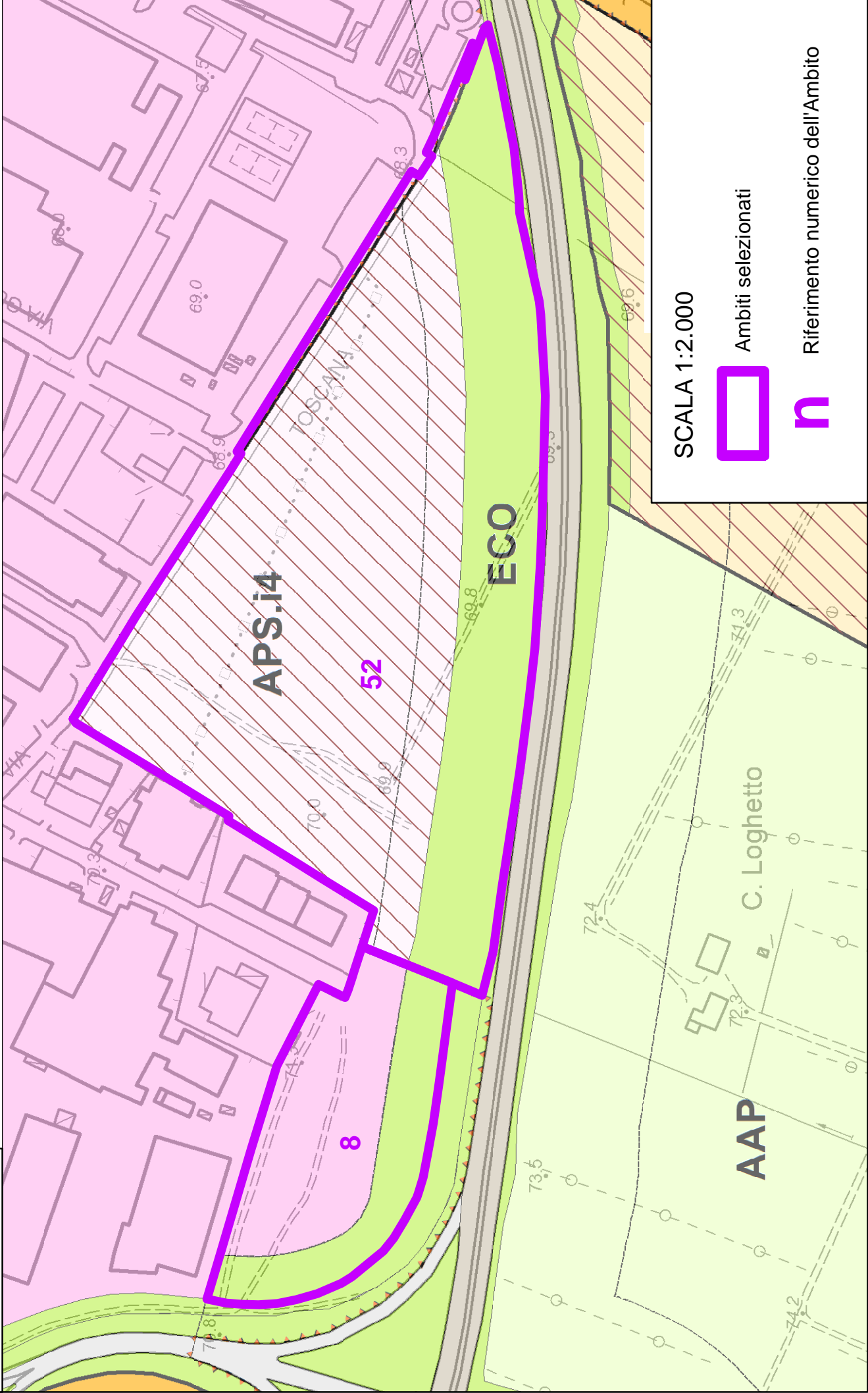
- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche, la cui individuazione sarà effettuata in sede di accordo operativo/IUC;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Zola Predosa procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

² In caso di insediamento delle funzioni già consentite dal PSC e RUE per l'IUC.P ZP3, il contributo di sostenibilità non è dovuto, se non per le sistemazioni generali previste dal progetto e dalla convenzione.

³ Le opere di adeguamento e riordino della viabilità, da realizzarsi in coordinamento e condivisione con il contiguo ambito APS.i4 per il quale è pervenuta manifestazione di interesse n. 52 per l'attuazione dello stesso, sono ritenute direttamente funzionali all'intervento e necessarie alla sostenibilità del medesimo e non rientrano nel contributo di sostenibilità.

SCHEDA N.8-52 RIALE GALVANO - VIA TOSCANA
Via Toscana - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE




Comune di
ZOLA PREDOSA


SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)


SCHEDA N.8-52 RIALE GALVANO - VIA TOSCANA
Via Toscana - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



SCALA 1:2.500

**Ambiti selezionati**

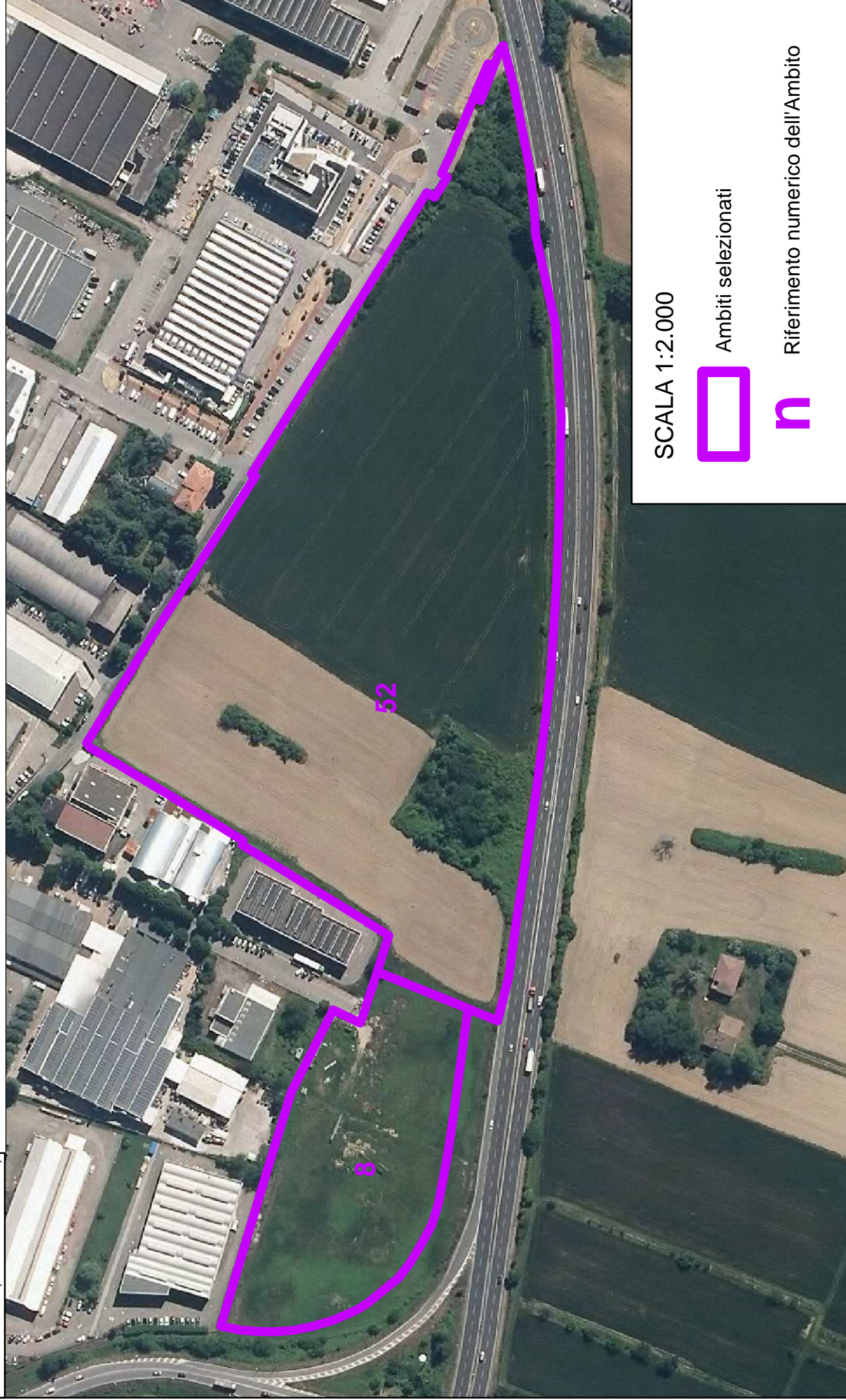
**Perimetrazione zonizzazione di PSC**

**Riferimento numerico dell'Ambito**

Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.8-52 RIALE GALVANO - VIA TOSCANA
Via Toscana - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



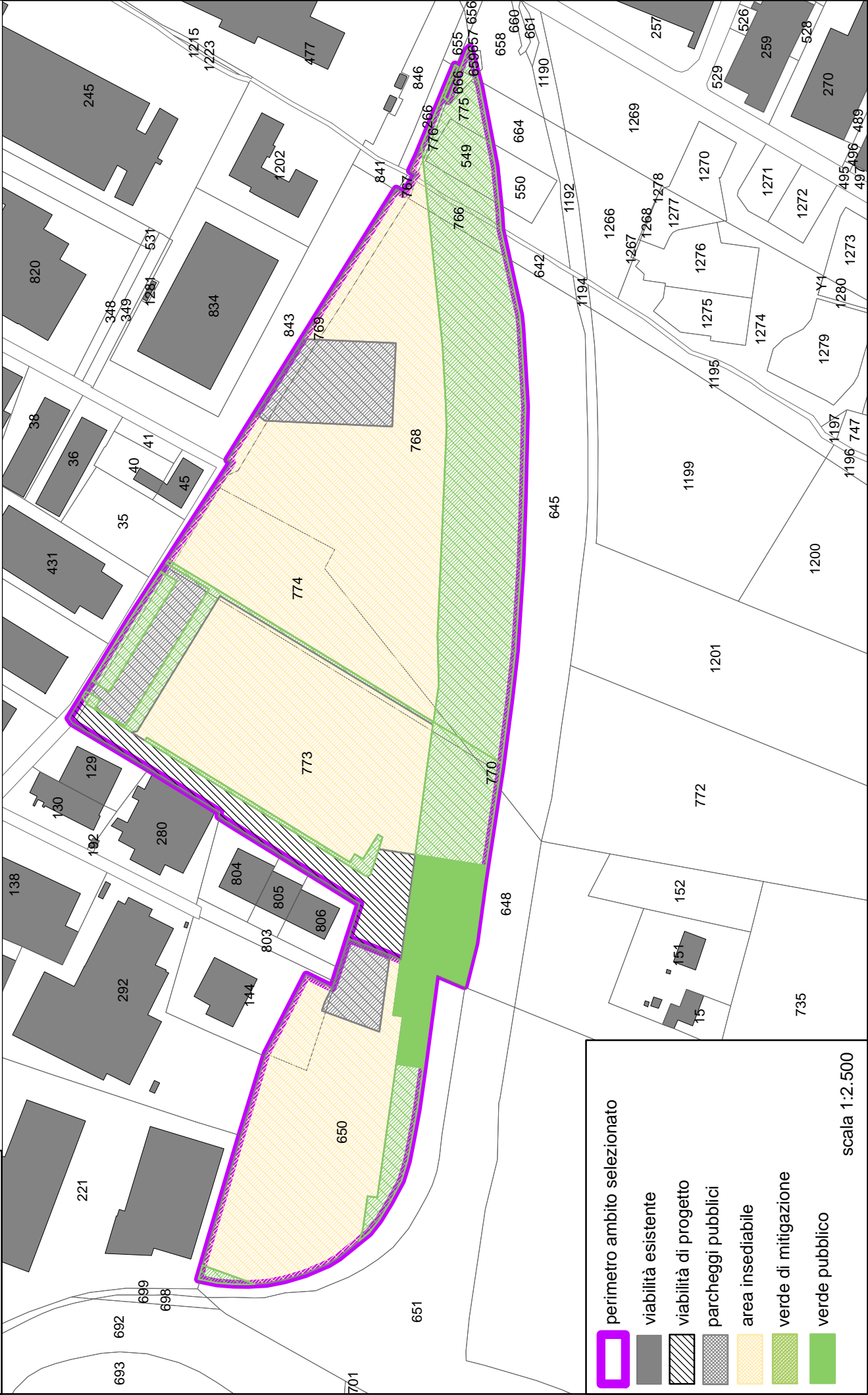
SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito



Denominazione e sigla	12	RIALE SUD	IUC.ZP11
Localizzazione	Via Berlinguer, Riale		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 14.048 mq. (indicativa)
Obiettivi specifici del PSC/RUE per l'ambito	La SU realizzabile sarà assegnata e localizzata dal POC, secondo il principio di prossimità, conformemente agli indirizzi perequativi stabiliti dal PSC, in relazione alle aree cedute e alle opere realizzate ed in coerenza con gli indici assegnati ai tessuti AUC della zona pedecollinare nonché coi caratteri del contesto ambientale ospitante.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	UT compreso tra 0,03 e 0,04 mq/mq sull'intera area (0,25 mq/mq sulla parte insediabile)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>Tutele e Vincoli relativi al sistema idrogeologico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda, di tipo B - rientra in gran parte nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in collina – zona A" e marginalmente nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP) <p>Tutele e Vincoli relativi al sistema delle risorse storico-culturali, naturali e paesaggistiche – rispetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rientra nelle aree di particolare interesse paesaggistico e ambientale e marginalmente nel sistema collinare
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda; ciò comporta un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale; saranno comunque da privilegiare soluzioni tecniche che consentano riutilizzi delle acque meteoriche per usi non potabili a servizio dell'intervento.</p> <p>Poiché l'ambito è inserito in un contesto di interesse naturalistico (connettivo ecologico) e paesaggistico l'intervento deve utilizzare adeguate essenze arboree autoctone. La progettazione degli spazi, sia interni che esterni deve, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	EREDI PLESSI RIGUZZI, IMMOBILIARE I BOSCHI, M. ZANASI Foglio 29 mappali 1006, 1008, 577, 754, 755, (352, 499, 954) ¹
Superficie territoriale interessata	ST .ca 14.497 mq (100% dell'ambito IUC) Superficie complessiva interessata dagli interventi di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante connessi all'intervento = 62.706 mq.

¹ Interessate da interventi di messa in sicurezza, regimentazione, e manutenzione idraulica del versante.

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'intervento è finalizzato alla sistemazione idraulica ed idrogeologica del versante prossimo all'edificato di Riale mediante la realizzazione e/o sistemazione delle necessarie opere infrastrutturali, nonché alla cessione all'Amministrazione Comunale di Aree per dotazioni collettive a Parco. L'edificato dovrà essere a bassa densità, in coerenza con le caratteristiche dell'intorno.
Prescrizioni urbanistiche	La potenzialità edificatoria assegnata dovrà essere concentrata in prossimità dell'AUC esistente così come indicato nello schema di assetto allegato alla presente scheda.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Dovrà essere verificata l'ufficiosità idraulica del collettore fognario di valle e la necessità di integrare/sostituire i manufatti e gli impianti esistenti sulla base del progetto esecutivo di messa in sicurezza idraulica del versante che sarà allegato alla convenzione attuativa dell'intervento edilizio. Dovrà inoltre essere garantito il corretto collegamento con la viabilità pubblica esistente.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	Necessità di realizzazione di interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud denominato "bacino Villa Lorenza". Microzonazione: L'ambito è inserito nell'area zona 8 - Coperture alluvionali prevalentemente ghiaiose (AES8; AES7) sovrastanti bedrock non rigido (FAA; ADO2). Morfologia: sub-piana (< 15°). H>40 m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=350 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche] E' sufficiente un approfondimento di livello 2.
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	L'intervento di regimazione e messa in sicurezza del bacino e dell'ambito di trasformazione è presupposto per l'abitabilità degli edifici .
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	Su = 562 mq. (corrispondente ad Ut = 0,04 mq/mq sull'intera area) SF >= 2.162 mq (per UF <= 0,26 mq/mq come ambiti AUC.7) Usi ammessi: Residenza
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq. 113,00 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq. 506,00 La quota di verde pubblico generata dall'intervento potrà essere realizzata all'interno dell'area COL.C.c oggetto di cessione.
Idoneità urbanistica usi commerciali	NO
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	Realizzazione di: - Cessione dell'area identificata come COL-C.c nella scheda di assetto allegata, avente superficie complessiva di circa mq. 12.335. - Realizzazione degli interventi di messa in sicurezza/regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud individuati dallo schema di fattibilità depositato agli atti del Comune di Zola Predosa con PG 11247 del 15/04/2019 sulla base del progetto esecutivo, che sarà approvato ed attuato contestualmente all'intervento di trasformazione edilizia.
Modalità di attuazione	Intervento diretto con PdC convenzionato; è facoltà dei proponenti promuovere l'Accordo operativo di cui all'art. 38 delle medesima LR. Lo schema di assetto di cui alla presente scheda è indicativo della nuova localizzazione concertata e potrà subire adeguamenti ed assestamenti derivanti dalla traduzione progettuale dell'intervento.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Le modifiche ai perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di formazione del provvedimento cui l'Accordo accede e non dovranno determinare aumento delle capacità edificatorie assegnate, né diminuzione delle dotazioni collettive e delle obbligazioni previste dallo stesso.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Residenza (mq- 562)	€ 540,00 / mq di SU	€ 303.480,00
Valore attuale area insediabile (mq. 2.162)	€ 12,80	€ 27.673,58
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 275.806,42
Contributo minimo di sostenibilità²	25%	€ 68.951,60

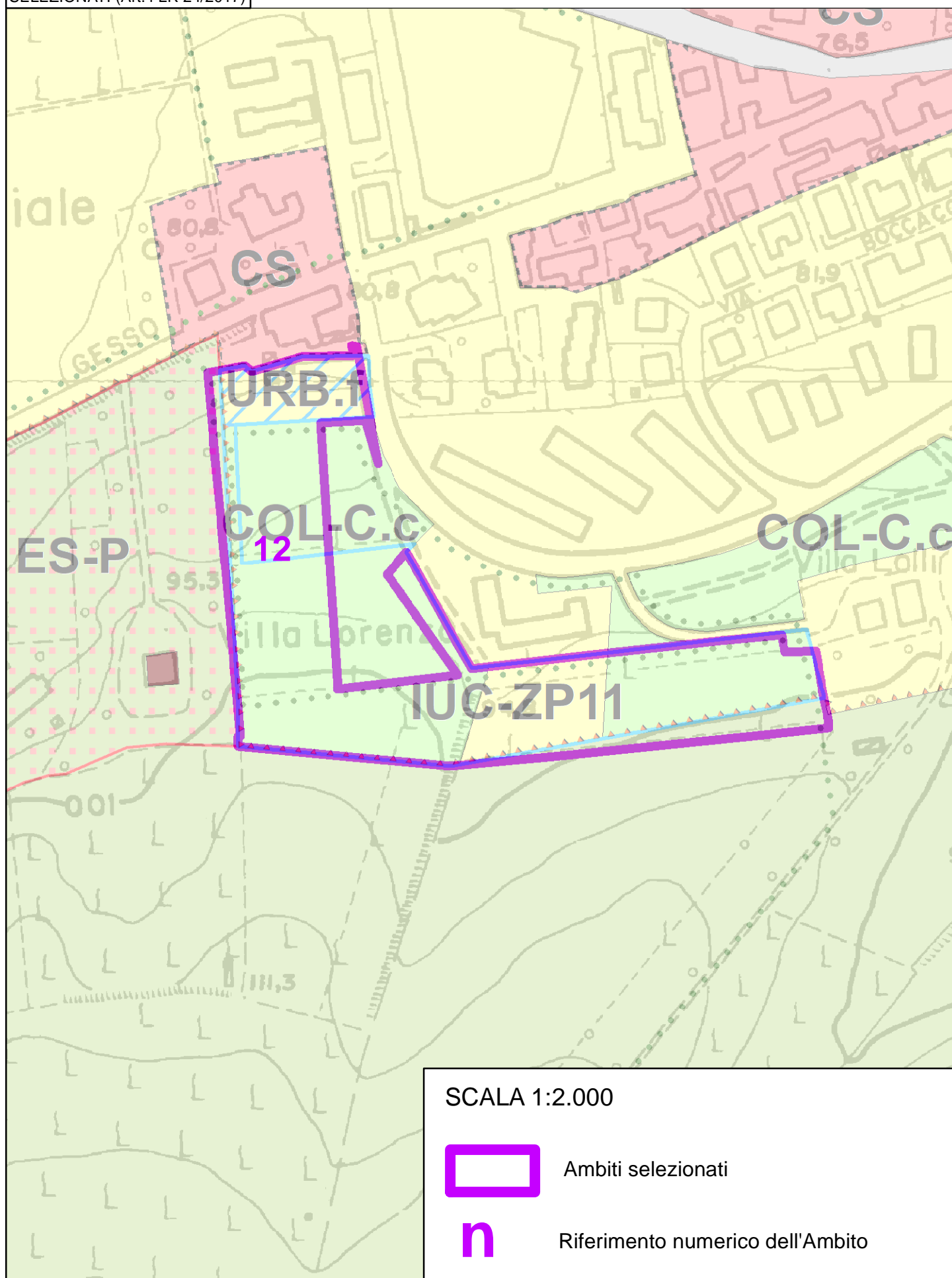
OPERE CONCERTATE

1)	Realizzazione degli interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud individuati dallo schema di fattibilità depositato agli atti (Prot. Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino, Samoggia n.7548 del 23/08/2017; Comune di Zola Predosa con PG 11247 del 15/04/2019) e successivi sviluppi approfondimenti progettuali.	€ 70.000,00
2)	Cessione delle aree individuate come COL-C.c	
3)		
4)		
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO³ (contributo alla qualificazione promossa attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 70.000,00

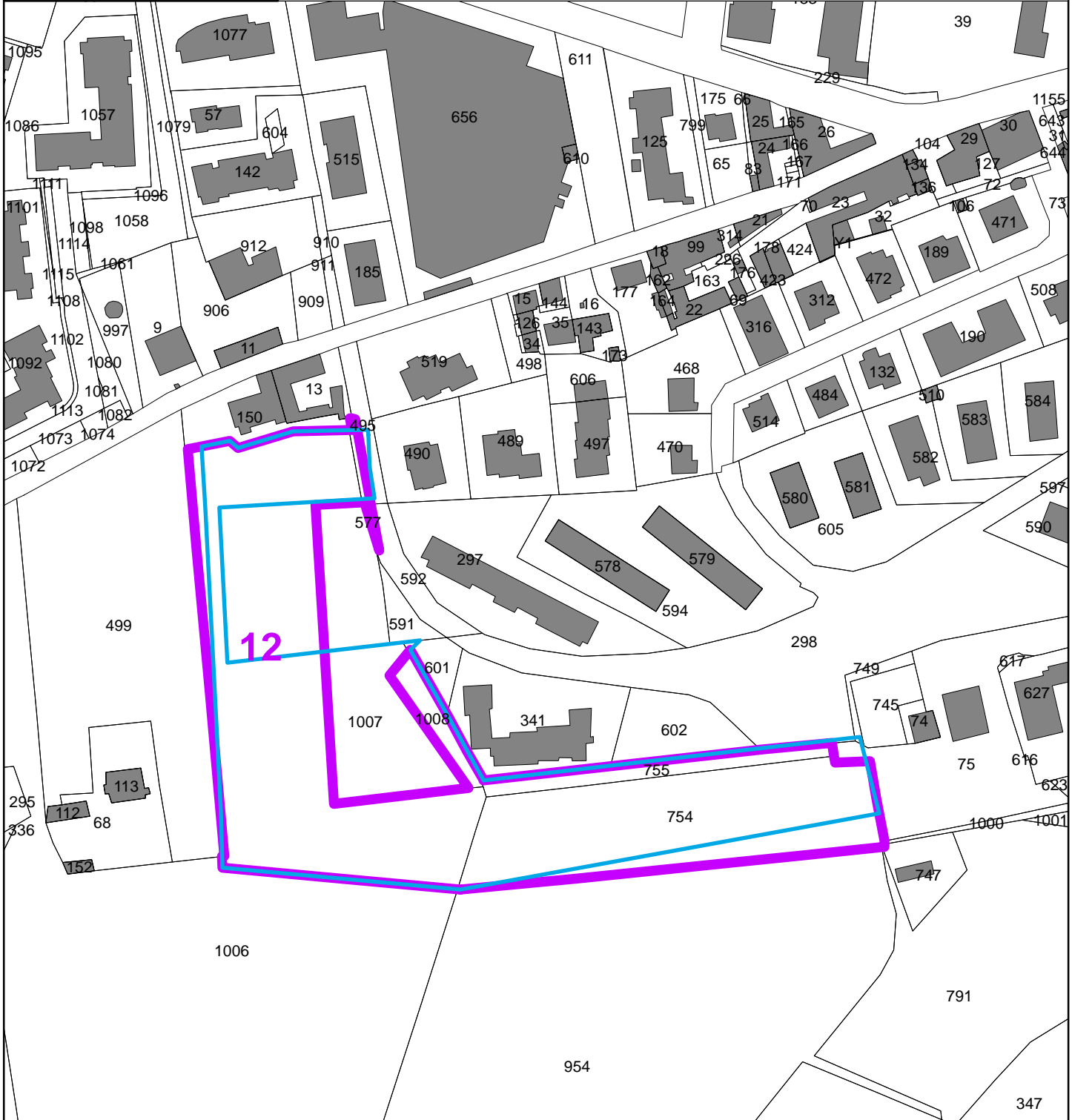
² Il contributo di sostenibilità non comprende la cessione delle aree COL.C-c, che avviene a titolo compensativo per l'attribuzione di diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio.

³ Le opere di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante Sud risultanti dal progetto esecutivo da redigere contestualmente al progetto edilizio, sono considerate nella loro totalità opere atte a garantire la sostenibilità dell'intervento. In sede di convenzione attuativa, qualora il progetto esecutivo quantifichi costi di realizzazione di tali opere inferiori al contributo di sostenibilità, l'Amministrazione potrà destinare la quota residua di tale contributo ad altre opere/finalità di miglioramento dell'ambito.




SCHEDA N.12 RIALE SUD
Via Berlinguer - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SCHEDA N.12 RIALE SUD
Via Berlinguer - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



SCALA 1:2.000

-  Ambiti selezionati
-  Riferimento numerico dell'Ambito
-  Perimetrazione zonizzazione di PSC

Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.12 RIALE SUD
Via Berlinguer - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



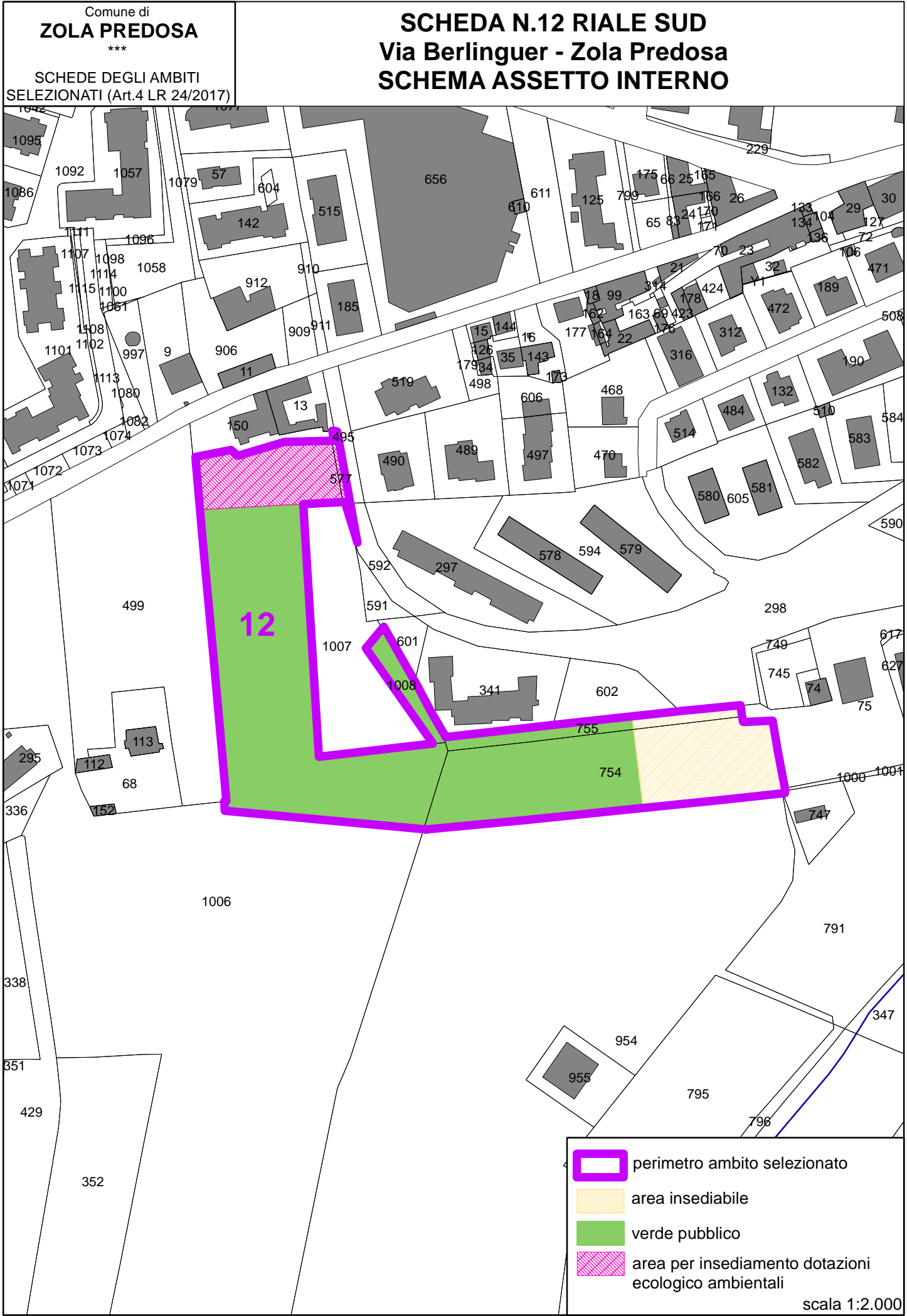
SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito



Denominazione e sigla	14-47	RIALE GALVANO LA PALAZZINA	APS.e
Localizzazione	via Piemonte, La Palazzina - Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<p>Il comparto (ex D2.12) ha nel complesso una ST, comprensiva dei lotti di proprietà terze, pari a mq 136.165 di cui:</p> <p>lotto 1 17.255 mq lotto 2 71.997 mq lotto 3 13.748 mq lotto 4 12.003 mq lotto 5 21.162 mq</p> <p>Le superfici indicate sono comprensive della quota di aree per dotazioni pubbliche.</p> <p>Dati del PUA</p> <p>n. 14: (ex lotto 2, parte + ex lotto 5) SF1= 69.836 mq di cui; - 52.836mq. in area edificabile - 17.000 in area a verde privato</p> <p>n. 47 (ex lotto 2, parte): SF2 = 5.000 mq</p> <p>SF complessiva 14+47 = 74.836 mq</p> <p>SF già ammessa all'attuazione, oggetto di PdC, ma non attuata= 57.836 mq</p> <p>Non sono compresi nella richiesta di inserimento in POC i lotti:</p> <p>N. 1, SF = mq 13.861, SU = mq 7.125, attuato N. 3, SF = mq 11.044, SU = mq 2.000, non attuato N. 4, SF = mq. 9.642, SU = mq. 2.000, di cui attuati mq. 287</p> <p>Totale SU già attuata mq. 7.412</p>
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>Il PSC conferma le prestazioni e le obbligazioni dell'Accordo di programma in data 4/12/2003, Convenzione del PUA in data 19/01/2005 scaduta il 19/01/2018 in virtù della proroga di anni 3 concessa dalla L. 98/2013. Ai sensi dell'art. 6.28 comma 5 delle Norme del PSC "Entro gli ambiti APS.e modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale".</p>
Funzioni ammesse	Categoria funzionale produttiva
Carichi insediativi massimi ammessi	<p>SU complessiva del PUA vigente = 27.125 mq</p> <p>SU già attuata = 7.412 mq</p> <p>UF medio nell'ambito = 0,25 mq/mq</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Definiti nel PUA approvato
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Definiti nel PUA approvato
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p>n. 14: GRANULATI DONNINI S.P.A. Foglio 19 mappali 583, 586, 589, 593, 596, 601, 611, 657, 603, 604, 605, 606</p> <p>N. 47: CALCESTRUZZI SPA Foglio 19 mappale 658</p> <p>Ulteriori aree selezionate di altre proprietà che non hanno presentato manifestazione di interesse: Foglio 19 mappali 592, 602, 609</p>
-------------------------------------	---

Superficie territoriale interessata	Nn. 14 e 47 ST = 93.159 mq. (lotti 2 e 5) Altre proprietà ST = 25.151 mq. (lotti 3 e 4)
--	--

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Si confermano le obbligazioni e le prescrizioni contenute nell'Accordo di Programma, con esclusione del vincolo di inalienabilità. L'intervento deve ottemperare alle prescrizioni previste nell'Accordo di Programma per le opere pubbliche e gli interventi compensativi non ancora soddisfatte/i, e deve concorrere ad ulteriori obiettivi pubblici attraverso un contributo di sostenibilità commisurato ai diritti assegnati nel rispetto dell'Atto di Indirizzo LR 24/2017, aggiuntivi rispetto a quelli già assegnati nel PUA scaduto. Trattandosi di ambito già incluso di fatto all'interno del tessuto urbanizzato l'intervento deve inoltre dare compimento dell'assetto urbano dell'area e contrastare l'attuale stato di degrado.</p> <p>Così come evidenziato dal Collegio di vigilanza risultano ottemperati gli obblighi previsti dall'AdP e dal PUA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dismissione delle attività aziendali nei siti di origine - Ripristino e cessione al comune delle aree "ex frantoio Rivabella" - Realizzazione delle opere stradali extra comparto (allargamento di via Balzani fino all'incrocio con via Masetti) - Realizzazione delle urbanizzazioni primarie e degli standard dovuti <p>e non ottemperati gli obblighi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trasferimento integrale delle attività - Sistemazione stradale di via Gessi a carico del soggetto attuatore del lotto 3 - Sfruttamento delle capacità edificatorie assegnate in relazione ai piani aziendali presentati - Cessione delle aree e delle opere di Urbanizzazione primarie
Prescrizioni urbanistiche	Completamento delle trasformazioni con insediamento di funzioni qualificanti e con un razionale utilizzo del suolo in relazione alla densità edilizia assegnata nell'ambito delle destinazioni previste negli APS.c.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Da verificare in funzione dei nuovi diritti edificatori assegnati.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>Area equivalente al tipo A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.</p> <p>E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 già sviluppato in sede di PSC.</p>
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate dall'Accordo di Programma e dal PUA originario nel caso di riproposizione delle destinazioni originariamente previste.
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>L'accordo operativo dovrà disciplinare l'attuazione dell'ambito attraverso l'identificazione di sub-ambiti ad Intervento Unitario Convenzionato (IUC.P) alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diritti edificatori del PUA vigente confermati: mq 16.000 + 2.000 + 2.000 + 7.125 = mq 27.125 - Nuovi diritti edificatori assegnati: mq. 11.947 di cui mq. 5.599 assegnati al lotto 2 - IUC.P ZP4a/b e mq. 6.348 assegnati al lotto 5 - IUC.P ZP7. <p>così distribuiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lotto 1, SU = 7.125 mq completamente attuati, resta ambito APS.e, senza ulteriori prescrizioni, con le modalità di attuazione già previste dal RUE; - Lotto 2: è suddiviso in due sub-ambiti IUC.P-ZP4a e IUC.P-ZP4b <ul style="list-style-type: none"> - Sub ambito a): ST = 65.773 mq; Ut = 0,30 mq/mq; SU = mq 19.732 - Sub ambito b): ST = 6.224; Ut = 0,30 mq/mq; SU = mq. 1.867

	<ul style="list-style-type: none"> - per complessiva SU pari a 21.599 mq. - Lotto 3, viene inserito nel sub-ambito IUC.P-ZP5: ST = 13.748 mq; SF = mq 11.044, SU = mq 2.000, (non modificato). È a carico del sub-ambito la sistemazione della sede stradale di via Gessi o opere di importo equivalente indicate dall'Amministrazione Comunale. - Lotto 4, viene classificato come sub-ambito IUC.P-ZP6: ST = 12.003 mq; SF = mq. 9.642, SU = mq. 2.000, di cui attuati mq. 287, (non modificato). - Lotto 5, viene classificato come sub-ambito IUC.P-ZP7: ST 21.162 mq. SF 17.000 mq. sul quale sono assegnati mq. 3.174 di SU in applicazione dell'indice perequativo I_p 0,15 mq/mq da concentrare sul 50% della Sf. La restante parte di area (50% della Sf) è riservata alla assegnazione di diritti edilizi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale, quali il trasferimento da situazioni incongrue (art. 7.12 PSC) ed altre opportunità fissate dal PSC: SU max insediabile per trasferimenti: mq. 3.174 di SU (fino al raggiungimento dell'IT max. di 0,30 mq/mq sull'intera ST pari a mq. 21.162); In alternativa l'accordo operativo potrà assegnare detta SU aggiuntiva (mq. 3.174) direttamente alla proprietà alle condizioni definite nel documento di indirizzo contenente criteri, parametri e strumenti per la valutazione delle proposte pervenute, approvato con deliberazione di Giunta Comunale 25/5/2016 n. 61, successivamente integrato con Deliberazione di Giunta Comunale 22/02/2017 n. 21. <p>Usi ammessi oltre, o in alternativa, a quelli già previsti dall'AdP 2003: b1, b2, b3, b5, b6, b8, b10.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c6, d5, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8, f10, f11, con le precisazioni di cui all'art. 4.2.2 del RUE.</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>Le dotazioni pubbliche (standard) e pertinenziali sono da adeguare ai nuovi diritti edificatori assegnati e, qualora necessario, agli effettivi usi che saranno insediati nei singoli IUC.P, attraverso il reperimento delle aree necessarie o la monetizzazione qualora ammessa.</p> <p>Per tutti i sub-ambiti IUC.P sono confermate le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni extra-ambito definite dal PUA e dall'Accordo di programma 2003 e non ancora ottemperati.</p> <p>Dovranno essere integralmente completati il collaudo e la presa in carico da parte dell'Amministrazione nonché il trasferimento al demanio comunale delle opere e delle aree di cessione.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	NO per Medie e Grandi Strutture, ove non già previsti dall'AdP 2003.
Impegni vincolanti connessi all'attuazione da assumere nell'accordo	Rimandati alla Convenzione Attuativa o all'Accordo Operativo L. 24/2017
Modalità di attuazione	<p>L'attuazione avviene attraverso PdC convenzionato riferito ai singoli IUC.P così come definiti in precedenza e nella cartografia allegata per i lotti da 2 a 4.</p> <p>Per il lotto n.5, non già edificabile: accordo operativo art. 38 LR 24/2017.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	vedi cartografia

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Produttivo (SU = mq. 5.599 + 3.174 = mq. 8.773)	€ 165/mq di SU	€ 1.447.545,00
Valore attuale area (ST = mq. 21.162) ¹	€ 5,3 / mq di ST	€ 112.158,60
Totale incremento di valore		€ 1.335.386,40
Contributo di sostenibilità	40%	€ 534.154,56

VALUTAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE GENERALE GIÀ REALIZZATE IN CONSEGUENZA DEI PREGRESSI ACCORDI

L'Accordo operativo o il PdC convenzionato potranno portare in detrazione dal contributo di sostenibilità quota parte delle spese documentate sostenute per opere di interesse generale ed a servizio dell'intera collettività, già realizzate in conseguenza dei pregressi accordi, aggiornate al dicembre 2017 sulla base degli indici Istat riferiti alle variazioni del costo di costruzione di opere stradali ed infrastrutturali.

OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- all'acquisizione da parte della P.A. delle aree necessarie alla assegnazione di diritti edilizi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale, quali il trasferimento da situazioni incongrue (art. 7.12 PSC) ed altre opportunità fissate dal PSC, nel rispetto delle disposizioni definite dallo stesso PSC (art. 4.8, comma 6).
- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche, con particolare riferimento all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dagli interventi;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000.

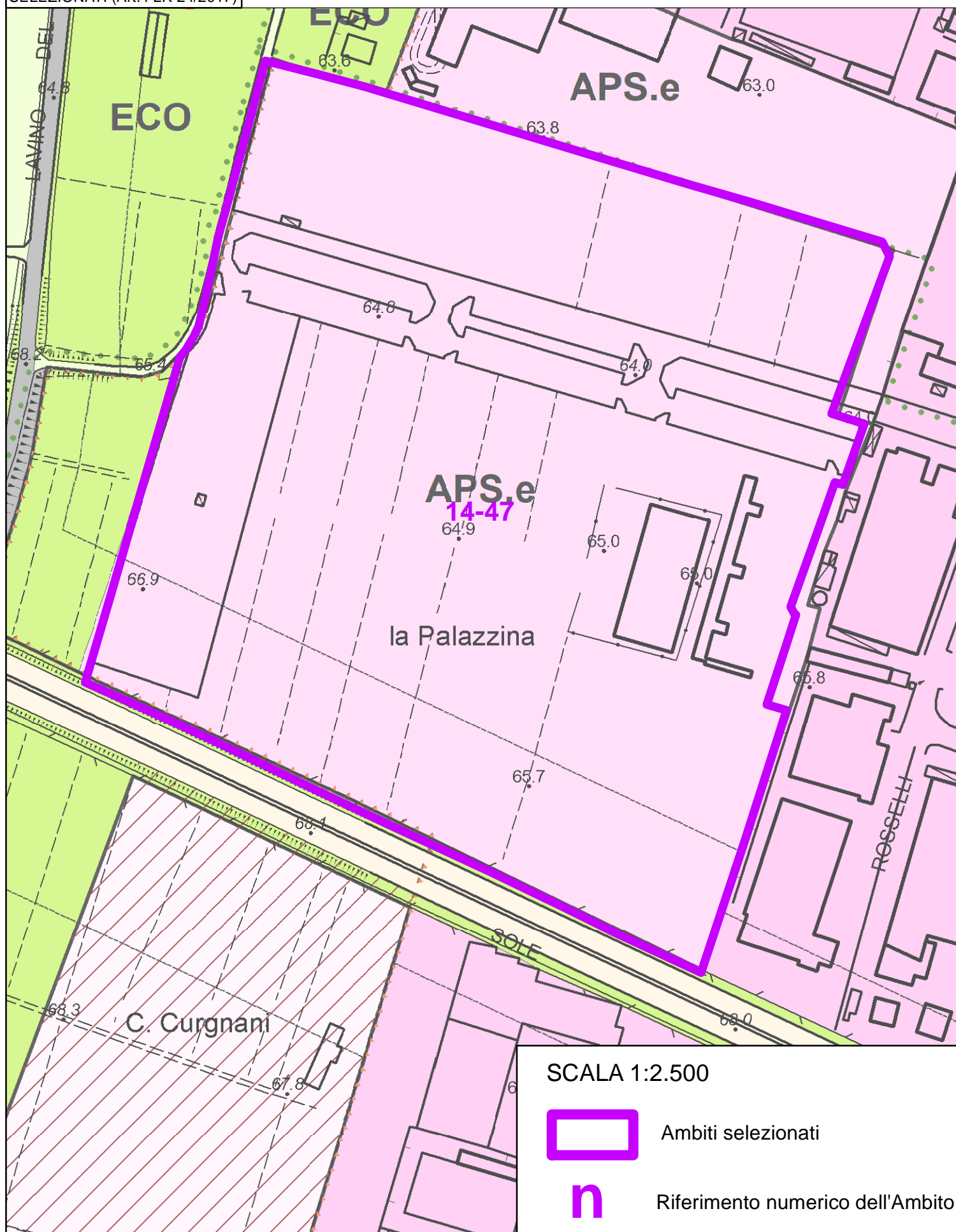
In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un Fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Zola Predosa procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

¹ ST relativa al lotto n. 5 originariamente privo di edificabilità.

Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.14-47 RIALE GALVANO - LA PALAZZINA
Via Piemonte - La Palazzina - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.14-47 RIALE GALVANO - LA PALAZZINA
Via Piemonte - La Palazzina - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.14-47 RIALE GALVANO - LA PALAZZINA
Via Piemonte - La Palazzina - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.500



Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito

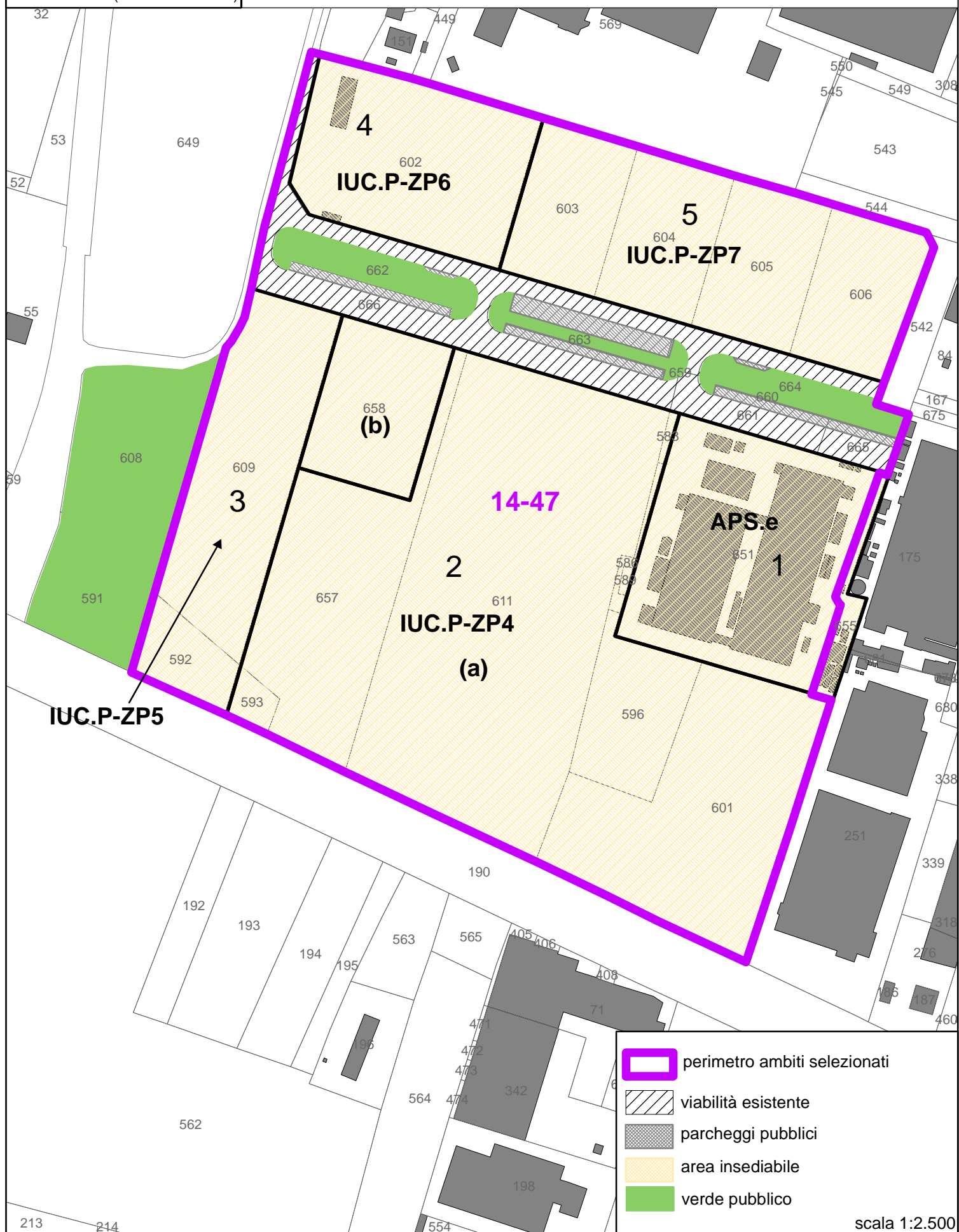
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.14-47 RIALE GALVANO - LA PALAZZINA

Via Piemonte - La Palazzina - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	17	RIALE GALVANO NORD - 1	APS.i2
Localizzazione	Via Benini, via Gagliani		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 24.061 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	L'ambito è destinato ad evolversi nelle parti insediate e a caratterizzarsi per le parti nuove, secondo i criteri delle Aree Ecologicamente Aree. Ulteriori espansioni insediative sono da motivare in sede di P.O.C. in relazione a specifiche esigenze imprenditoriali di sviluppo e/o ampliamento di attività produttive già insediate nell'ambito, o di eventuale reinsediamento/trasferimento di attività già insediate nel comune o nei comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese. Nel rispetto di queste condizioni è inoltre possibile in questi ambiti il trasferimento di previsioni di strumenti urbanistici vigenti non coerenti con le scelte del PSC.
Funzioni ammesse	Usi produttivi e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	Ip = 0,12 – 0,15 mq/mq (Indice perequativo) Ut = 0,30 mq/mq (indice di utilizzazione territoriale comprensivo dei diritti edificatori aggiuntivi assegnati o trasferiti)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". L'ambito rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Deve essere posta particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3), un'adeguata ricarica della falda. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	MORELLI MAURO – Legale Rappresentante Soc. MAGADOC Srl Foglio 20 mappali 638, 644, 645, 646, 647
Superficie territoriale interessata	ST = 24.061 mq (16% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Per l'attuazione del l'ambito dovrà essere comunicato il nominativo dell'Azienda produttiva che si insedierà nell'area e che dovrà confermare gli impegni assunti dal proponente ¹ . In mancanza di ciò i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta non potrà essere attuata. L'intervento comporta la realizzazione delle seguenti opere - Partecipazione al l'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dall'intervento con particolare riferimento alla realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
Prescrizioni urbanistiche	Realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica di adeguata profondità (minimo m. 10) in fregio alla Via Balzani ed alla proprietà poste lungo la stessa via.

¹ Si rammenta il dettato dell'Art. 9.1 c.5 del PTCP e del conseguente Accordo Territoriale prot. 106379/2012 del 29/6/12 sottoscritto fra i Comuni dell'Area Bazzanese e la Provincia di Bologna in relazione alle caratteristiche che dovrà possedere l'Azienda produttiva che si insedierà nell'areale oggetto delle presente scheda.

	Tale fascia potrà comprendere anche la quota di verde pubblico, la cui manutenzione dovrà comunque essere posta a carico dei soggetti attuatori.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna prescrizione
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici.	L'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. È sufficiente l'approfondimento di secondo livello già effettuato
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	Devono essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità previste dall'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi del l'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Caspellano, Montesanto, Montevoglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del P.T.C.P.
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	La Su deriva dall'applicazione di $UT = 0,30 \text{ mq/mq}$ sull'intera area $SU = 7.218,30 \text{ mq}$, così composta: $SU1 = 2.887,30 \text{ mq}$ con applicazione di $Ip = 0,12 \text{ mq/mq}$ afferente alla proprietà Su aggiuntiva, fino alla concorrenza di $Ut = 0,30 \text{ mq/mq}$ di ST $SU2 = 4.331,00 \text{ mq}$ Tale quota di SU viene assegnata in relazione al positivo contributo all'occupazione indotto dal l'insediamento dell'azienda nel territorio comunale. Usi ammessi: produttivi e terziari (non commerciali)
Dotazioni territoriali	$P1 = 3\% \text{ ST} = \text{mq } 721,83$ $U = 12\% \text{ ST} = \text{mq } 2.887,32$
Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	Realizzazione di: – Partecipazione al l'adeguamento del la rete fognaria del la zona interessata dall'intervento con particolare riferimento al la realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
Modalità di attuazione	Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo). Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo Operativo, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Vedi cartografia. Le eventuali rettifiche dei perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di formazione dell'accordo operativo.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
(CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO
PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Produttivo (mq 2.887,32)	€ 165,00 mq/SU	€ 476.407,80
Valore attuale area (da dedurre)	€ 5,30 mq/ST	- € 127.523,30
TOTALE valorizzazione		€ 348.884,50

Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 139.553,80
------------------------------------	-----	--------------

VALORIZZAZIONE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI

Cessione al privato di diritti integrativi, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST, Valorizzazione: 80% del valore per il produttivo	SU mq	4.330,98
	80% di € 165,00	€ 571.689,36

OGGETTO DEL CONTRIBUTO

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

– alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche, con particolare riferimento all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dagli interventi ed alla realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'intero ambito, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti;

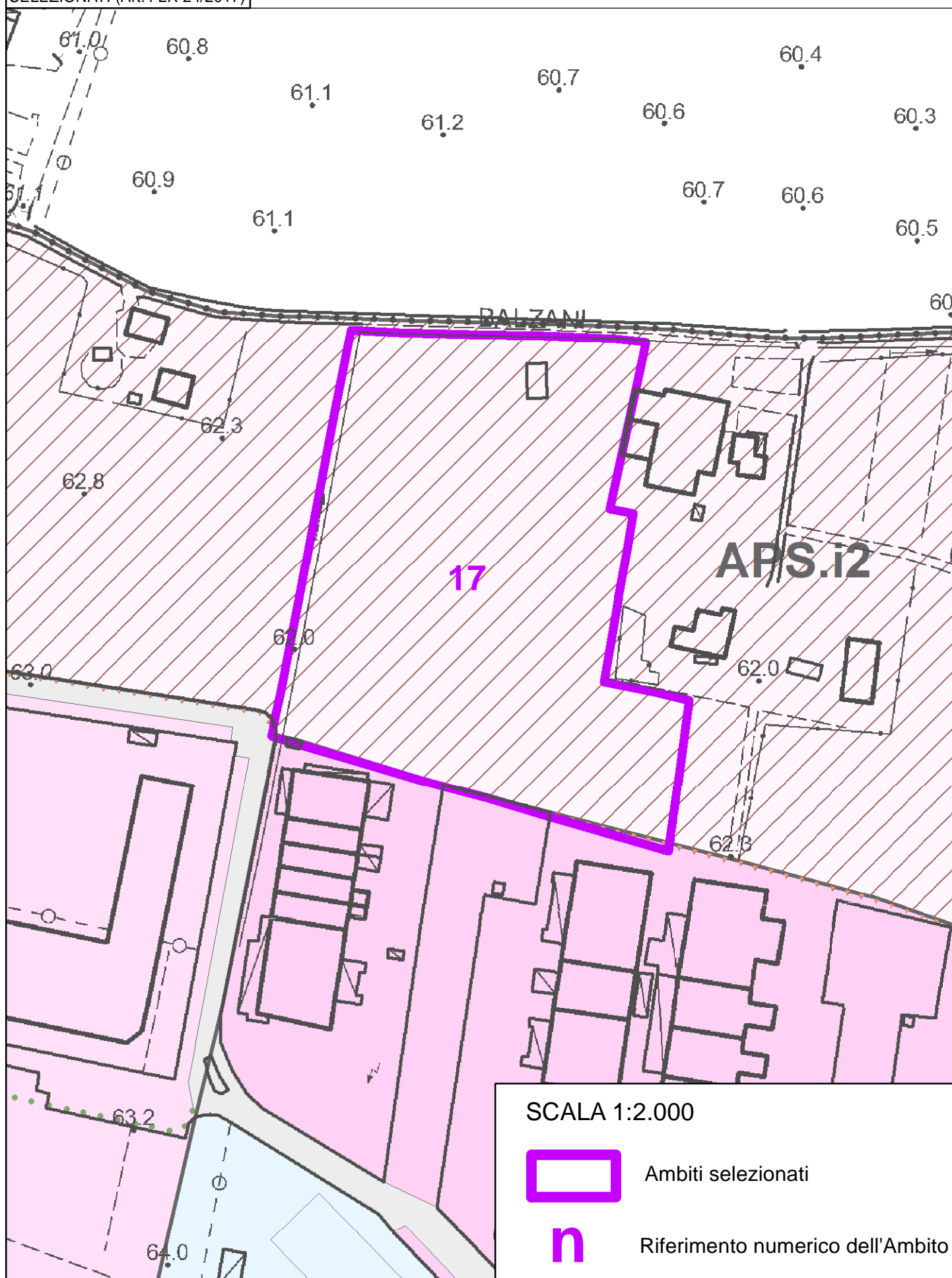
– al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Zola Predosa procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD
Via Balzani - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD

Via Balzani - Zola Predosa

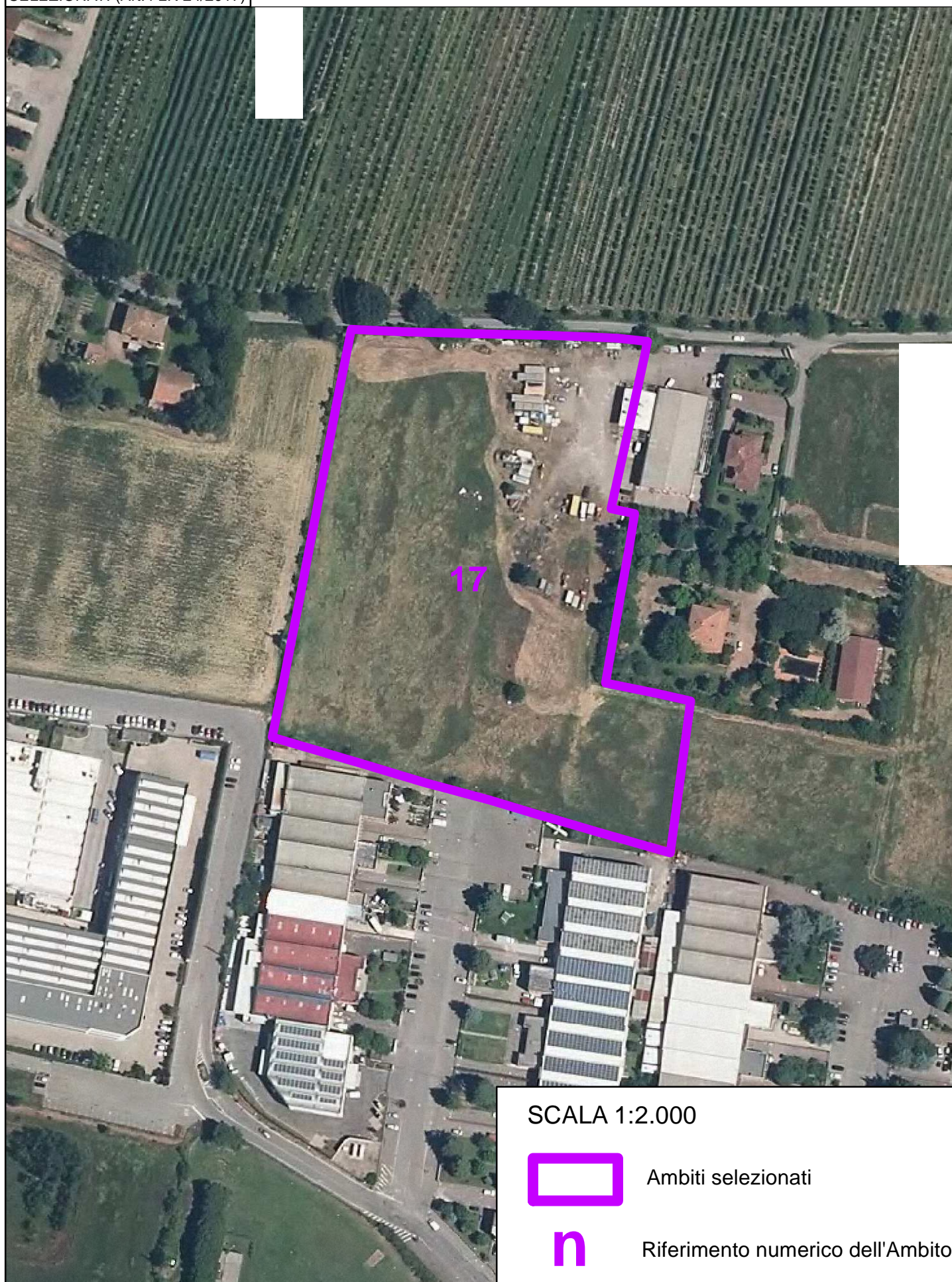
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD
Via Balzani - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000

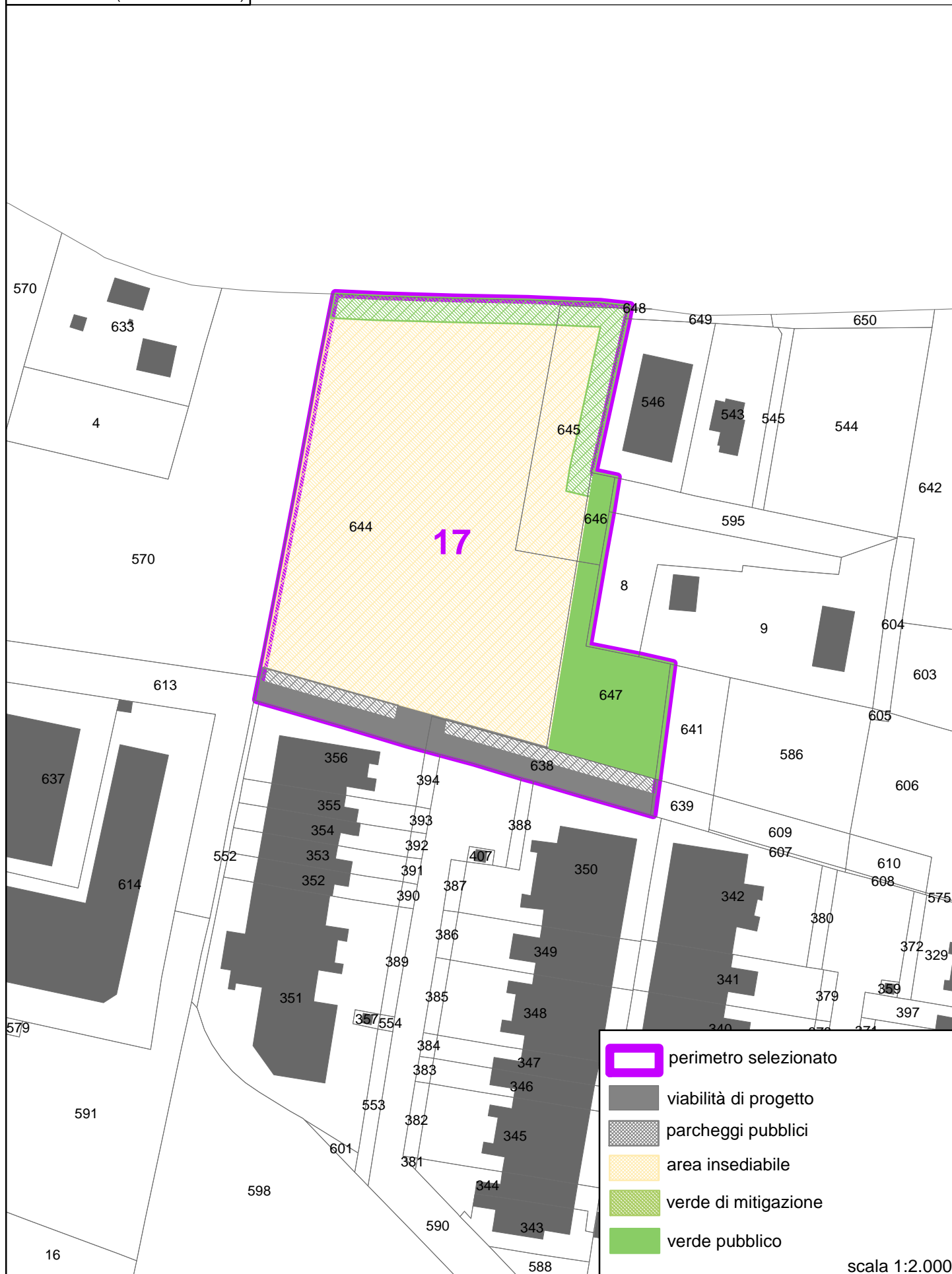


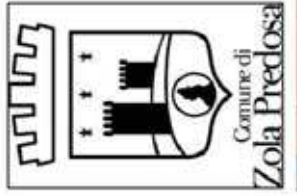
Ambiti selezionati

n

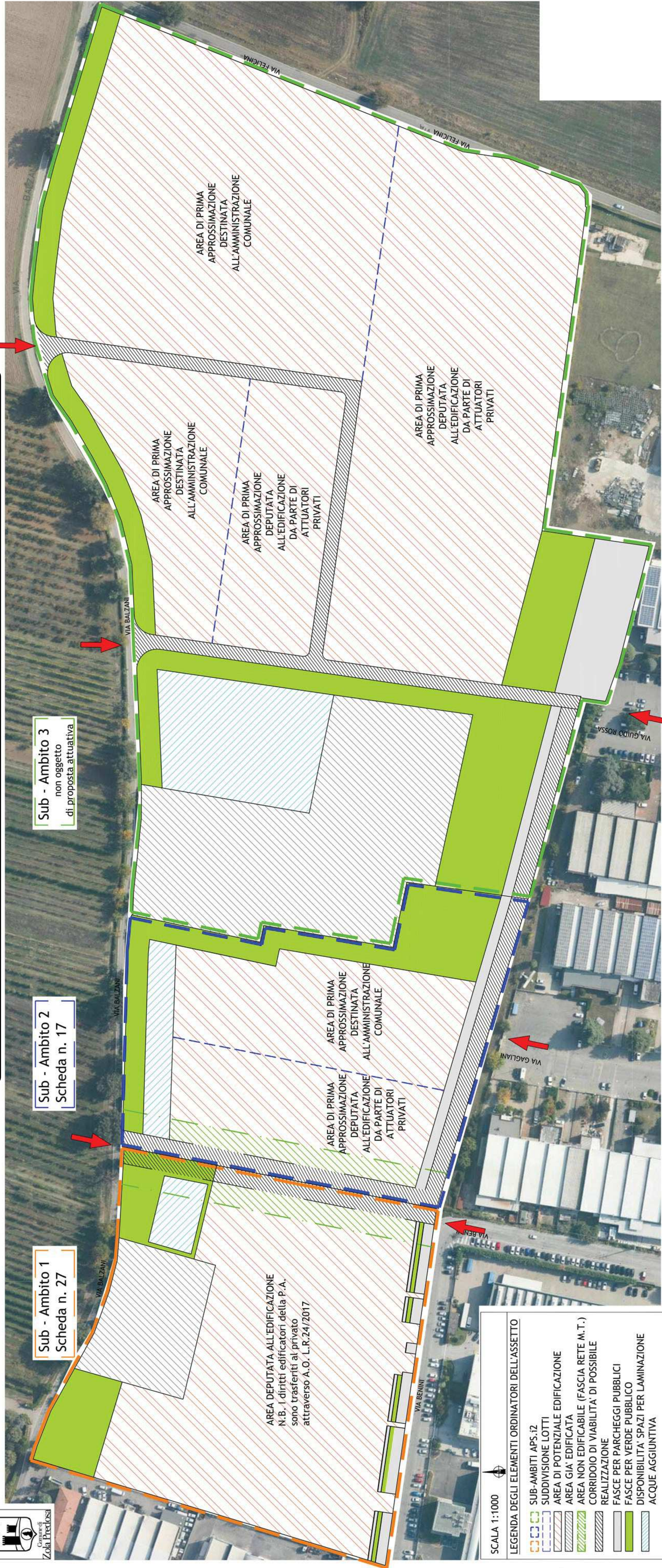
Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.17 RIALE GALVANO NORD
Via Balzani - Zola Predosa
SCHEMA ASSETTO INTERNO





PLANIMETRIA ASSETTO URBANO DELL'AMBITO APS.i2 INTEGRATIVA



- SCALA 1:1000
- LEGENDA DEGLI ELEMENTI ORDINATORI DELL'ASSETTO
- SUB-AMBITI APS.i2
 - SUDDIVISIONE LOTTI
 - AREA DI POTENZIALE EDIFICAZIONE
 - AREA GIÀ EDIFICATA
 - AREA NON EDIFICABILE (FASCIA RETE M.T.)
 - CORRIDOIO DI VIABILITÀ DI POSSIBILE REALIZZAZIONE
 - FASCE PER PARCHEGGI PUBBLICI
 - FASCE PER VERDE PUBBLICO
 - DISPONIBILITÀ SPAZI PER LAMINAZIONE ACQUE AGGIUNTIVA

LA PROGETTAZIONE OPERATIVA POTRÀ PROPORRE SOLUZIONI EQUIVALENTI IN TERMINI DI FUNZIONALITÀ E CONNETTIVITÀ

SCHEMA DI ASSETTO ATTUATIVO RIFERITO ALL'INTERO AMBITO APS.i2 - ZOLA PREDOSA - RIALE NORD



ORTOFOTO - SCALA 1:2000



Denominazione e sigla	21	VIA DEL GRETO	AR.s6 - COL-c.c
Localizzazione	Via del Greto- via Torquato Tasso, Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 40.303, di cui - mq 15.984 insediabili - mq 24.319 area COL, di cui mq 18.652 in area di tutela/pertinenza fluviale
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Riqualificazione di un'area a diretto contatto con la zona periferica e in stretto rapporto con l'ambito di tutela di una villa storica.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire - Ip3 = da 0,02 a 0,04 mq/mq per le aree destinate a parco fluviale
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)". Per queste aree, il PTCP (art. 5.3 punto 2) prescrive che gli ambiti per i nuovi insediamenti presentino i ndici e par ametri ur banistici t ali da gar antire i l mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Una piccolissima porzione di territorio a sud rientra nelle "Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni" (art. 4.11 PTCP, art. 24 PSAI). Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 9. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. Una modesta porzione di territorio rientra nelle aree tutelate ex art. 142, D.Lgs 42/2004. L'ambito è inoltre prossimo all'insediamento storico di Villa Zanchini.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'ambito dista circa 600 m dalla stazione ferroviaria ed è accessibile al trasporto pubblico su gomma. Elettromagnetismo: è attraversato da un elettrodotto MT Qualità dell'aria: All'interno dell'ambito è presente una industria insalubre di classe 2. Sono inoltre presenti tre industrie insalubri a nord ad una distanza inferiore ai 100 m. L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta della falda (aree di ricarica di tipo A); richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda, al fine di ottenere un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. L'intervento dovrà essere l'occasione di recuperare un corretto rapporto con il bene storico posto nelle immediate vicinanze. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	L'ambito è in classe acustica III.

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	FORTUNE 2 SRL– COOP ANSALONI – F.LLI VERONESI Foglio 27 mappali 184, 135, 39, 634, 654, 138 e, in parte, 42 e 43
Superficie territoriale interessata	ST = 40.303 mq (62% dell'ambito AR.s6 - COLL) ST = 20.073 mq (area per l'insediamento privato indicata nella proposta)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'ambito dovrà essere caratterizzato da un urbanizzato a bassa densità, coerente con le caratteristiche dell'intorno.
Prescrizioni urbanistiche	<p>La parte edificata deve essere concentrata ad est, come da schema di assetto allegato, in quanto la parte ovest è destinata da PSC a parco pubblico periluviale.</p> <p>Il fabbricato posto in prossimità del perimetro sud dell'ambito C.O.L.C.c (mappale 45, di proprietà Veronesi) potrà essere soggetto ad interventi di consolidamento e rifunionalizzazione per usi compatibili e/o per tinenziali alla presenza e gestione del Parco, in coerenza con le indicazioni dell'art. 3.1.2 delle Norme di attuazione del RUE.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Viabilità: da valutare la necessità di allargamento di via del Greto in corrispondenza dell'insediamento in rapporto al traffico generato dall'insediamento e alla sezione ridotta della strada o, in alternativa l'opportunità della regolamentazione dei sensi di marcia; e alle caratteristiche dell'immissione sulla via Garibaldi, intersezione per la quale deve essere prevista una soluzione di immissione in sicurezza.</p> <p>Scarichi: l'insediamento può immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente, connessa al depuratore intercomunale di Bologna – Corticella, in grado di trattare i reflui derivanti dallo sviluppo insediativo. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica devono essere immessi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	Rischio sismico: è sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Dovrà essere prestata attenzione al tema della permeabilità dei suoli per la ricarica dell'acquifero ed al rapporto del nuovo edificio con le aree libere periluviali.</p> <p>Da valutare l'opportunità di fasce di mitigazione rispetto all'ambito produttivo a nord.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>L'intervento oltre alla dismissione e riqualificazione di una rilevante parte dell'AR.s, concorre in maniera rilevante alla realizzazione di una importante dotazione territoriale prevista dal PSC (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino). Pertanto, in ragione della rilevanza strategica, della consistenza degli interventi (demolizione e infrastrutturazione) e dell'elevato grado di raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito, possono essere applicati valori di "Ip" massimi (Ip1: 0,12; Ip2: 0,50; Ip3: 0,04); nelle aree insediate va garantito il rispetto della SU massima corrispondente ad Ut = 0,30 mq/mq.</p> <p> $SU1 = (15.333,45 \times 0,12) + (650,17 \times 0,06) = 1.879,02 \text{ mq};$ $SU2 = 3.152 \times 0,50 = 1.576 \text{ mq};$ $SU1 (COL) = (5.667,70 \times 0,04) + (18.651,68 \times 0,02) = 599,74 \text{ mq}$ $SU \text{ tot} = 4.054,76 \text{ mq}$ $SU \text{ assegnata: } SU = 4.054,76 \text{ mq}$ </p> <p>Usi ammessi: Residenza e usi urbani compatibili</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq. 810,95 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq. 3.649,28</p> <p>Le dotazioni P1 devono essere individuate in prossimità della viabilità pubblica principale, facilmente accessibili anche dall'esterno dell'ambito. Le dotazioni V1 sono in parte reperibili nella parte di ambito destinata a COL.</p>

Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	Realizzazione di: <ul style="list-style-type: none"> - Cessione delle aree in proprietà identificate come COL.C.c necessarie alla realizzazione del Parco Fluviale del Lavino; - Realizzazione di un primo stralcio del sotteso Parco Fluviale all'interno del quale saranno previste anche parte delle dotazioni a verde generate dal comparto in attuazione, ed alla sistemazione del percorso fluviale esistente, eventualmente necessaria;
Modalità di attuazione	Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo) unitario, attuabile per stralci attuativi autonomamente funzionali (sub comparti). Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo operativo, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune. Intervento di rettifica convenzionato per l'edificio privato esistente all'esterno dell'ambito (mappale 45 in prossimità del perimetro sud dell'ambito), che mantiene classificazione COL.C.c, per interventi di consolidamento e rifunzionalizzazione per usi compatibili.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Vedi cartografia. Le rettifiche ai perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di formazione dell'Accordo operativo.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Residenza (mq. 4.054,76)	300 €/mq	€ 1.216.428,00
Valorizzazione edificio esistente (K = 0,50 del parametro di valorizzazione dell'uso produttivo)	€ 82,50 / mq	€ 260.040,00
Valore attuale area insediabile, al netto della ST di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 11.588)	€ 12,80 / mq	€ 148.326,40
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 808.061,60
Contributo di sostenibilità	40%	€ 323.224,64

- Le aree di cessione (COL) non hanno valorizzazione in quanto generano diritti edificatori in base all'indice perequativo Ip3
- La Su produttiva esistente è valorizzata al 50% del valore previsto per il produttivo ($€ 165 \times 0,50 = € 82,50 / \text{mq}$ di SU)
- L'area insediabile valorizzata al valore attuale ($€ 12,80 / \text{mq}$) è al netto dell'area di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 4.396), identificata dal PSC come insediabile.

OPERE CONCERTATE

1)	Realizzazione, sull'area COL-C.c oggetto di cessione (24.319 mq.), del Parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente ¹ , fino alla concorrenza minima di	€ 340.200,00 ²
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 340.200,00

¹ Il contributo di sostenibilità non comprende la cessione delle aree COL-C.c, che avviene a titolo compensativo per l'attribuzione di diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio.

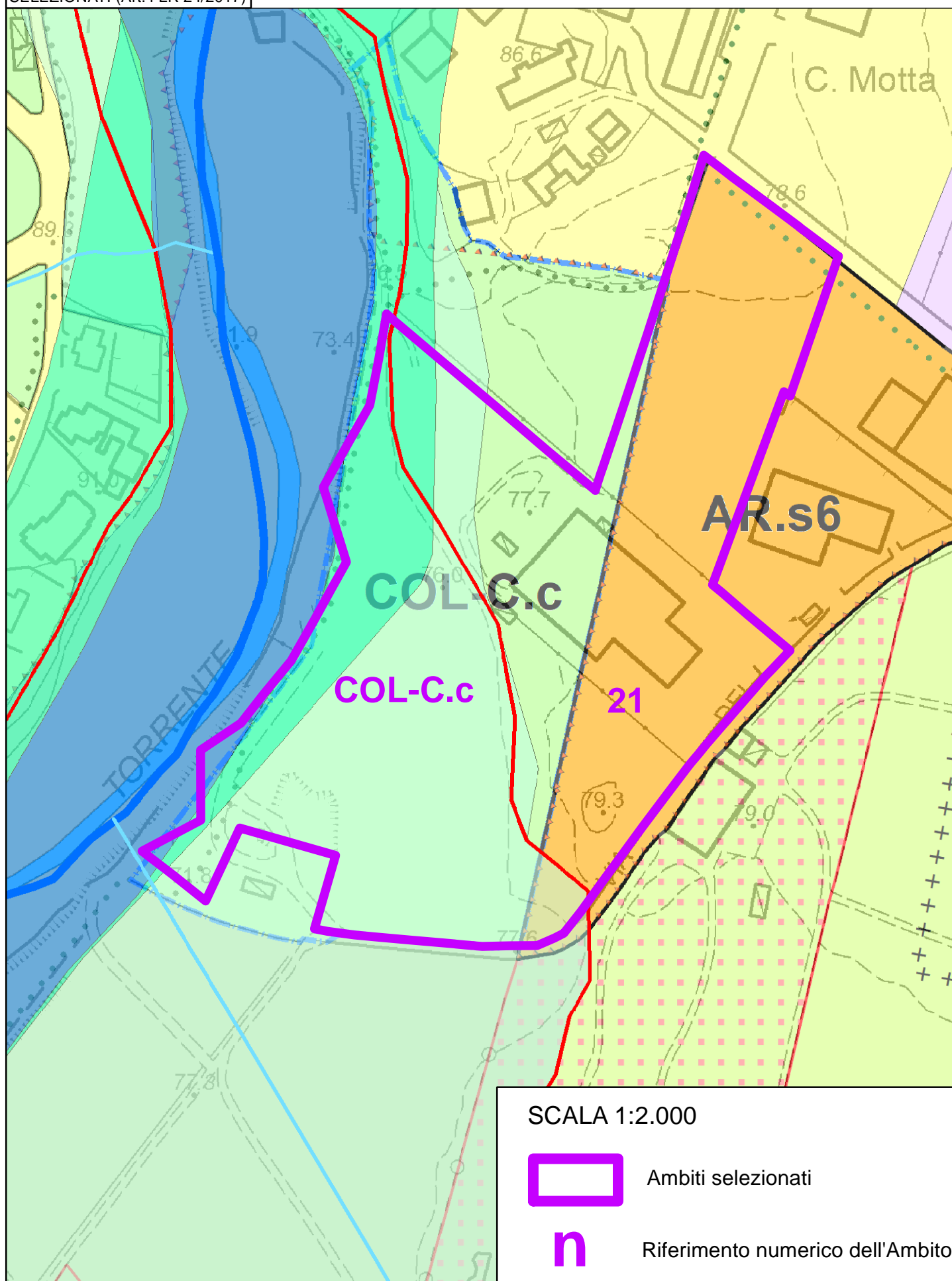
Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.

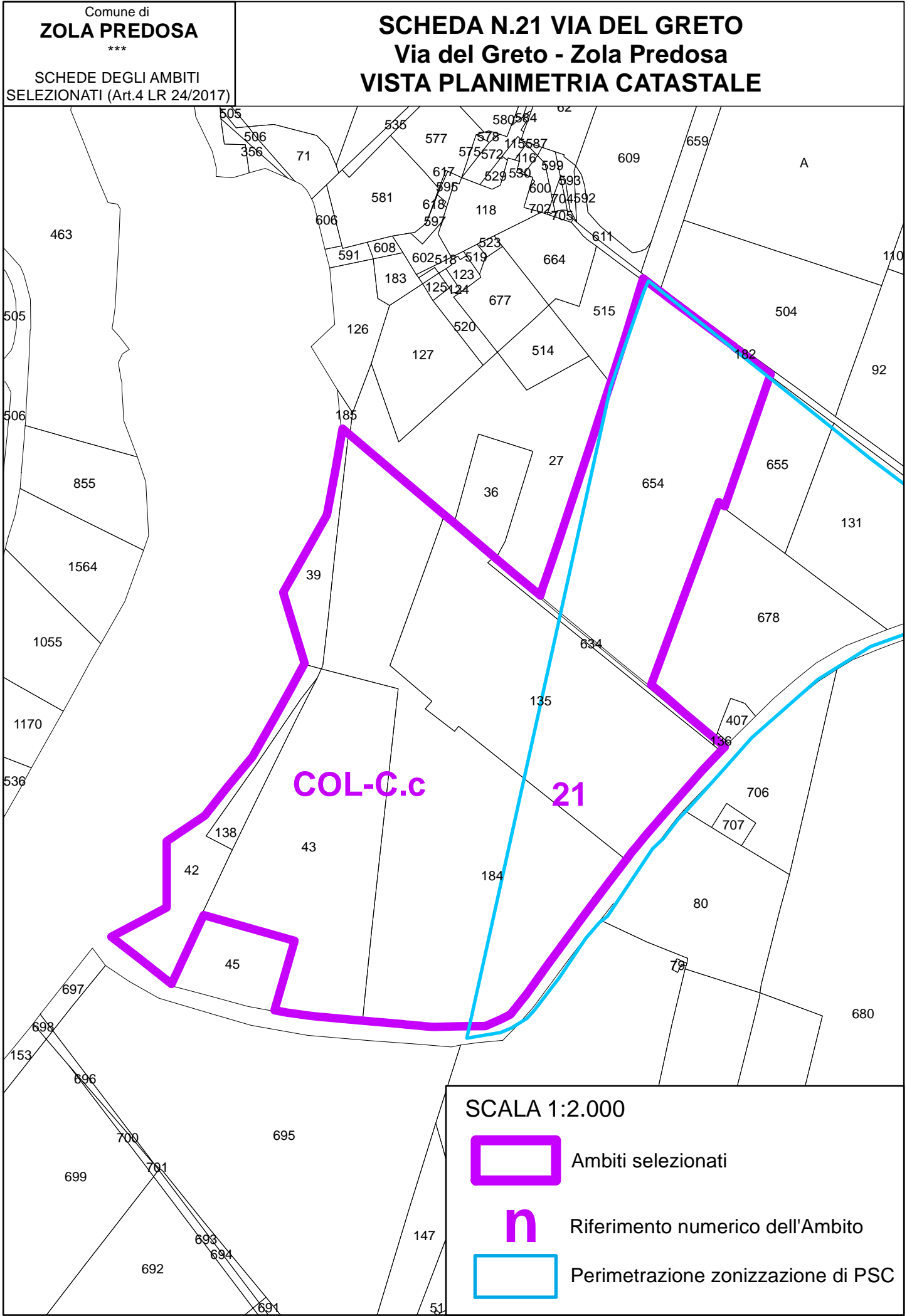
² Oltre ad oneri fiscali

Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO
Via del Greto - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE





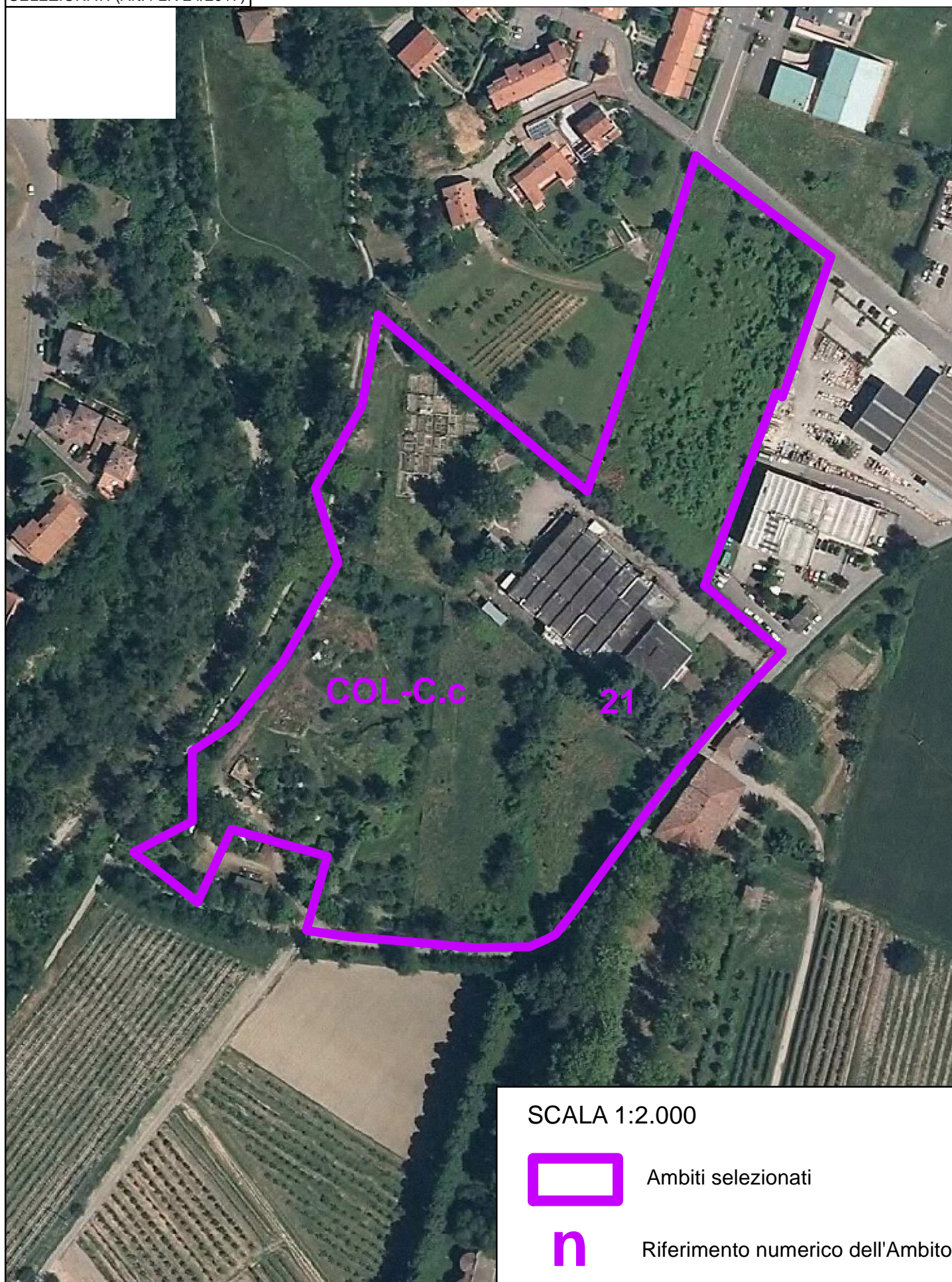
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO

Via del Greto - Zola Predosa

VISTA IMMAGINI SATELLITARI



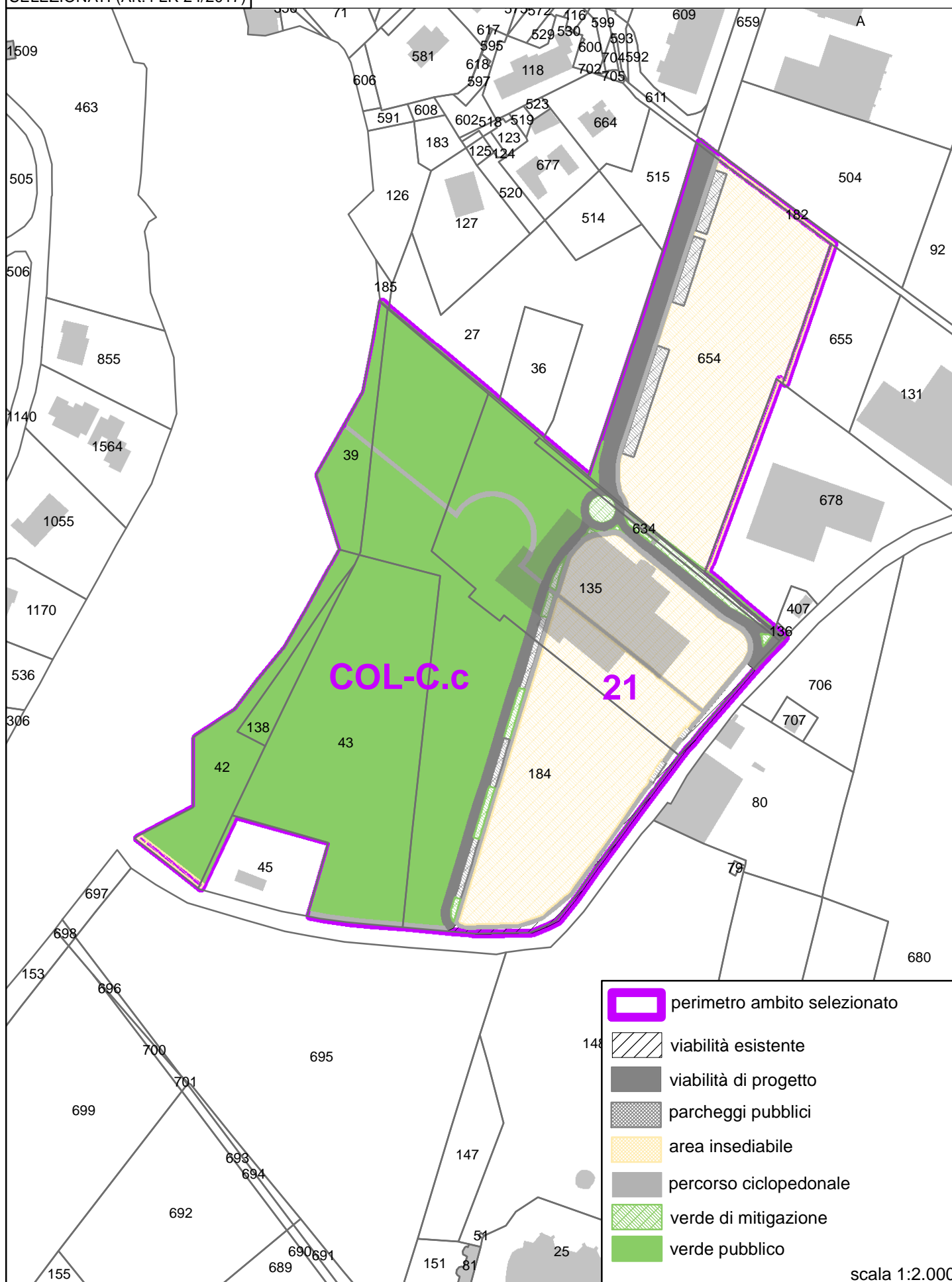
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO

Via del Greto - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	22	VIA DELLO SPORT	AN.8
Localizzazione	Via dello Sport in prossimità Piscina Comunale - Zola Predosa		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 36.743, corrispondenti al 100% dell'intero Ambito AN.8
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Progettazione di un edificio a media densità in grado di fungere da filtro tra l'edificio denso posto a sud ed il territorio rurale a nord e ad ovest. Le parti da insediare dovranno essere preferibilmente concentrate in continuità morfologica con il tessuto urbano in corso di completamento ed avere connessioni pedonali e ciclabili con il centro di Zola, con le fermate del trasporto pubblico e con l'area sportiva a sud-ovest, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo: - Ip = da 0,05 a 0,08 mq/mq di superficie territoriale
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". Per queste aree, il PTCP (art. 5.3 punto 3) prescrive che gli ambiti per i nuovi insediamenti presentino indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 35 % nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10 % della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Rientra inoltre nel l' "ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP). Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 7. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Mobilità: L' accesso all'area avviene da nord dal la Nuova Bazzanese attraverso l'uscita "Villa Garagnani" e da via dello Sport; dal centro di Zola si accede da via Risorgimento – via dello Sport. La viabilità prossima all'ambito è di recente realizzazione, di sezione adeguata e con incroci in sicurezza. L' area di sta circa 500 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina, mentre è abbastanza distante dalle fermate SFM Zola Municipio (circa 1,5 km). Elettromagnetismo: l'ambito è attraversato da un elettrodotto a MT. Zonizzazione acustica: L'area è inserita nella classe acustica III, mentre la fascia di pertinenza stradale della Nuova Bazzanese è in classe IV. L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B) richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda, al fine di ottenere un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	L'ambito è in classe acustica III.

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	SOC. AGRICOLA 4P Foglio 16 mappali 1467, 1468 Altre proprietà (Sigg.ri FIORANI – RINFRANTI) Foglio 16 mappali 1697/parte, 1747/parte (svincolo)
Superficie territoriale interessata	ST = 36.743 mq (100% dell'ambito AN.8)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>L'ambito dovrà essere caratterizzato da un urbanizzato a medio/bassa densità, coerente con le caratteristiche dell'intorno.</p> <p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo raccordo alla SP 569 (Nuova Bazzanese) per ambidue i sensi di marcia (direzione Bologna e direzione Valsamoggia) da realizzarsi contestualmente all'iniziativa edilizia a cui è preordinato. I tempi, le modalità attuative, le competenze e la fattibilità economica finanziaria, nonché il riparto dei costi/benefici, dell'operazione saranno disciplinate da un Accordo di Programma fra le Amministrazioni coinvolte e i SS.AA. preliminare all'Accordo operativo attuativo.</p>
Prescrizioni urbanistiche	Le eventuali strutture commerciali dovranno essere previste nella parte Sud-Ovest dell'areale, in prossimità della viabilità esistente e di progetto.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Viabilità: l'accesso all'area è previsto dalla SP 569 mediante il nuovo raccordo viario che si connette a Via dello Sport, all'innesto della quale dovrà realizzarsi una nuova rotatoria in corrispondenza del l'attuale svolta che conduce al complesso Piscina – Palazzo dello Sport.</p> <p>Scarichi: l'insediamento può immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente, connessa al depuratore intercomunale di Bologna – Corticella, in grado di trattare i reflui derivanti dallo sviluppo insediativo. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica devono essere immessi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 07 - Coperture alluvionali recenti (AES8; AES8a) di PIANURA1. $V_{s30}=250$ m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche]. Morfologia: piana.</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC, fatto salvo l'eventuale adeguamento ai nuovi indirizzi per gli studi di micro zonazione sismica di cui alla D.G.R. 2193/2015.</p>
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Dovrà essere prestata attenzione al tema della permeabilità dei suoli per la ricarica dell'acquifero secondo i parametri fissati dal PTCP/PTA, e al tema della laminazione.</p> <p>Si dovrà tenere conto della presenza dell'elettrodotto, del reticolo idrografico minuto e di ogni altro sottoservizio o rete al momento non rilevabile.</p> <p>Devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire i benessere acustico ed ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, nonché la sostenibilità viabilistica e l'accessibilità agli insediamenti sommando l'indotto del nuovo intervento, al traffico presente/previsto, anche in relazione agli studi del PGU.</p> <p>Viene prescritto il rispetto della classe acustica IV per la porzione di areale destinato a funzioni commerciali ed a servizi e della classe acustica III per quella destinata a residenza.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>L'intervento prevede l'atterraggio di mq 2.912 di SU oggetto di accordi ex art.18 LR 20/2000 sottoscritti con COOP Ansaloni, sulle aree che le proprietà metteranno a disposizione in luogo e per conto della P.A. (e considerate nel calcolo del C.S.).</p> <p>In ragione di ciò, contribuendo l'intervento a risolvere problematiche di carattere locale, possono essere applicati i valori di "Ip" massimi (Ip1: 0,08); nelle aree insediate va garantito il rispetto della densità territoriale massima corrispondente ad $U_t = 0,30$ mq/mq. Di conseguenza:</p> <p>Sub-Ambito Sud (Soc. Agricola 4P)</p> <p>SU assegnata: SU = mq. 6.862 così composta:</p>

	<p>SU1 = $(22.874 \times 0,08) = 1.830$ mq. in applicazione dell'indice perequativo; SU2 = 2.912 mq. trasferimento da altri ambiti (Coop Ansaloni) SU3 = 2.120 mq. SU aggiuntiva fino alla concorrenza di UT = 0,30 mq/mq di ST.</p> <p>Usi ammessi: Residenza, usi urbani compatibili e Commercio di vicinato per complessivi mq. 4.212 di SU; Medio-piccole strutture di vendita: esercizi e centri commerciali, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. di SV, anche in forma aggregata (fino a 2.500 mq. di SV complessiva per ogni aggregazione) per complessivi mq. 2.650 di SU.</p> <p>Sub-Ambito Nord (Sig.ri Fiorani) SU Assegnata: SU = mq. 931,76 così composta: SU1 = $(9.425 \times 0,08) + (4.444 \times 0,04)^1 = 931,76$ in applicazione dell'indice perequativo. Usi ammessi: Residenza ed usi compatibili</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>P1 = come da prescrizioni vigenti in funzione dell'uso insediato. U = come da prescrizioni vigenti in funzione dell'uso insediato. Le dotazioni P1 devono essere individuate in prossimità della viabilità pubblica principale, facilmente accessibili anche dall'esterno dell'ambito. P3 = come da prescrizioni vigenti in funzione dell'uso insediato.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>SI per Medio piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, alle condizioni di sostenibilità in precedenza indicate, sulla porzione Sud-Ovest dell'ambito.</p>
Impegni vincolanti connessi all'attuazione da assumere nell'accordo	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi relativi alla sostenibilità viabilistica connessi alla realizzazione dell'intervento, oltre che al collegamento con la S P 569 "Nuova Bazzanese"; - Cessione delle aree necessarie per il trasferimento dei diritti di COOP Ansaloni;
Modalità di attuazione	<p>Accordo operativo unitario e/o Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione del nuovo accordo alla S P 569 che definisca i tempi, le modalità attuative, le competenze e la fattibilità economica finanziaria, nonché il riparto dei costi/benefici.</p> <p>Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	<p>Vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo o dell'accordo di programma.</p>

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

A carico Sub-Ambito Sud (Rif. SOC. AGRICOLA 4P)

Residenza (mq. 1.300)	325 €/mq	€ 422.500,00
Commercio – MP strutture di vendita (mq. 530)	373,75 €/mq	€ 198.087,50
Valore attuale area insediabile	€ 12,80 / mq	€ 292.787,20
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 327.800,30
Contributo di sostenibilità	50%	€ 163.900,15

¹ l'indice perequativo ridotto al 50% è stato applicato alla sola Area non insediabile ricompresa all'interno della fascia di rispetto stradale da Codice della Strada (30 mt).

Detrazione del valore delle aree per il trasferimento dei diritti COOP Ansaloni (mq. 9.707)	- € 124.249,60
Contributo di sostenibilità residuo	€ 39.650,55

A carico Sub-Ambito Nord (Rif. Sigg.ri FIORANI)

Residenza (mq. 931,76)	325 €/mq	€ 302.822,00
Valore attuale area insediabile (mq. 9.425)	€ 12,80 / mq	€ 120.640,00
Valore attuale area non insediabile (mq. 4.444)	€ 6,40 /mq.	€ 28.441,60
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 153.740,40
Contributo di sostenibilità	50%	€ 76.870,20

VALORIZZAZIONE DEI DIRITTI INTEGRATIVI ASSEGNABILI e/o DELLE AREE NON CEDUTE ALLA P.A.

A carico Sub-Ambito Sud (Rif. SOC. AGRICOLA 4P)

1)	Diritti integrativi assegnati dalla P.A. sulla St oggetto di cessione mq. 7.067 x 0,30 = mq. 2.120,10 x € 325 x 1,15 x 80%	€ 633.909,90
TOTALE VALORIZZAZIONE DIRITTI INTEGRATIVI		€ 633.909,90

A carico Sub-Ambito Nord (Rif. Sigg.ri FIORANI)

2)	Mancata cessione delle aree residue alla PA ² [(mq. 6.514 – (931,76/0,30)) x 0,30 = mq. 1.022,40 x 325 x 30%	€ 99.684,00
TOTALE VALORIZZAZIONE DIRITTI INTEGRATIVI		€ 99.684,00

DETERMINAZIONE PROVVISORIA ONERI U2

1)	Funzione Residenziale [mq. 1.300 + 2.919 + 932] x 61,85]	€ 318.589,35
2)	Funzione Commerciale (mq. 2.650 x 61,85)	€ 163.902,50
TOTALE ONERI U2		€ 482.491,85

OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- Alla valorizzazione delle aree necessarie per il trasferimento dei diritti di COOP Ansaloni (mq. 9.707);
- Alla realizzazione di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche, con particolare riferimento al nuovo raccordo alla SP 569 "Nuova Bazzanese" per ambedue i sensi di marcia compreso sotto/sovrappasso e relativi svincoli, ivi inclusa l'acquisizione delle aree occorrenti alla sua realizzazione;³

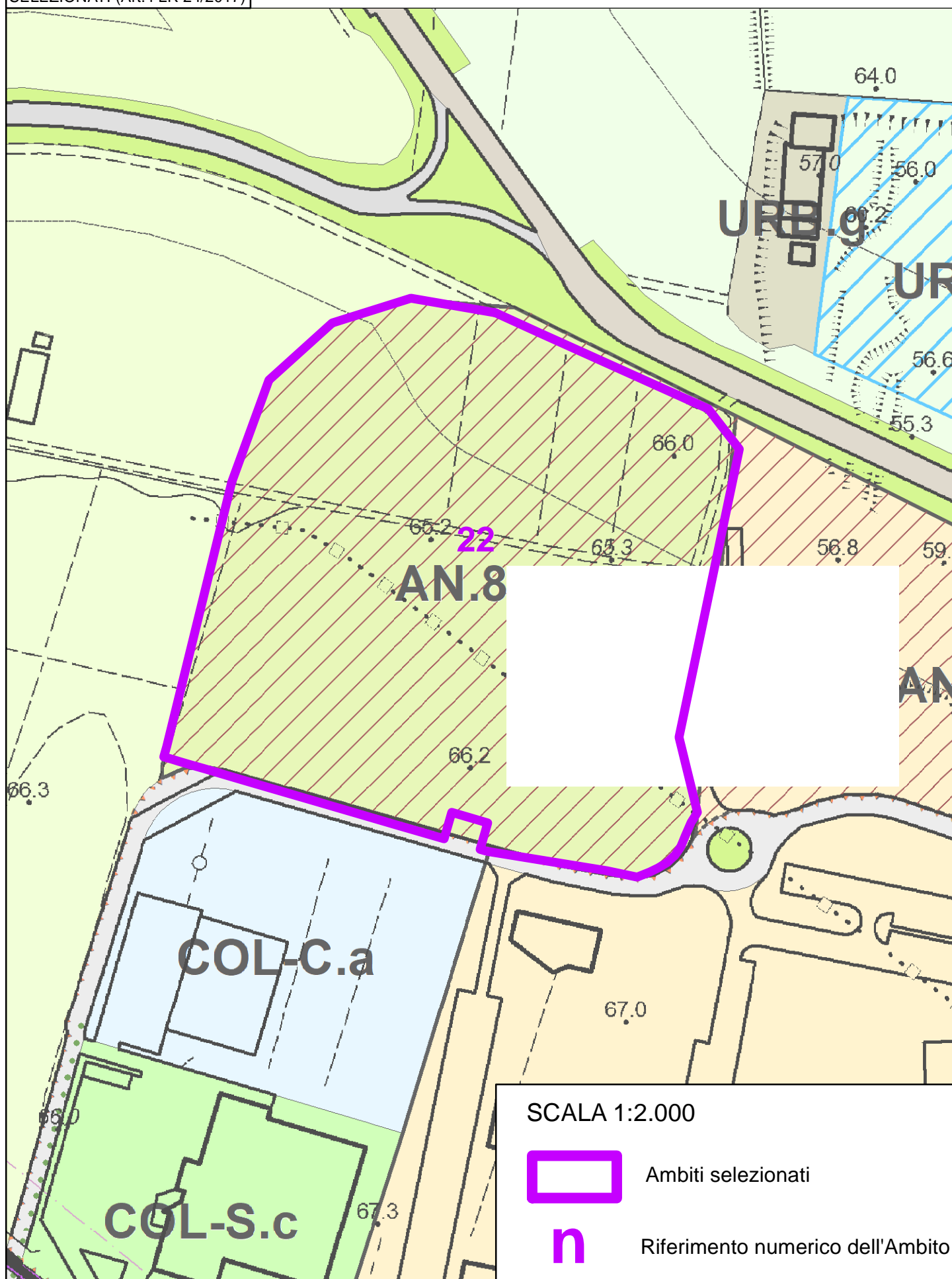
² Nella determinazione delle aree di mancata cessione l'indice UT max è stato applicato alle sole aree effettivamente insediabili (sono escluse le aree di rispetto stradali derivanti dal PTCP – mt. 60).

³ Nella redazione del progetto delle opere dovrà applicarsi il Prezziario dell'Osservatorio Regionale dei LL. PP. Per la realizzazione dell'opera, di interesse strategico per l'Amministrazione Comunale, è previsto l'utilizzo delle somme derivanti dal Contributo di sostenibilità, di quelle conseguenti la valorizzazione dei diritti integrativi oltre che degli oneri di Urbanizzazione Secondaria generate dagli interventi.

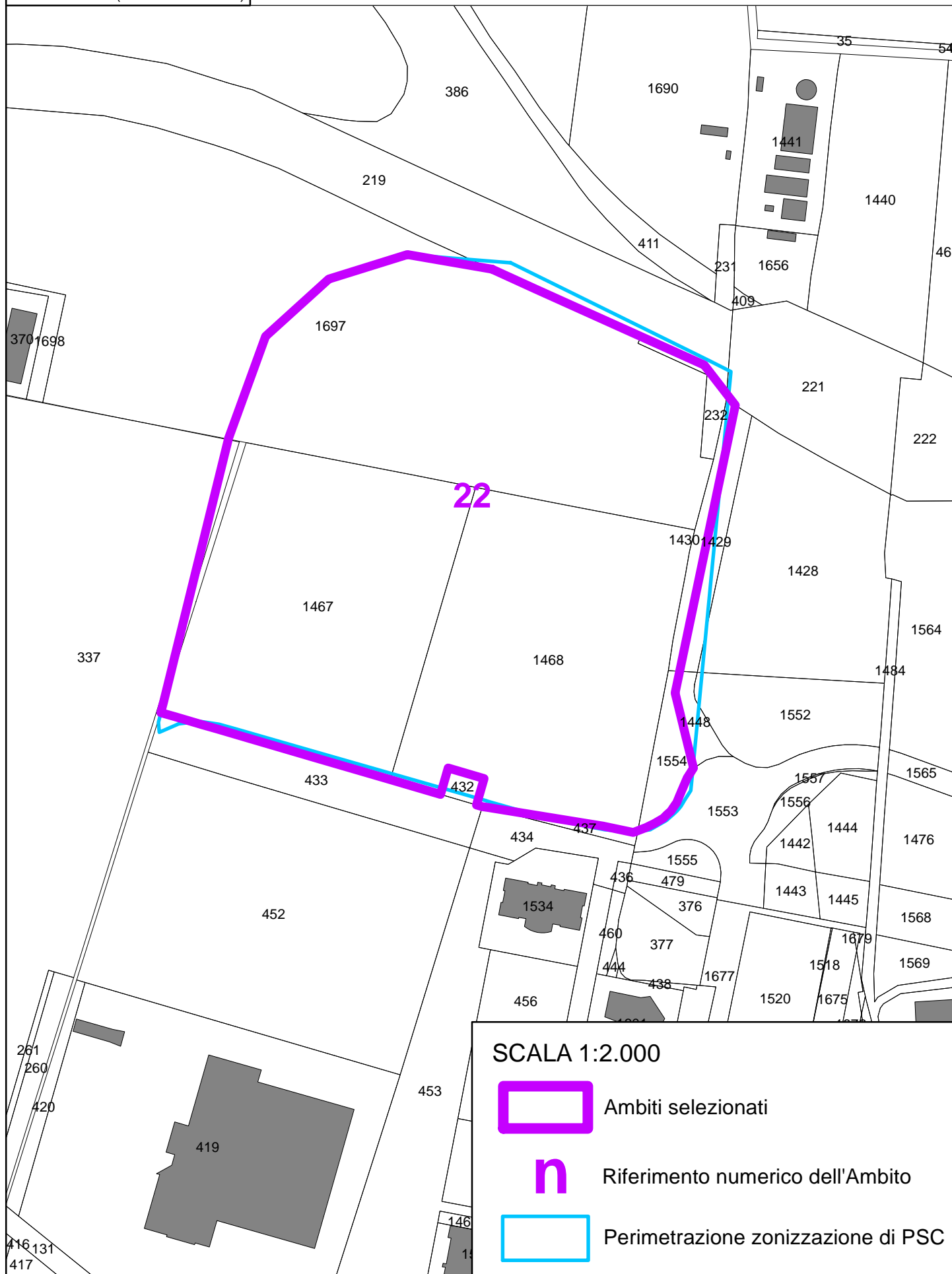
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.22 PISCINA ZOLA PREDOSA
Via dello Sport - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SCHEDA N.22 PISCINA ZOLA PREDOSA
Via dello Sport - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.22 PISCINA ZOLA PREDOSA
Via dello Sport - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.22 PISCINA ZOLA PREDOSA

Via dello Sport - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	27	RIALE GALVANO NORD - 2	APS.i2
Localizzazione	Via Benini		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 27.025,00 (mq 23.830,00 esclusa corte colonica)
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	L'ambito è destinato ad evolversi nelle parti insediate e a caratterizzarsi per le parti nuove, secondo i criteri delle Aree Ecologicamente Attrezzate. Ulteriori espansioni insediative sono da motivare in sede di POC in relazione a specifiche esigenze imprenditoriali di sviluppo e/o ampliamento di attività produttive già insediate nell'ambito, o di eventuale reinsediamento/trasferimento di attività già insediate nel comune o nei comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese. Nel rispetto di queste condizioni è inoltre possibile in questi ambiti il trasferimento di previsioni di strumenti urbanistici vigenti non coerenti con le scelte del PSC.
Funzioni ammesse	Usi produttivi e terziari
Carichi insediativi massimi ammessi	Ip = 0,12 – 0,15 mq/mq (Indice perequativo) Ut = 0,30 mq/mq (indice di utilizzazione territoriale comprensivo dei diritti edificatori aggiuntivi assegnati o trasferiti)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". L'ambito rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Deve essere posta particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3), un'adeguata ricarica della falda. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	GINI SRL (Legale Rappresentante RODA ANNA ROSA) Foglio 20 mappali 1, 4, 570
Superficie territoriale interessata	ST = 23.830 mq (16% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Per l'attuazione dell'ambito dovrà essere comunicato il nominativo dell'Azienda produttiva che si insedierà nell'area e che dovrà confermare gli impegni assunti dal proponente ¹ . In mancanza di ciò i diritti edificatori non saranno confermati e la proposta non potrà essere attuata. L'intervento comporta la realizzazione delle seguenti opere – Partecipazione all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dall'intervento con particolare riferimento alla realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per l'A.P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
---	---

¹ Si rammenta il dettato dell'Art. 9.1 c.5 del PTCP e del conseguente Accordo Territoriale prot. 106379/2012 del 29/6/12 sottoscritto fra i Comuni dell'Area Bazzanese e la Provincia di Bologna in relazione alle caratteristiche che dovrà possedere l'Azienda produttiva che si insedierà nell'areale oggetto delle presente scheda.

Prescrizioni urbanistiche	Realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica di adeguata profondità (minimo m. 10) in fregio alla Via Balzani ed alla proprietà poste lungo la stessa via. Tale fascia potrà comprendere anche la quota di verde pubblico, la cui manutenzione dovrà comunque essere posta a carico dei soggetti attuatori.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna prescrizione
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	L'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. È sufficiente L'approfondimento di secondo livello già effettuato
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	Devono essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite nell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP.
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	La Su deriva dall'applicazione di $UT = 0,30 \text{ mq/mq}$ sull'intera area $SU = 7.149,00 \text{ mq}$, così composta: $SU1 = 2.859,60 \text{ mq}$ con applicazione di $Ip = 0,12 \text{ mq/mq}$ afferente alla proprietà Su aggiuntiva, fino alla concorrenza di $Ut = 0,30 \text{ mq/mq}$ di ST $SU2 = 4.289,40 \text{ mq}$ Tale quota di SU viene assegnata in relazione al positivo contributo all'occupazione indotto dall'insediamento dell'azienda nel territorio comunale. Usi ammessi: produttivi e terziari (non commerciali)
Dotazioni territoriali richieste e proposte	$P1 = 3\% \text{ ST} = \text{mq } 714,90$ $U = 12\% \text{ ST} = \text{mq } 2.859,60$
Idoneità urbanistica usi commerciali	Non richiesta
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	Realizzazione di: – Partecipazione all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dall'intervento con particolare riferimento alla realizzazione della vasca di laminazione, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo di sostenibilità ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti.
Modalità di attuazione	Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo). Nel caso l'intervento l'insediamento di una unica azienda lo stesso potrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato. Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo operativo/PdC convenzionato, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Vedi cartografia. Le eventuali rettifiche ai perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di formazione dell'Accordo operativo.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n.61 del 25/05/2016)

Produttivo (mq. 2.859,60)	€ 165,00 / mq di SU	€ 471.834,00
Valore attuale area	€ 5,30 / mq	€ 126.299,00

TOTALE valorizzazione	€ 345.535,00	
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 138.214,00

VALORIZZAZIONE DIRITTI EDIFICATORI INTEGRATIVI ASSEGNATI

Cessione al privato di diritti integrativi, fino alla concorrenza di Ut = 0,30 mq/mq di ST, Valorizzazione: 80% del valore per il produttivo	SU mq	4.289,40
	80% di € 165,00	€ 566.200,80

OGGETTO DEL CONTRIBUTO

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

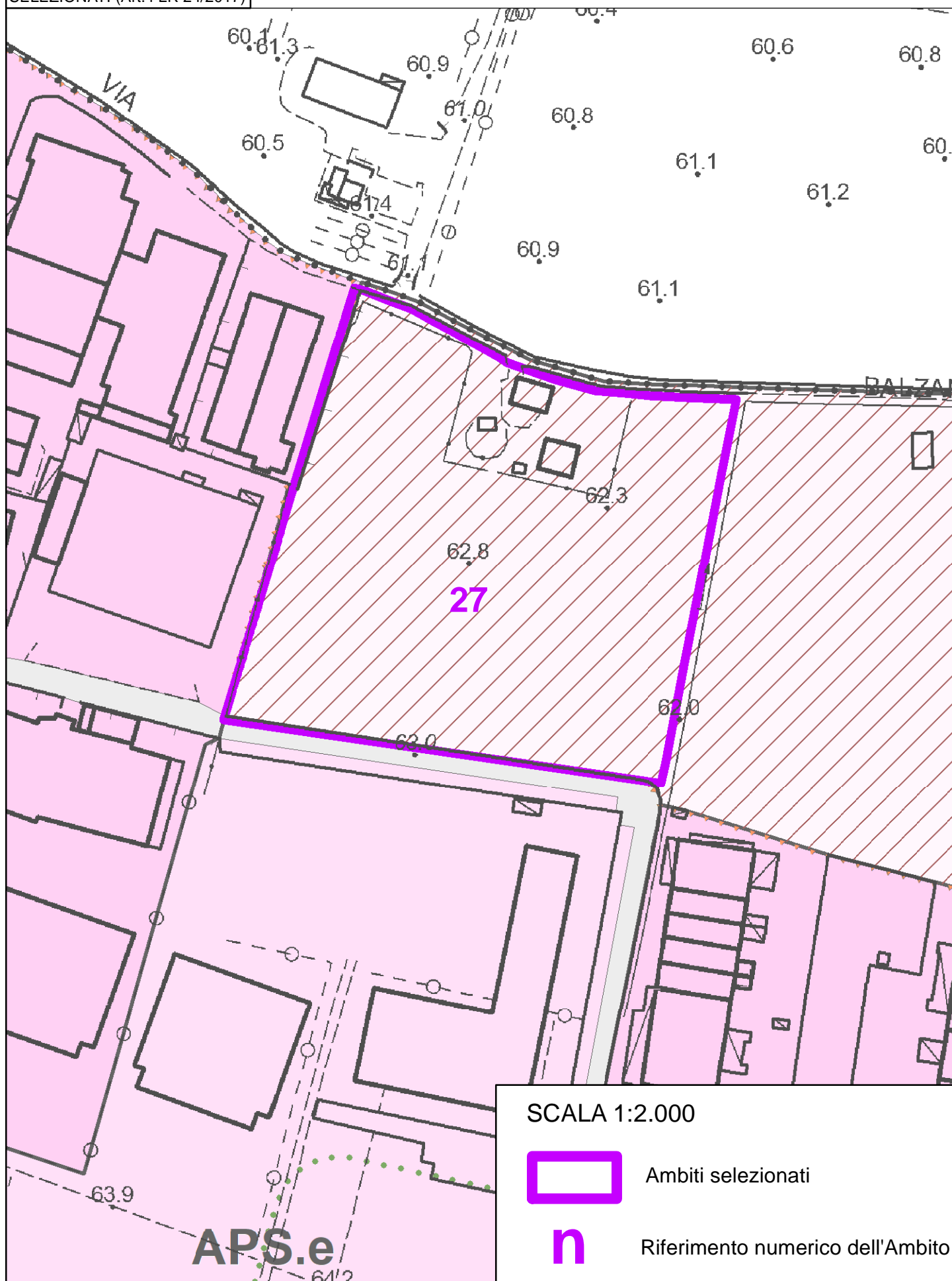
- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche, con particolare riferimento all'adeguamento della rete fognaria della zona interessata dagli interventi ed alla realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'intero ambito, ferma restando la possibilità per la P.A. di destinare il contributo ad altre opere pubbliche ritenute più urgenti;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Zola Predosa procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

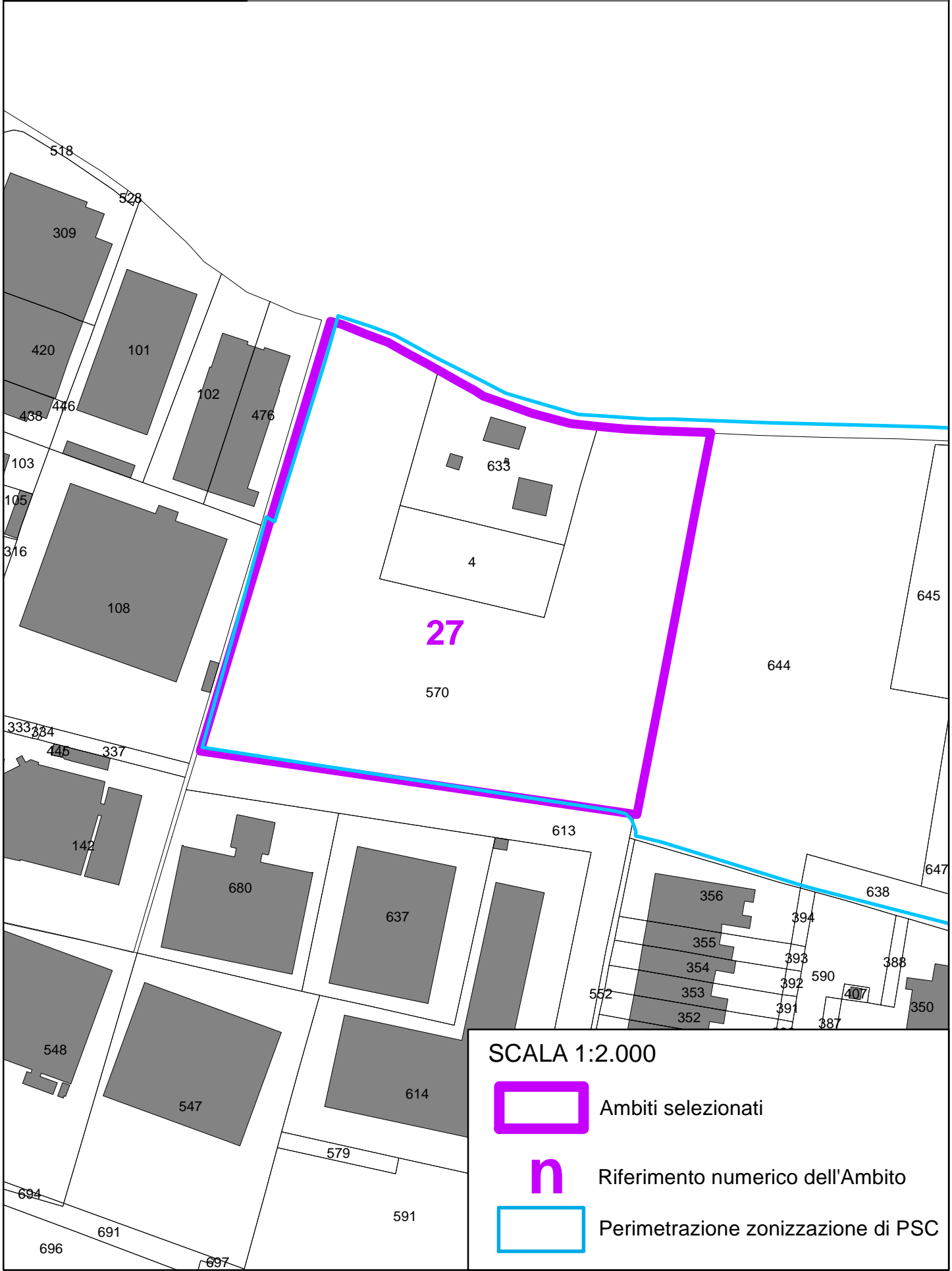
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.27 RIALE GALVANO NORD
Via Balzani - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SCHEDA N.27 RIALE GALVANO NORD
Via Balzani - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.27 RIALE GALVANO NORD
Via Balzani - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.27 RIALE GALVANO NORD

Via Balzani - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Comune di
ZOLA PREDOSA
Via Balzani Zola Predosa
SCHEMA ASSETTO

PLANIMETRIA ASSETTO URBANO DELL'AMBITO APS.i2 INTEGRATIVA



LA PROGETTAZIONE OPERATIVA POTRA' PROPORRE SOLUZIONI EQUIVALENTI IN TERMINI DI FUNZIONALITA' E CONNETTIVITA'

SCHEMA DI ASSETTO ATTUATIVO RIFERITO ALL'INTERO AMBITO APS.i2 - ZOLA PREDOSA - RIALE NORD



ORTOFOTO - SCALA 1:2000



Denominazione e sigla	34- 39	PORTONI ROSSI 1	AR.s12
Localizzazione	Via Roma, Zola Predosa		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i></p> <p>ST = 18.789 mq. di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> — mq 8.109 in fascia di rispetto stradale — mq 10.680 in area insediabile <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i></p> <p>ST = 18.593 mq. di cui</p> <p>area nord: ST1 = 12.394 mq</p> <ul style="list-style-type: none"> — mq 2.433 insediabili — mq 9.961 in fascia di rispetto stradale <p>area sud: ST2 = 6.199 mq (non insediabili)</p> <p>Su edifici esistenti = mq. 1.831 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> — mq 673 edificio in muratura — mq 1.158 serre
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>Il sistema di aree ha valenza strategica, per varie ragioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si tratta di fatto della porta di accesso est all'abitato di Zola (oltre che all'area produttiva), che dovrebbe essere connotato da funzioni qualificate, privilegiando opere di valorizzazione ambientale e funzionale concepite in termini unitari; - il miglioramento della qualità e della sicurezza dei percorsi richiede sia la realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturita dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), sia la realizzazione di un tratto significativo della rete dei percorsi ciclopedonali per la rimozione delle criticità della viabilità oggettivamente riscontrate e delle condizioni di pericolo per la circolazione pedonale e ciclabile. <p>L'obiettivo della zona è la definizione di un assetto unitario dell'ambito, in cui le funzioni da prevedere costituiscano un fattore di attrattività per i servizi offerti ai cittadini, e una qualificazione paesaggistica delle aree.</p>
Funzioni ammesse	<i>Terziarie – commerciali – espositive</i>
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	<p><i>Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</i></p> <p><i>Ip2 = 50% di Ip nelle fasce di rispetto stradale e nelle parti non edificabili</i></p> <p><i>Ip3 = 0,30 - 0,50mq/mq (edifici esistenti da demolire)</i></p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: Ut = 0,30 mq./mq. nella parte insediabile dell'ambito.</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>Il PTCP - Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque, approvata il 4/4/2011, inserisce l'ambito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)" in tale ambito la disposizione normativa del PTCP (art. 5.3 punto 3) riporta quanto segue: "Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano[...] i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.</p> <p>Rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in piogge annue, relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8PTCP).</p> <p>Fascia di rispetto della SP Nuova Bazzanese</p> <p>I diritti generati nella porzione sud del Sub-Ambito Ovest devono essere</p>

	trasferiti in quella nord.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Il progetto definitivo dell'intervento deve individuare le aree di cessione, che avverrà nei tempi indicati e coordinati dalla P.A., per la realizzazione della rotatoria (comprese le opere ad essa complementari) e alla realizzazione del percorso ciclopedonale alberato (fascia di 4 m. comprensiva di pista ciclabile e marciapiede). La fascia di mitigazione alberata della profondità di circa 2 m. dovrà essere realizzata in fregio al percorso ciclopedonale, e potrà concorrere alla dotazione di verde pubblico (standard urbanistici "U") generato dall'insediamento.</p> <p>L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma (lato nord) a partire dal tratto esistente, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est delle SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Dovrà essere garantita l'accessibilità attraverso servitù di passaggio pubblico (od attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie), nonché la servitù per servizi di rete e sottostrutture, lungo la fascia prospiciente la SP 26 inerente la viabilità comunale (e fasce per tinenziali) a servizio dei lotti-comparti collocati a Sud dell'ambito, dei rispettivi utenti, e dei gestori di servizi, reti, ferrovia e pubblici servizi.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (fascia di rispetto della Nuova Bazzanese in classe IV)

2 - AREE INTERESSATE ALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ZANASI MIRELLA LEG. RAP. DITTA SVILUPPO E FUTURO SAS Foglio 28 mappali 693</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> GAMBARELLI BARBARA Legale Rapp. SOC. I DUE PORTONI SNC Foglio 28 mappali 704, 1188, 1189, 1203, 1204</p>
Superficie territoriale interessata	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ST = 18.789 mq (50,2% dell'ambito di nuovo insediamento)</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> ST = 18.593 mq (49,8% dell'ambito di nuovo insediamento)</p>

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Progettazione di un complesso unitario, il cui accesso da via Roma deve essere unitario e coordinato per entrambi i sub-Ambiti, integrato formalmente e funzionalmente sia nel sistema delle dotazioni collettive, sia nella relazione spaziale e funzionale dei fabbricati.</p> <p>Realizzazione del percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sottopassare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Cessione di aree concorrenti al sistema delle opere di interesse pubblico come più oltre indicato.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Realizzazione di fasce verdi alberate di ampiezza e valorizzazione ecologico-ambientale.</p> <p>Reperimento integrale degli standard di parcheggio pubblico.</p> <p>Realizzazione contestuale degli interventi di messa in sicurezza dei percorsi</p>

	<p>ciclopeditali e connessioni alla viabilità.</p> <p>L'intervento dovrà contribuire alla soluzione delle criticità della viabilità, attraverso la cessione delle aree e l'esecuzione di interventi complementari alla rotatoria prevista all'intersezione della bretella di collegamento con la SP Nuova Bazzanese con la via Roma, secondo i tempi indicati dalla P.A.</p> <p>L'intervento dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione d'ambito attraverso: Riuso ed eventuale integrazione formale e funzionale del fabbricato in muratura esistente, non completato.</p> <p>Riorganizzazione degli spazi ora destinati a serre (di cui si prescrive la demolizione) con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi esterni più prossimi al "due Portoni" e alla loro percezione visiva, nonché al consolidamento/restauro del portale storico posto all'interno dell'ambito AR.s12.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Interventi e accorgimenti atti ad evitare criticità alla rete fognaria esistente.</p> <p>La P.A. contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti è impegnata alla realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturita dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), nei tempi previsti dal relativo cronoprogramma.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Est è la messa a disposizione delle aree eventualmente necessarie alla rotatoria (svincolo SP 569) o alle rispettive pertinenze, nonché le opere di accessibilità alla stessa del lotto.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è la messa a disposizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'accesso alla rotonda "Caduti di Nassirya", del tratto di viabilità comunale (della stessa via Rigosa) servente i civici dal 12 al 14.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 13 - Coperture alluvionali recenti (AES8) sovrastanti potenti ghiaie alluvionali del Reno/Lavino, con Morfologia: piana. H=25 m (alluvioni prevalentemente fini). VsH=250 m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche]</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 effettuato in sede di PSC.</p>
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione nonché la sostenibilità viabilistica e l'accessibilità delle aree oggetto di intervento.</p> <p>Viene prescritto il rispetto della classe acustica IV sull'intero areale in relazione alle funzioni ivi previste.</p> <p>Gli interventi previsti potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente nel rispetto di quanto in precedenza prescritto in relazione alle reti infrastrutturali. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (anche se tombato) garantendo l'invarianza idraulica.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>L'intervento prevede la realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione in prossimità dello svincolo della SP Nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" e pertanto in ragione della rilevanza strategica e del pieno raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito possono essere applicati i valori massimi di lp</p> <p><i>Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)</i></p> <p>SU1 = 0,12 x 10.680 = 1.281,60 mq</p> <p>SU2 = 0,06 x 8.109 = 486,54 mq</p> <p>SU assegnata mq. 1.768,14</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)</i></p> <p><i>Porzione Nord:</i></p> <p>SU = 0,12 x 2.433 mq + 0,06 x 9.961 mq + 0,44 x 1.831 mq = 1.695,26 mq</p> <p><i>Area Sud</i></p>

	<p>0,06 x 6.199 mq = mq 371,94</p> <p>Su totale = mq 2.067,00</p> <p>SU esistente non demolita ma recuperata per usi residenziali (75 mq.) e commerciali (598 mq.) = mq 673</p> <p>SU assegnata = mq 1.394,00</p> <p>Di tale superficie una quota pari a 1.100,00 mq. di SU viene realizzata nel Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34), previo atto di cessione tra i privati dei relativi diritti edificatori assegnati dal POC.</p> <p>Di conseguenza le superfici realizzabili nei singoli areali sono così determinate:</p> <p>Sub-Ambito Est: SU mq. 2.868,14</p> <p>Sub-Ambito Ovest: SU mq. 294,00 a cui devono aggiungersi mq. 673,00 derivanti dal mantenimento degli esistenti edifici.</p> <p><i>Usi ammessi:</i></p> <p>b1, Esercizi commerciali di vicinato con SV<250 mq, (A e NA);</p> <p>b2 Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande);</p> <p>b3 Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici; Attività di servizio alle imprese o aziende produttrici di servizi (software e/o marketing e/o promozione, ecc.),</p> <p>b4 Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;</p> <p>b5 Artigianato di servizio alla persona, alla casa;</p> <p>b7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</p> <p>b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</p> <p>b11.1 Medio-piccole strutture di vendita: esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. di SV, anche in forma aggregata (fino a 2.500 mq. di SV complessiva per ogni aggregazione).</p> <p>b12 Attrezzature amministrative e direzionali non connesse funzionalmente ed organicamente alle attività produttive in loco, con superficie utile maggiore di 300 mq,</p> <p>b13 Attrezzature espositive, allestimenti fieristici</p> <p><i>Nel Sub-Ambito Ovest, oltre a quanto in precedenza indicato:</i></p> <p>E' ammesso il mantenimento dell'alloggio esistente come funzione complementare/pertinenziale alle attività indicate.</p> <p><i>Nella porzione Sud del Sub-Ambito Ovest:</i></p> <p>dotazioni pertinenziali ed ecologiche o standards senza creazione di volumetrie.</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>P1 = come da prescrizioni vigenti</p> <p>V = come da prescrizioni vigenti</p> <p>P3 = come da prescrizioni vigenti in funzione degli usi insediati.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>SI, per Medie strutture di vendita dei settori alimentare e non alimentare alle condizioni di sostenibilità in precedenza indicate..</p>
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi relativi alla sostenibilità viabilistica connessi alla realizzazione dell'intervento; - Realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione posto in prossimità dello svincolo SP nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" (comprensivo del sottopasso). - Consolidamento/restauro portale monumentale presente nell'Ambito. - Concorso, mediante la messa a disposizione delle aree necessarie, alla realizzazione dell'accesso alla rotonda posta sulla Via Rigosa del tratto di viabilità comunale della stessa via Rigosa (servente i civici dal 12 al 14).
Modalità di attuazione	<p>Lo Schema di assetto unitario esteso a tutto l'ambito AR.s12, che fa parte della presente scheda, è attuabile per stralci, previa formazione di accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, mediante permessi di</p>

	<p>costruire convenzionati relativi: il primo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche (percorsi ciclo-pedonali, riassetto della viabilità, ecc...) che dovrà contenere anche uno schema di assetto dettagliato esteso all'intero ambito riportante anche l'identificazione delle dotazioni pubbliche da realizzare in funzione degli usi assegnati e gli altri (successivi) agli interventi privati interni ai singoli sub-Ambiti Est ed Ovest.</p> <p>Intervento diretto, per la demolizione dell'edificio "serre" da effettuarsi entro 12 mesi dall'approvazione del POC. Nella convenzione che disciplinerà tale intervento potrà prevedersi, comunque per un periodo di tempo non superiore alla validità del POC, il mantenimento di una quota non superiore al 20% di tale edificio, qualora ne vengano effettuati interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione in coerenza con lo schema di assetto unitario e gli obiettivi ambientali di qualità e paesaggistici perseguiti nell'ambito. In tal caso la convenzione dovrà prevedere idonee clausole, tempistiche e garanzie in favore dell'Amministrazione, ivi compreso quella fidejussoria per l'eventuale intervento sostitutivo, al fine di garantire sia il risultato integrale di riqualificazione e sia il corretto sfruttamento delle capacità e difensorie assegnate all'ambito.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC.	vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (SU = 1.768,14) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 €/mq di SU	€ 610.008,30
<i>Valori attuali:</i>		
Valore attuale area al netto delle fasce di rispetto (mq. 10.680)	12,80 € / mq	€ 136.704,00
Valore attuale area fasce di rispetto (mq. 8.109)	6,40 € / mq	€ 51.897,60
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 188.601,60
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 421.406,70
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 168.562,68

Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (mq. 1.394,00) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 € / mq di SU	€ 480.930,00
Valore edificio residenziale recuperato (SU = 75,00 mq.)	€ 300,00 /mq di SU	€22.500,00
Valore edificio produttivo recuperato per usi commerciali (SU = 598 mq.)	€ 345,00 /mq di SU	€ 206.310,00
TOTALE VALORI FUTURI		€ 709.740,00
<i>Valori attuali:</i>		
Valore attuale area insediabile netta (mq 1.163 ¹)	12,80 €/mq di ST	€ 14.886,40

¹ La residua area insediabile o non insediabile non è stata valorizzata in quanto già ricompresa nel valore dei fabbricati esistenti essendo pertinenza degli stessi.

Valore attuale aree fasce di rispetto e aree non insediabili (mq. 7.548 ¹ + mq 6.199 = 13.747 mq.)	6,40 €/mq di ST	€ 87.980,80
Valore attuale edifici esistenti da demolire (SU = 1.158 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 95.535,00
Valore attuale edifici da recuperare (produttivo) (SU = 598 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 49.335,00
Valore attuale edifici da recuperare (residenza) (SU = 75 mq.)	€ 150,00 /mq di SU	€ 11.250,00
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 258.987,20
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 450.752,80
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 180.301,12
Contributo minimo di sostenibilità relativo all'intero ambito AR.s12		€ 348.863,80

OPERE CONCERTATE²

1)	Cessione delle aree per l'adeguamento della Viabilità e la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali	€ 12.800,00
2)	Realizzazione del sistema di percorso ciclo-pedonali lungo la via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale a ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi (ca. 500 mt. + sottopasso stradale).	€ 447.200,00
3)	Consolidamento/Restauro portale posto all'interno dell'ambito ³	€ 40.000,00
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)^{4 5}		€ 500.000,00

² Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.³
Valore approssimato di larga massima.

³ Valore approssimato di larga massima.

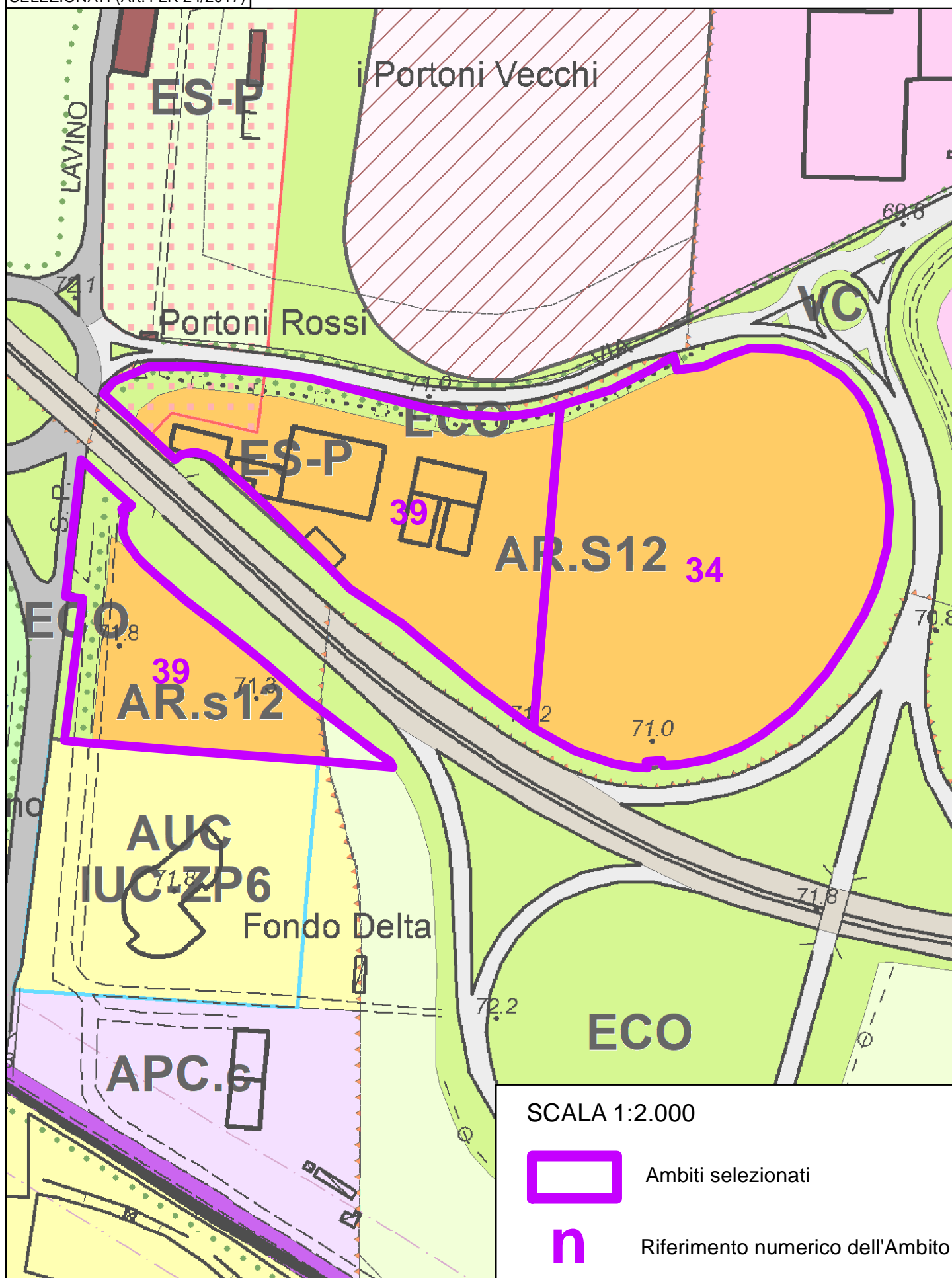
⁴ Fino al la concorrenza massima di €. 500.000. Nella redazione del progetto delle opere dovrà applicarsi il Prezzario dell'Osservatorio Regionale dei LL.PP.

⁵ L'intero contributo di sostenibilità è assunto a carico del soggetto attuatore il Sub-Ambito Est (rif. proposta 34). Di conseguenza il soggetto attuatore del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è esonerato da qualsiasi onere in relazione alla realizzazione delle relative opere restando esclusivamente a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere dovranno essere eseguite.

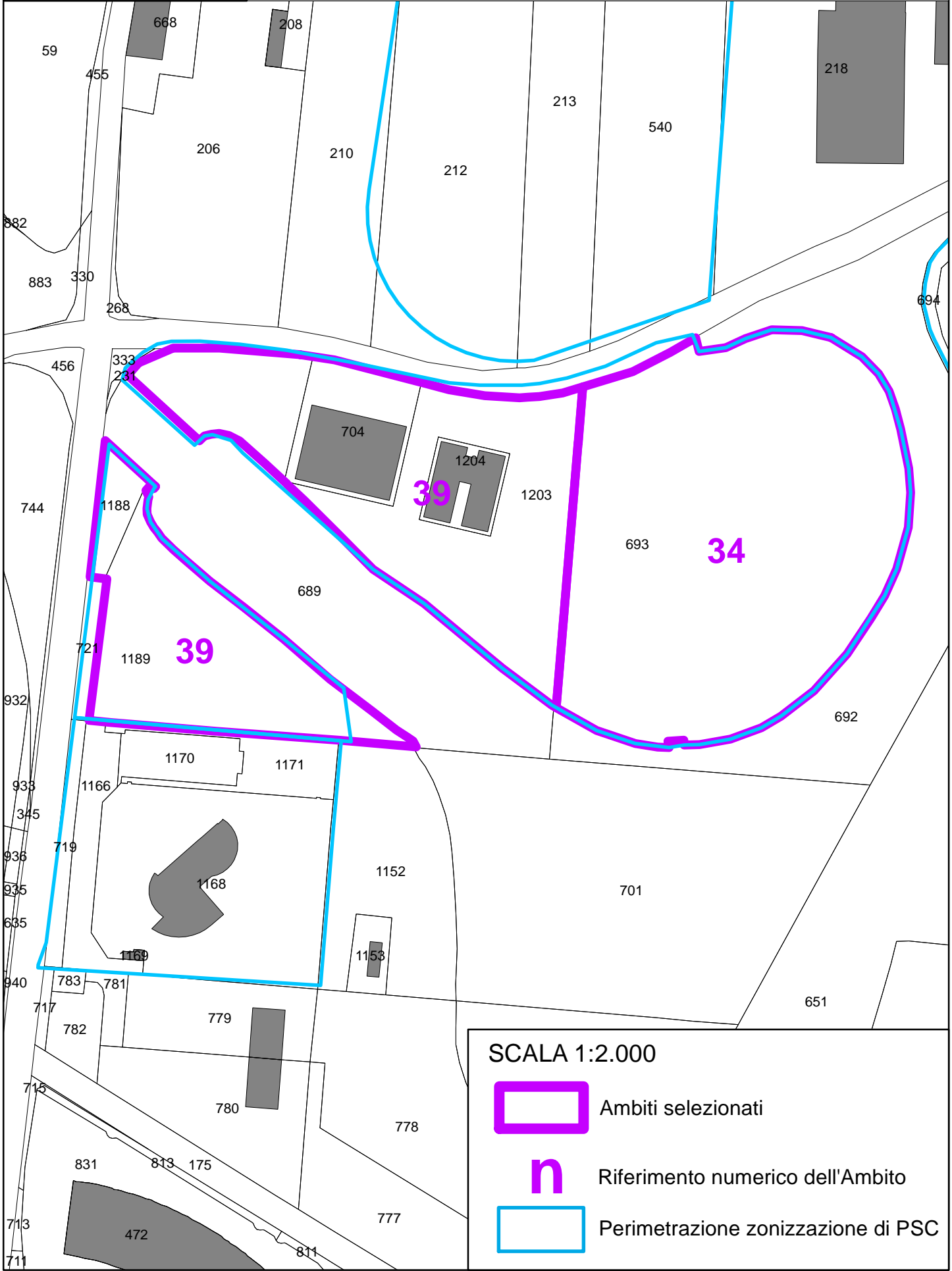
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1
Via Roma - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



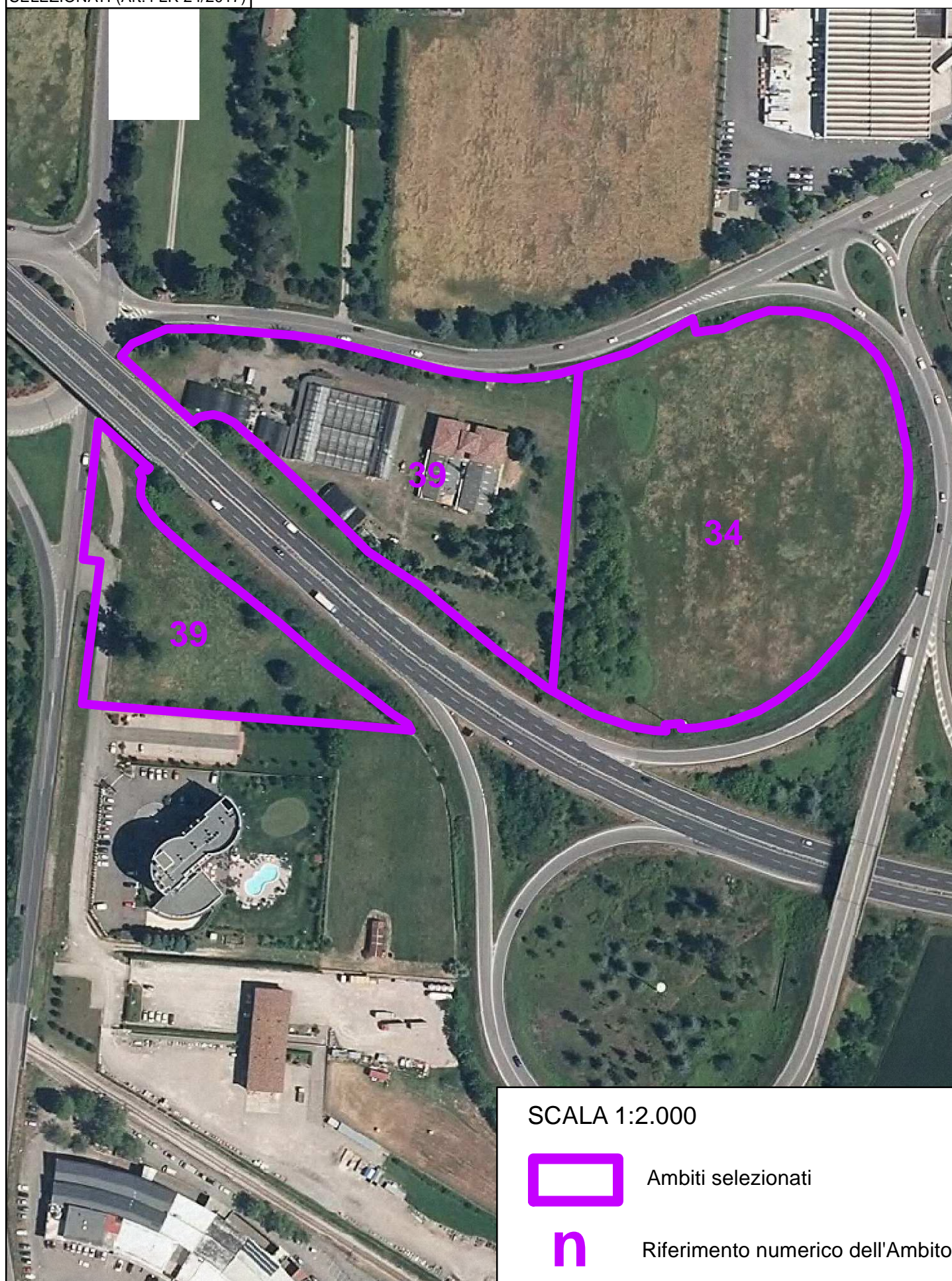
SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1
Via Roma - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1
Via Roma - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

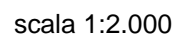
n

Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDE DEGLI AMBITI

Via Roma - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	48	RIVABELLA	AN.e
Localizzazione	Strada Provinciale n. 26		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = ca 13.644 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>L'ambito è inserito nella Variante urbanistica di anticipazione al PSC del Comune di Zola Predosa, approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 418/2013.</p> <p>Obiettivi della Variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eliminare i possibili effetti negativi sotto il profilo urbanistico e ambientale relativi alla completa attuazione del PRG vigente; - Limitare e condizionare le possibilità di attuazione, in relazione alle evidenti contraddizioni con il quadro delle tutele ambientali e paesaggistiche e con le scelte strategiche del PSC; - Realizzare attrezzature pubbliche o di uso pubblico (in particolare parcheggi pubblici) a servizio dei tessuti insediati limitrofi; <p>Nella variante si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riduzione della capacità edificatoria realizzabile nel comparto dall'indice $U_t = 0,35$ mq./mq. all'indice $U_t = 0,20$ mq./mq. - realizzazione di verde e parcheggi di urbanizzazione in prossimità dell'aggregato urbano ad ovest del comparto; di filari di alberi e di un percorso pedo-ciclabile lungo via Gesso.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	$U_t = 0,20$ mq/mq
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Interessata dalla fascia di rispetto stradale per le parti prospicienti la Strada provinciale SP26, oltre che ricadente in ambito di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Almeno il 40% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde permeabile.</p> <p>Almeno il 45% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.</p> <p>Una quota non superiore al 10% della SP potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Fascia di pertinenza acustica della SP 26: Classe IV Restante parte dell'ambito: Classe III

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p>VIGNUDELLI STEFANIA, VIGNUDELLI ELISABETTA Fg. 38 mappale 523</p> <p>VIGNUDELLI ADELE Foglio 34 mappale 3 Foglio 38 mappali 569, 572, 573, 574</p>
Superficie territoriale interessata	ST = ca 13.644 mq (100% dell'ambito di nuovo insediamento)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Gli interventi dovranno essere improntati alle seguenti linee-guida e prevedere la realizzazione, oltre che degli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrale demolizione del fabbricato esistente (capannone), da eseguirsi, comunque, nel rispetto della disciplina applicabile (compresi eventuali interventi di bonifica e smaltimento, comunque dovuti);
--	---

	<p>- massimizzazione delle aree destinate verde e a superficie permeabile del Comparto, anche nelle parti destinate a rimanere di proprietà privata, perseguendo l'obiettivo di naturalizzazione e valorizzazione del paesaggio, secondo progetti da condividersi con gli uffici della P.A.;</p> <p>- realizzazione della/e costruzione/i corrispondente/i all'edificabilità della potenzialità edificatoria assegnata al comparto, comprensiva del fabbricato vincolato da conservare, salvi comunque gli esiti degli studi di sostenibilità) seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto;</p> <p>- dotazioni per percorsi, percorsi e spazi pedonali, standard parcheggio pubblico e verde pubblico generati dall'intervento con fermata TPL, posti in prossimità del limite ovest di comparto;</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere riservata alla percezione della quinta collinare, alle relazioni formali fra corti e fabbricati esistenti e di progetto, alla naturalizzazione dell'area e al corretto inserimento ambientale e paesaggistico.</p> <p>In generale, gli interventi dovranno ricercare la massima qualità ambientale, formale, funzionale e prestazionale, secondo gli indirizzi che saranno specificati all'atto del progetto edilizio, nel titolo ad edificare e condivisi dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio,</p> <p>L'intervento comporta, contestualmente alle trasformazioni urbanistiche, l'esecuzione di opere di miglioramento di connessioni e dotazioni collettive attraverso la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile lungo tutta l'estensione del comparto originante (dal civico n. 185 al al civico n. 189 della via Gesso) funzionalmente collegato alle opere per spazi collettivi, nonché la definizione in sede di PUA delle modalità di realizzazione della fermata di trasporto pubblico locale della frazione Rivabella, adeguatamente inserita in uno spazio attrezzato, alberato e sistemato a verde, nonché connessa funzionalmente al percorso pedonale e ciclabile, una volta che l'amministrazione abbia ottenuto la necessaria condivisione con gli Enti preposti.</p> <p>In alternativa alla fermata di trasporto pubblico potranno essere realizzate dotazioni integrative al verde e/o ai parcheggi pubblici (aggiuntive agli standard ordinari generati dall'intervento di trasformazione).</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Gli interventi saranno realizzati secondo le indicazioni e le disposizioni dell'Accordo procedimentale art. 11 L. 241/90 e art. 18 LR 20/2000 sottoscritto in data 17 e 18 settembre 2013 e registrato a Bologna – 1° Uff. Territoriale, il 20/09/2013 al n. 14553, conseguente l'adozione della Variante al PRG di anticipazione del PSC, poi approvata con Deliberazione di C.C. n. 23/2013 (con particolare riferimento all'articolo 2), della disciplina urbanistica generale e particolareggiata e della conseguente Convenzione urbanistica, dei titoli abilitativi, oltre che del Regolamento Edilizio e dei Regolamenti di settore applicabili.</p> <p>Il PUA ed i successivi progetti posti a carico dei soggetti privati, dovranno essere redatti secondo le linee guida indicate dai competenti Servizi tecnici comunali e saranno sottoposti alle valutazioni e ai pareri degli Enti e degli Uffici competenti previsti dalla Legge e dal Regolamento.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Nessuna ferma restando la verifica di officiosità-funzionalità ed eventuale adeguamento delle reti, ove necessario.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>L'ambito è compreso nelle zone:</p> <p>Zona 15 - Coperture alluvionali recenti (AES8a) sovrastanti bedrock non rigido (ADO2; FAA). Morfologia: sub-piana (< 15°). H=10 m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=250 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente un approfondimento sismico di livello 2.</p>

	Zona 16 - Coperture colluviali sovrastanti bedrock non rigido (ADO2 alterato; FAA). Morfologia: sub-piana (< 15°). H=5 m (coperture + bedrock alterato). VsH=200 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente un approfondimento sismico di livello 2. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche]
Prescrizioni della ValSAT - VAS	Parte dell'ambito è interessato dalla fascia di pertinenza acustica della SP 26 (classe IV). L'intervento dovrà prevedere le eventuali opere di mitigazione necessarie al rispetto, per gli edifici residenziali interni alla fascia, della classe III.
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	Su = 2.865,00 mq (compreso edificio vincolato esistente) Usi ammessi: A) FUNZIONE RESIDENZIALE a1. Residenza B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE b1. Esercizi commerciali di vicinato, b2. Pubblici esercizi b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = 20 mq./100 mq di Su = mq 545,76 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq 2.455,92
Idoneità urbanistica usi commerciali	NO
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	Come previsto nella Variante citata, realizzazione di: - un percorso pedonale e ciclabile lungo tutta l'estensione del comparto funzionalmente collegato alle opere di cui ai punti successivi; - la fermata di trasporto pubblico locale della frazione Rivabella, adeguatamente inserita in uno spazio attrezzato, alberato e sistemato a verde, nonché connessa funzionalmente al percorso del punto precedente; - dotazioni integrative di verde alberato-attrezzato in prossimità della fermata e dei parcheggi di cui al punto successivo; - dotazioni integrative di parcheggio, per almeno n. 15 posti auto; - Demolizione dell'edificio produttivo di cui si prescrive la rimozione entro 12 mesi dall'approvazione della Deliberazione di Indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017.
Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo relativo al sub-ambito di nuova edificazione (Areale 1). Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di PUA, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune. Intervento diretto per l'edificio classificato (ES 166.02 – ES 166.03) posto nell'Areale 2. Intervento diretto, per la demolizione dell'edificio produttivo di cui si prevede la rimozione da effettuarsi anticipatamente al PUA
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Vedi schema planimetrico allegato ferma restando la capacità edificatoria originariamente stabilita. Le rettifiche non sostanziali ai perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di formazione strumento urbanistico attuativo (PUA).

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUABILITA'

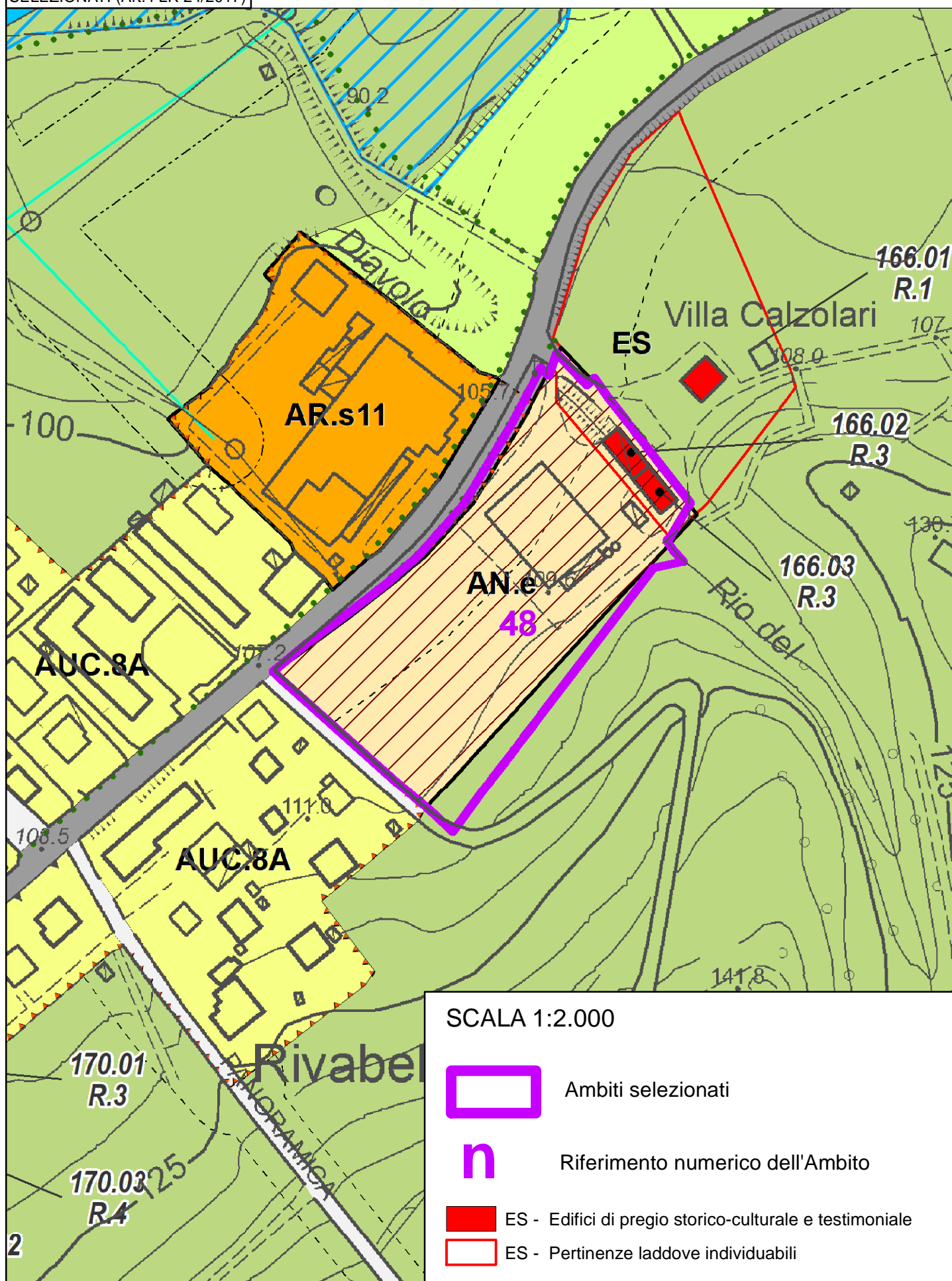
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

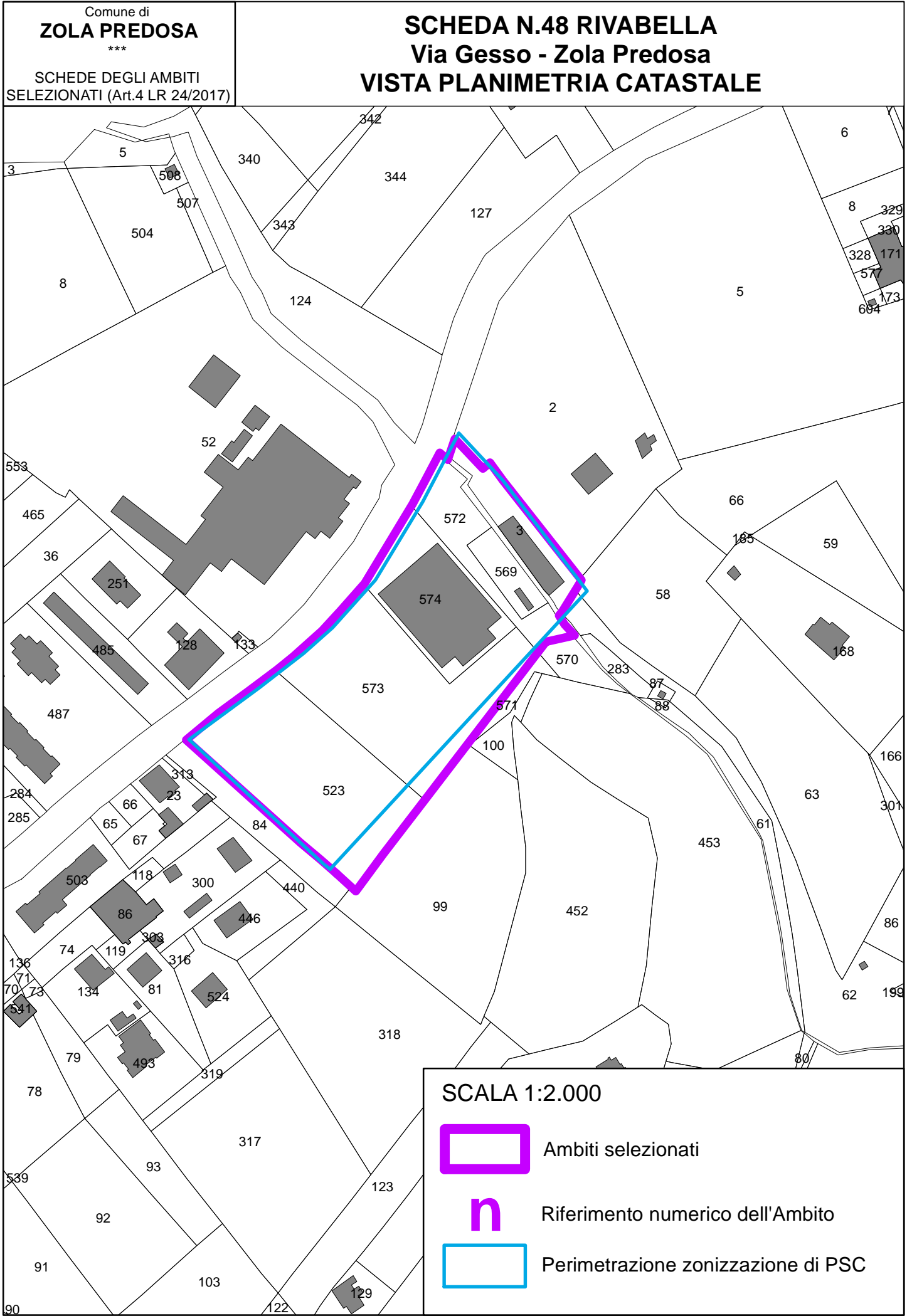
Corrisposto attraverso le obbligazioni sottoscritte con l'Accordo procedimentale art. 11 L. 241/90 e art. 18 LR 20/2000 sottoscritto il 17 e 18 settembre 2013 e registrato a Bologna – 1° Uff. Territoriale, il 20/09/2013 al n. 14553 che sono integralmente richiamate nell'Atto d'obbligo.

Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.48 RIVABELLA
Via Gesso - Zola Predosa
VISTA REGOLAMENTO URBANISTO EDILIZIO

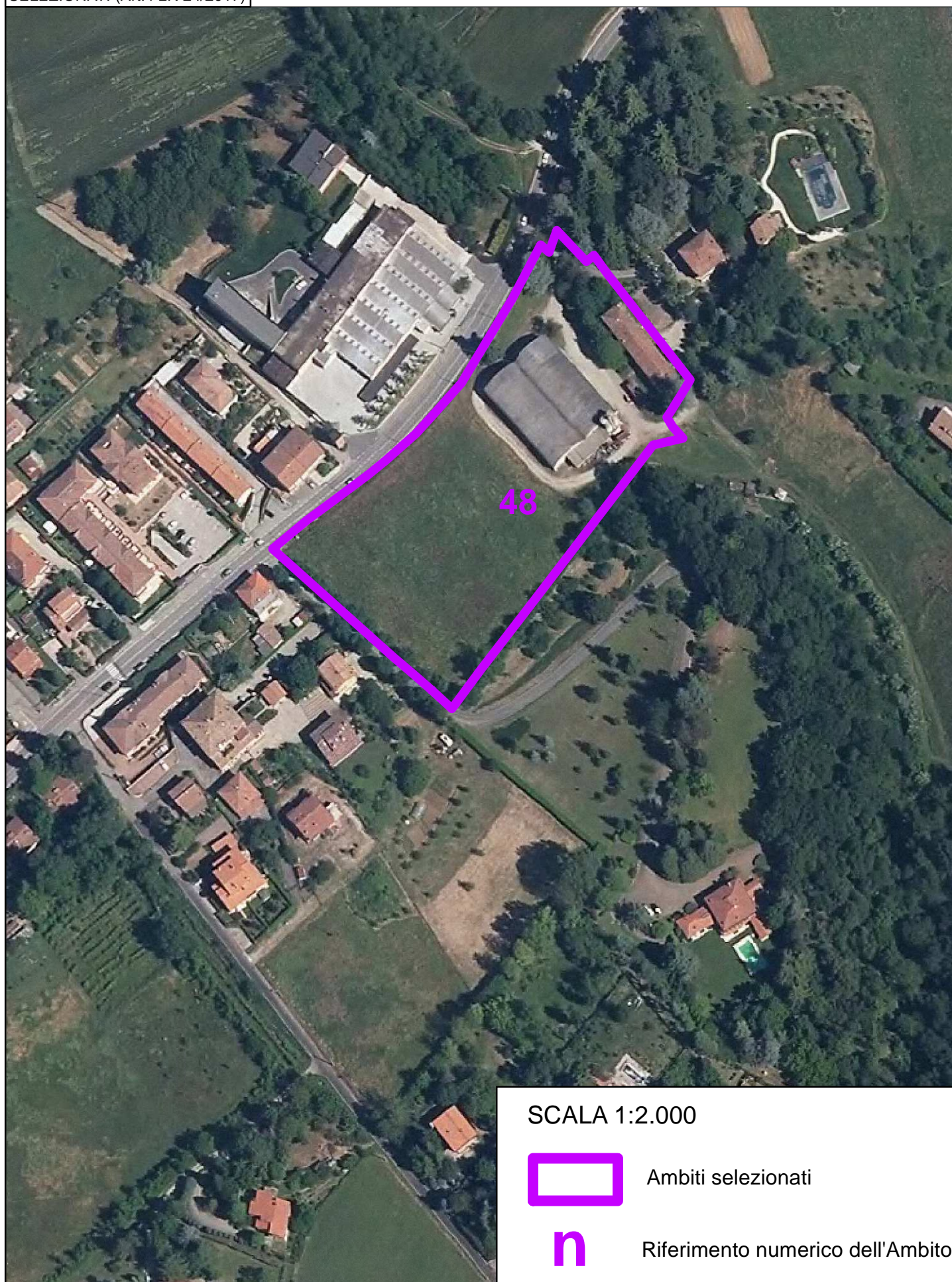




Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.48 RIVABELLA
Via Gesso - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

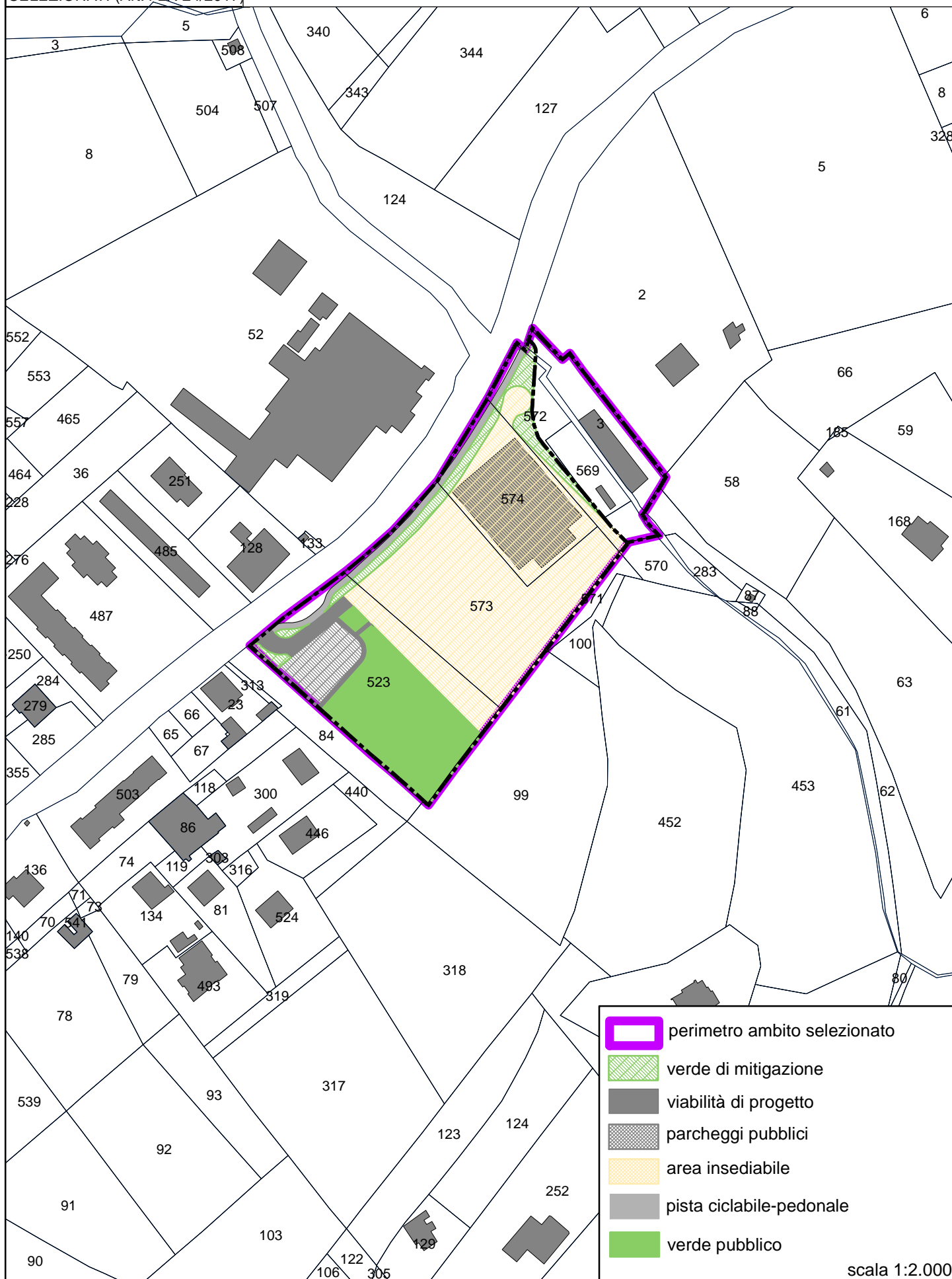
n

Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.48 RIVABELLA

Via Gesso - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	52	RIALE-GALVANO VIA TOSCANA	APS.i4
Localizzazione	Via Toscana – Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 56.157, di cui mq. 18.199 in fascia di rispetto stradale (inedificabile) e mq. 37.958 in area insediabile.
Obiettivi specifici del PSC/RUE per l'ambito	L'ambito è destinato ad evolversi nelle parti insediate e a caratterizzarsi per le parti nuove, secondo i criteri delle Aree Ecologicamente Attrezzate. Ulteriori espansioni insediative saranno da motivare in sede di POC in relazione a specifiche esigenze imprenditoriali di sviluppo e/o ampliamento di attività produttive già insediate nell'ambito, o di eventuale reinsediamento/trasferimento di attività già insediate nel comune o nei comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese. Nel rispetto di queste condizioni sarà inoltre possibile in questi ambiti il trasferimento di previsioni di strumenti urbanistici vigenti non coerenti con le scelte del PSC.
Funzioni ammesse	Produttive e terziarie
Carichi insediativi massimi ammessi	Ip da 0,12 fino a 0,15 mq di Su /mq. di St. Ut = 0,30 mq/mq (indice di utilizzazione territoriale comprensivo dei ritmi edificatori aggiuntivi assegnati o trasferiti)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Idrografia superficiale: l'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del sistema idrografico minuto che determina fasce di inedificabilità e verifica della necessità di naturalizzazione del corso d'acqua prescritte da PSC e PTCP (DA VERIFICARE) Vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)"; che richiede un rapporto di SP > = 25% L'ambito rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. Non si segnalano particolari vincoli di carattere ambientale / paesaggistico o di carattere storico culturale
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Riferimento per le condizioni di sostenibilità dell'intervento è l'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castelfranco Emilia, Crespellano, Monte San Pietro, Montevoglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP.
Zonizzazione acustica comunale	Classe V

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	PIRANI GROUP (Area di proprietà FINIMARIA ANGELA) Foglio 28 mappali 770, 773 EDILFORME (Area di proprietà FINI CESARE) Foglio 28 mappali 549, 766, 768, 769, 774
Superficie territoriale interessata	Sub-Ambito Ovest (Rif. Pirani Group) ST = 22.043 mq (39% dell'Ambito APS.i4) Sub-Ambito Est (Rif. Edilforme) ST = 34.114 mq. (61% dell'Ambito APS.i4)

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	La fascia ECO prevista dal PSC (e dal PTCP come fascia di rispetto) di profondità pari a 60 m. (indicata sia nelle tavole di PSC che nella scheda normativa) deve essere sistemata e attrezzata con le finalità definite dal piano, per evitare un eccessivo utilizzo di area per parcheggi a raso.
Prescrizioni urbanistiche	L'ambito deve essere realizzato secondo i criteri delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate (ACEA), ove applicabili.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Interventi e accorgimenti atti ad evitare criticità alla rete fognaria esistente. L'accesso all'ambito avviene attraverso la Via Toscana a cui si innestano le viabilità di nuova previsione. L'intervento dovrà prevedere il riordino della viabilità con riferimento in particolare all'adeguamento della Via Toscana ai nuovi flussi di traffico indotti dall'intervento, in coordinamento e condivisione con il contiguo ambito APS. c-IUC.P Z P3, per il quale è pervenuta la manifestazione di interesse n. 8 per l'attuazione dello stesso.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	Area equi valente al tipo A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 già sviluppato in sede di PSC.
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B); richiede che la pianificazione attuativa ponga particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli (rapporto $\frac{S_P}{S_T}$ 25%) Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. E' necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc per Ha come previsto dal PSTS-07 (Piano Stralcio Torrente Samoggia – Variante 2 007) e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 PSTS-07 – art. 4.8 PTCP Bologna). La profondità della fascia ECO da mantenere rispetto alla viabilità provinciale corrisponde a 60 m. (compresa la fascia di rispetto stradale di 40 m). Viene prescritto il rispetto della classe acustica V sull'intero areale in relazione alle funzioni in esso previste. In generale, riferimento per le condizioni di sostenibilità dell'intervento è l'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP.
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	La SU assegnabile viene calcolata applicando l'indice I_p pari a 0,12 mq/mq alle aree non oggetto di vincoli di inedificabilità, e l'indice I_p pari al 50% nelle aree soggette a vincolo (fascia di rispetto stradale L= 40 m). SU Sub-Ambito Ovest (Rif. PIRANI GROUP) ST libera da vincoli mq. 17.336 x 0,12 = mq. 2.080,32 ST in fascia di rispetto stradale mq. 4.707 x 0,06 = mq. 282,42 SU totale mq. 2.362,74 SU Sub-Ambito Est (Rif. EDILFORME) ST libera da vincoli mq. 20.622 x 0,12 = mq. 2.474,64 ST in fascia di rispetto stradale mq. 13.492 x 0,06 = mq. 809,52 SU totale mq. 3.284,16 All'Ambito viene inoltre assegnata rispettivamente ulteriore SU aggiuntiva come di seguito indicato (nei limiti dell'indice di UT max pari a 0,25 mq/mq ritenuto indice massimo di sostenibilità in riferimento al contesto territoriale

	<p>ed alle funzioni insediabili):</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (Rif. PIRANI GROUP)</i> SU aggiuntiva mq. 1.137,26.</p> <p><i>Sub-Ambito EST (Rif. EDILFORME)</i> SU aggiuntiva mq. 1.715,84.</p> <p>SU complessiva assegnata all'Ambito:</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (Rif. PIRANI GROUP)</i> = SU mq. 3.500</p> <p><i>Sub-Ambito Est (Rif. EDILFORME)</i> = SU mq. 5.000</p> <p>Usi ammessi: Produttivi terziario-commerciali</p> <p>Nell'ambito è ammesso l'insediamento di due singole medio-grandi strutture di vendita non alimentari, ciascuna con SV massima pari a mq. 2.500.</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>P1 = 45 mq. /100 mq di SU</p> <p>U = 65 mq. /100 mq di SU</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>Si applica art. 6.25 Obiettivi dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'area Bazzanese – Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale A PS, comma 13 del le Norme del PSC: “E' pure di competenza del POC, nel rispetto del POIC, la previsione in ambiti APS.Mi e APS.i e in ambiti APS.Mc e APS.c di altre strutture di vendita di media dimensione (con Sv max = 2.500 mq.)”.</p> <p>Nell'ambito è ammesso l'insediamento di due singole medio-grandi strutture di vendita non alimentari, ciascuna con SV massima pari a mq. 2.500.</p>
Impegni vincolanti connessi all'attuazione da assumere nell'accordo operativo	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi di adeguamento e riordino della viabilità di accesso all'ambito (Via Roma, Via Toscana, Via Guerrini, Via Lazio) coerenti con il PTGU e relativi allegati. - Realizzazione all'interno dell'area di intervento di quote a parte di parcheggi pubblici aggiuntivi in sostituzione di quelli che vengono ad essere vietati lungo la Via Toscana per effetto degli interventi di riordino viabilistico. - Risposta alle esigenze occupazionali e di integrazione del sistema dei servizi dell'Area Bazzanese.
Modalità di attuazione	<p>Accordo operativo art. 38 LR 24/ 2017, anche riferito ai singoli sub-ambiti/proprietà.</p> <p>Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo operativo, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	<p>Vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo.</p>

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ¹

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

A carico Sub-Ambito Ovest (Rif. PIRANI GROUP)

Commerciale (valorizzazione 1,25 x parametro per la residenza = € 300 x 1,25)	€ 375 / mq di SU	2.362,74 mq	€ 886.027,50
A dedurre valore attuale area insediabile	€ 5,30 /mq ST	17.336 mq	€ 91.880,80
A dedurre valore attuale area non insediabile	€ 2,65 /mq ST	4.707 mq	€ 12.473,55

¹ Il calcolo è effettuato con riferimento all'applicazione dell'indice perequativo minimo pari a 0,12 mq/mq di ST

TOTALE VALORIZZAZIONE	€ 781.673,15	
Contributo di sostenibilità	40%	€ 312.669,26

A carico Sub-Ambito Est (Rif. EDILFORME)

Commerciale (valorizzazione 1,25 x parametro per la residenza = € 300 x 1,25))	€ 375 / mq di SU	3.284,16 mq	€ 1.231.560,00
A dedurre valore attuale area insediabile	€ 5,30 /mq ST	20.622 mq	€ 109.296,60
A dedurre valore attuale area non insediabile	€ 2,65 /mq ST	13.492 mq	€ 35.753,80
TOTALE VALORIZZAZIONE			€ 1.086.509,60
Contributo di sostenibilità	40%	€ 434.603,84	

VALORIZZAZIONE DEI DIRITTI INTEGRATIVI ASSEGNATI e/o DELLE AREE NON CEDUTE ALLA P.A.

A carico Sub-Ambito Ovest (Rif. PIRANI GROUP)

1)	Diritti integrativi assegnati dalla P.A. (nei limiti dell'UT max di 0,25 mq/mq) (mq. 1.137,26 x € 300 x 1,25 x 80%)	€ 341.178,00
2)	Mancata cessione delle aree residue alla PA ² [(mq. 17.336 - (3.500/0,25)) x 0,25 = mq. 834,00 x € 300 x 1,25 x 30%]	€ 93.825,00
TOTALE VALORIZZAZIONE DIRITTI INTEGRATIVI e/o AREE NON CEDUTE ALLA P.A.		€ 435.003,00

A carico Sub-Ambito Est (Rif. EDILFORME)

1)	Diritti integrativi assegnati dalla P.A. (nei limiti dell'UT max di 0,25 mq/mq) (mq. 1.715,84 x € 300 x 1,25 x 80%)	€ 514.752,00
2)	Mancata cessione delle aree residue alla PA ³ [(mq. 20.622 - (5.000/0,25)) x 0,25 = mq. 155,50 x € 300 x 1,25 x 30%]	€ 17.493,75
TOTALE VALORIZZAZIONE DIRITTI INTEGRATIVI e/o AREE NON CEDUTE ALLA P.A.		€ 532.245,75

OGGETTO DEL CONTRIBUTO ⁴

Il contributo di sostenibilità è destinato, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC:

- alla realizzazione di infrastrutture, alla riqualificazione delle aree circostanti o alla realizzazione di attrezzature pubbliche, la cui individuazione sarà effettuata in sede di accordo operativo;
- al concorso alla realizzazione di ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000

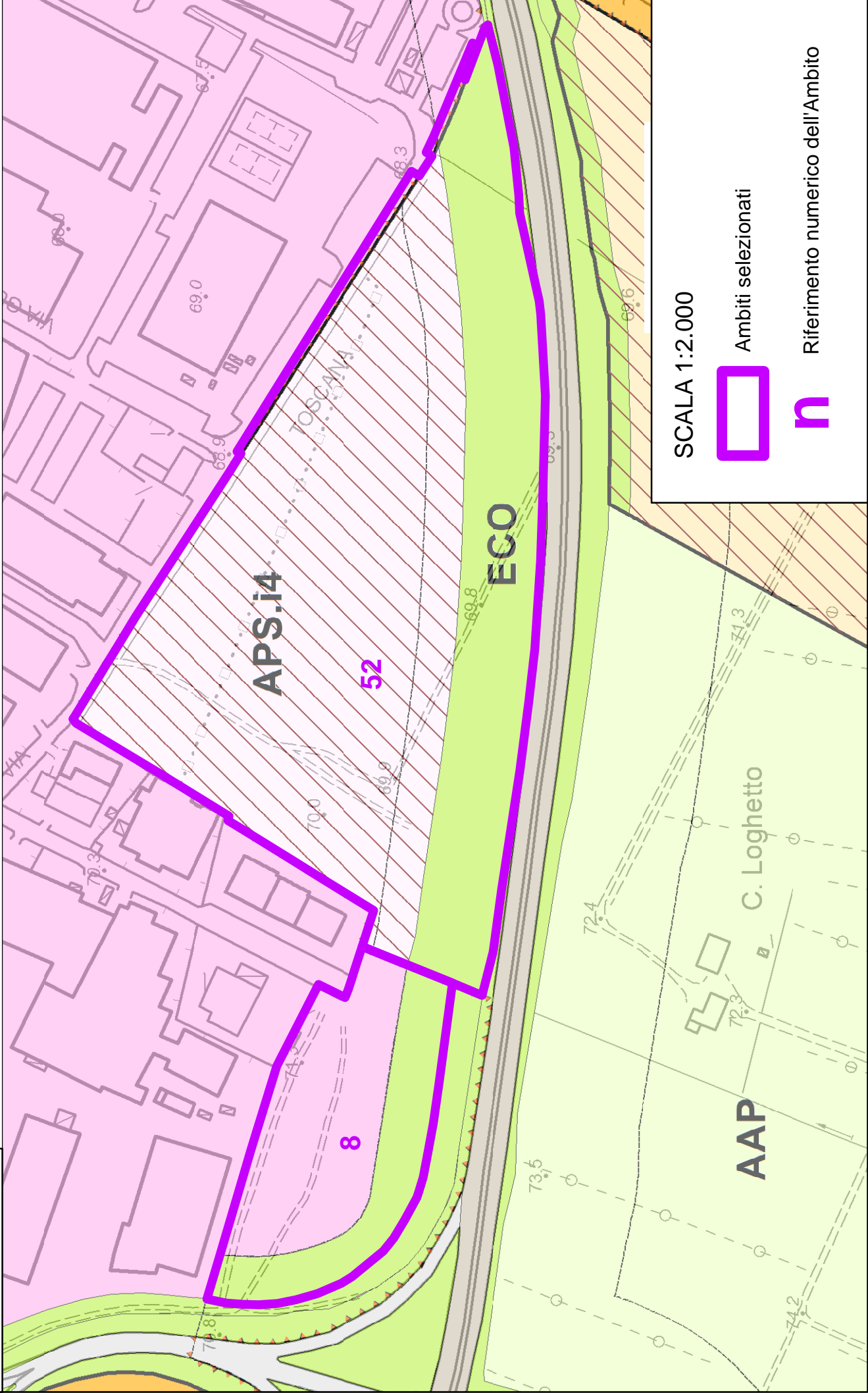
In sede attuativa il contributo potrà essere conferito ad un fondo perequativo attraverso il quale il Comune di Zola Predosa procederà all'attuazione di interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana.

² Nella determinazione delle aree di mancata cessione l'indice UT max è stato applicato alle sole aree insediabili.

³ Vedi nota precedente

⁴ Le opere di adeguamento e riordino della viabilità, da realizzarsi in coordinamento e condivisione con il contiguo ambito APS.c – IUC.P ZP3 e per il quale è pervenuta manifestazione di interesse n. 8 per l'attuazione dello stesso, sono ritenute direttamente funzionali all'intervento e necessarie alla sostenibilità del medesimo e non rientrano nel contributo di sostenibilità.

SCHEDA N.8-52 RIALE GALVANO - VIA TOSCANA
Via Toscana - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE




Comune di
ZOLA PREDOSA


SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)


SCHEDA N.8-52 RIALE GALVANO - VIA TOSCANA
Via Toscana - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



SCALA 1:2.500

 Ambiti selezionati

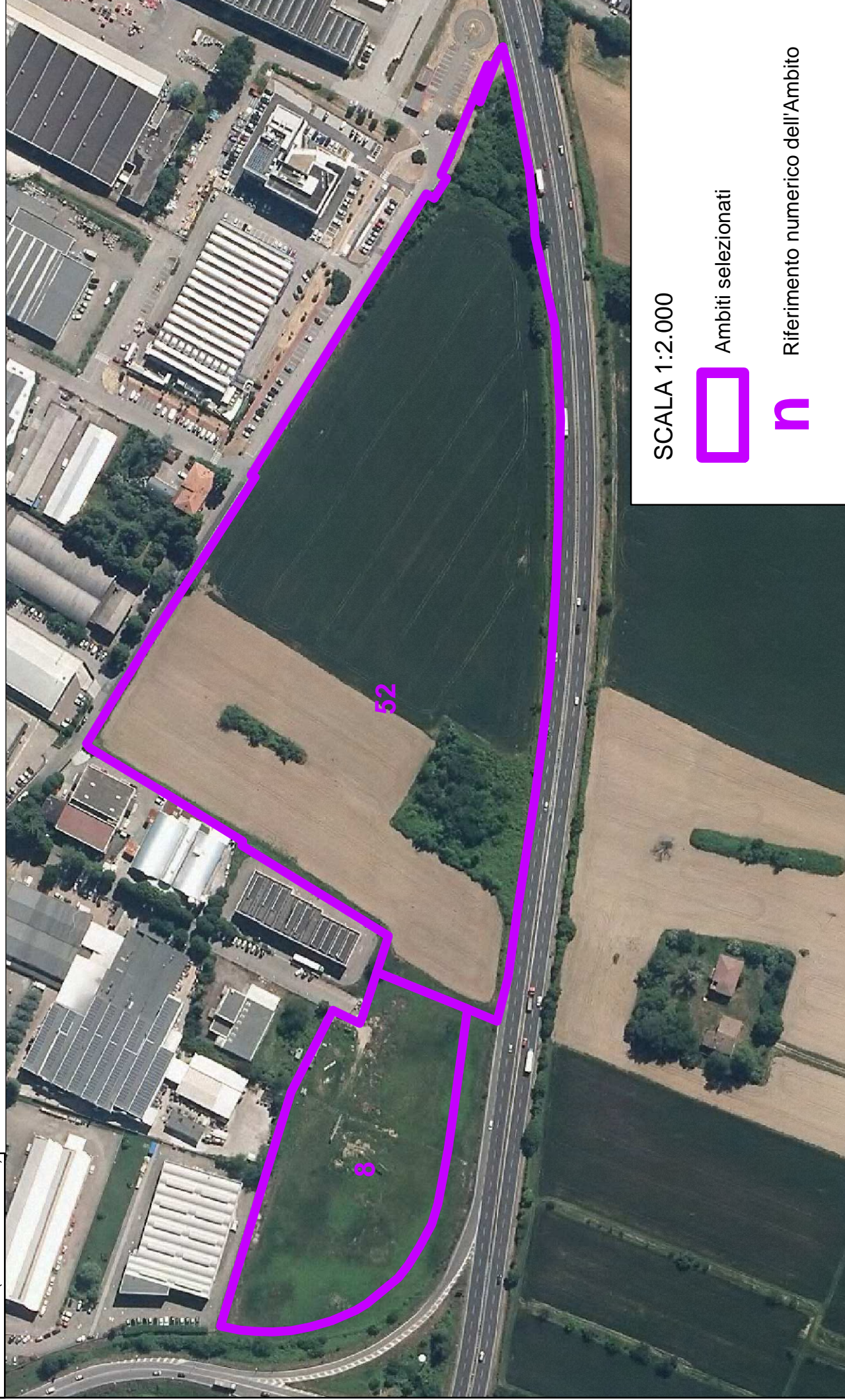
 Riferimento numerico dell'Ambito

 Perimetrazione zonizzazione di PSC

Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.8-52 RIALE GALVANO - VIA TOSCANA
Via Toscana - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

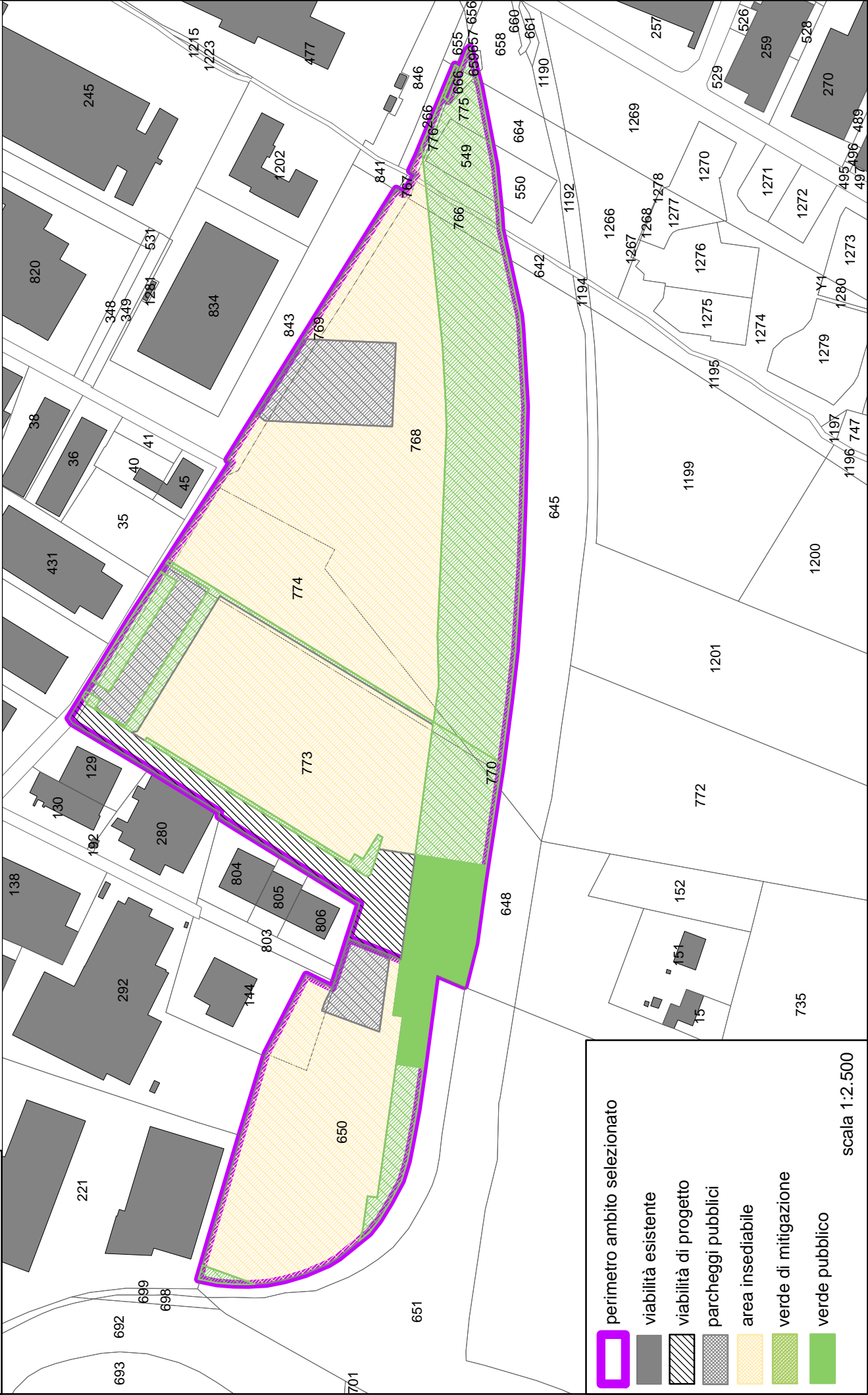
n

Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.8-52 RIALE GALVANO - VIA TOSCANA

Via Toscana - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	57	RIALE NORD	AR.s8
Localizzazione	Via Nievo, Via D'Antona, Via Villeneuve – Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST complessiva = mq. 136.400 circa
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Riqualificazione e progressiva trasformazione di un ambito produttivo inserito in una zona che ha assunto negli anni uno spiccato carattere residenziale ed a servizi. Consolidamento della frazione di Riale.
Funzioni ammesse	Attività manifatturiere solo ove preesistenti limitatamente agli interventi conservativi; Usi terziari (commerciali, artigianato di servizio, direzionale, dotazioni, ecc...); Residenza ed altri usi urbani compatibili.
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	<p>In assenza di Accordo Operativo sono applicabili, per interventi di Trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano gli indici e parametri definiti nel riquadro <i>"Interventi ammessi in assenza di POC"</i> della Scheda d'Ambito allegata alle Norme di PSC:</p> <p>Ai lotti edificati e suscettibili di trasformazione integrale verso gli usi di cui sopra è assegnato un "indice di conversione", denominato anche indice perequativo, Ip, così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ip = 0,12 ST + 0,45 SUe (con SUe > 40% Sf) - Ip = 0,12 ST + 0,50 SUe (con SUe < 40% Sf) <p>Detti indici sono dimezzati se generati da Sf ricadenti in zona di vincolo/inedificabilità (rispetto stradale, ferroviario, vincolo fluviale, ecc) mentre non subiscono riduzioni per effetto dei corridoi di fattibilità e delle direttrici funzionali individuati dalla subzonizzazione o simbologia grafica.</p> <p>Per incentivare la riqualificazione dei lotti con bassa densità edificata nei quali l'applicazione della formula di riconversione determini valori non consoni a un corretto rapporto di utilizzazione fondiaria oltre che disincentivanti l'intervento, è comunque riconosciuto "indice minimo di sostenibilità" pari a $U_f = 0,33 \text{ mq/mq.}$</p> <p>Il lotto libero ex "D3.10C" conserva l'indice $U_f = 0.50 \text{ mq/mq.}$</p> <p>L'Accordo Operativo può applicare alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune; - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti; - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minuto</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". Per queste aree il PTCP (art. 5.3 punto 3) prescrive: "gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al (...) 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi".</p> <p>Rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).</p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (tipo B); richiede particolare attenzione in fase attuativa al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda, ai fini del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero.

	<p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.</p> <p>In sede attuativa vanno verificate le condizioni di criticità idraulica connesse alle caratteristiche della rete idrografica minore.</p> <p>Tutti gli interventi comportanti modifica dell'assetto del sottosuolo per una profondità maggiore di cm. 50 dal piano di campagna sono assoggettati al parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.</p>
Zonizzazione acustica comunale	<p>Zonizzazione acustica: l'ambito rientra in classe acustica IV di progetto, salvo le parti ove si localizzeranno le destinazioni residenziali, ivi comprese le aree verdi di vicinato e gli spazi di relazione, nelle quali dovrà essere rispettato il limite della III classe acustica.</p>

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Individuazione catastale	<p>Foglio 28 mappali 678, 257, 529, 526, 528, 827,436, 298, 270, 495, 496, 493, 489, 509, 497, 514, 265, 212, 258, 1146/p, 1185/p, 1147, 1145, 1148, 845, 832, 1144, 1287, 1285, 1286, 288, 289, 286, 287, 471, 470, 170, 523, 524, 358, 169, 448, 361, 466, 465, 460, 461, 462, 367, 463, 458, 467, 469, 1176/p.</p>
Superficie territoriale interessata	<p>ST = mq. 136.400 ca. pari al 100% dell'intero ambito.</p>

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e la rigenerazione urbana dell'ambito, nonché la costituzione di un sistema di servizi, attività attrattive, commercio ed artigianato, in grado di ingenerare una rete di relazioni funzionali e sociali di qualità e di complemento all'adiacente tessuto residenziale. La riqualificazione è perseguita attraverso il progressivo mutamento dell'uso verso le funzioni indicate, oltre che la ricucitura dei tessuti urbani mediante la realizzazione di un sistema di connessioni ciclopodali, dotazioni collettive e spazi urbani, finalizzato alla ricostruzione dell'identità dei luoghi e a una maggiore qualità insediativa. Le trasformazioni sono prioritariamente volte alla sostituzione dei tessuti ed edifici esistenti, attraverso interventi edilizi puntuali e diretti progressivamente volti alla ristrutturazione urbanistica dell'ambito, nel rispetto delle linee guida di assetto dell'ambito indicate dall'Amministrazione. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse, alle condizioni stabilite dalla presente scheda e previa analisi di sostenibilità insediativa, ambientale e valutazione di compatibilità, anche con specifico riferimento alle funzioni compresenti nell'immediato intorno.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>La progettazione del nuovo assetto dell'ambito dovrà relazionarsi con il tessuto insediato esistente e connettersi al centro della frazione e alle fermate del trasporto pubblico su ferro e su gomma con percorsi ciclabili e pedonali. Vengono definiti quattro sub-ambiti, caratterizzati da diverse caratteristiche morfologiche e funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sub ambito A (nord-ovest) – Sub-ambito B (nord-centrale) – Sub-ambito C (sud) – Sub-ambito D (est) <p>Il Sub-ambito D (est) potrà essere posto in attuazione solo ove l'intervento contribuisca direttamente alla riqualificazione dell'intero Ambito AR.s8 ed al reperimento di dotazioni pubbliche (in particolare di verde e viabilità) efficacemente concorrenti alle esigenze complessive dello stesso ambito, anche mediante la cessione alla P.A. di parte dell'area, nel rispetto delle disposizioni fissate dal PSC (art. 4.8, comma 6).</p> <p>La scheda di assetto urbanistico costituisce il riferimento progettuale per</p>

	<p>l'attuazione degli interventi e per l'elaborazione degli accordi operativi. In particolare, i progetti dovranno in ogni caso salvaguardare i corridoi di fattibilità per infrastrutture e dotazioni ove gli accordi operativi non ne prevedano la diretta realizzazione, e gli interventi convenzionati dovranno concorrere alla progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione generale così individuate.</p> <p>La perimetrazione dell'area oggetto di intervento convenzionato avviene su proposta degli operatori interessati in base ad un progetto unitario di assetto che potrà comprendere uno o più lotti o fabbricati, la cui attuazione è disciplinata da apposita convenzione o dall'accordo operativo. La perimetrazione deve riguardare una porzione di territorio urbanizzato che disponga - nella situazione attuale o in quella di progetto - di un'autonomia funzionale tale da poter essere definito stralcio funzionale del progetto complessivo di rigenerazione che il PSC promuove per l'ambito. Il progetto è sottoposto ad istruttoria tecnica preliminare finalizzata alla valutazione di sostenibilità degli interventi.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Nella fase attuativa dei sub ambiti interessati, dovrà essere sviluppato lo studio di fattibilità della connessione carrabile con la via Fausto Coppi, posta in fregio all'ambito nel territorio del Comune di Casalecchio di Reno, e quello delle connessioni ciclo-pedonali fra l'ambito, il centro della frazione di Riale e le fermate del servizio di trasporto pubblico, con riferimento alle indicazioni di massima riportate in modo ideogrammatico nella scheda di assetto allegata alla presente scheda.</p> <p>Gli accordi operativi definiranno il grado di interazione attuativa e finanziaria fra gli interventi strutturali e le trasformazioni private.</p> <p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.</p> <p>In sede attuativa vanno verificate le condizioni di criticità idraulica connesse alle caratteristiche della rete idrografica minore.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 11 - Coperture alluvionali fini (AES7a) sovrastanti ghiaie alluvionali antiche e/o bedrock non rigido (IMO2). Morfologia: piana. H=15 m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=200 m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche].</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 effettuato in sede di PSC.</p>
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Si confermano le indicazioni riportate nella Scheda normativa di PSC relativa all'Ambito AR.s8, con particolare riferimento ai quadri "c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi", "d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito", "h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste", i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare e relative dotazioni richieste", "l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT".</p> <p>L'intervento che preveda il mutamento della destinazione d'uso di un fabbricato e dell'area di pertinenza deve essere preceduto da una valutazione della sostenibilità insediativa e ambientale e della compatibilità con le funzioni limitrofe compresenti, analizzando gli impatti prodotti dalle nuove funzioni (in termini di traffico indotto, impatto acustico e atmosferico, ecc.) e/o l'idoneità dell'assetto infrastrutturale (accessibilità, reti tecnologiche) e del clima (acustico, atmosferico) in cui si inserisce il nuovo intervento. In caso di trasformazioni d'uso di lotti industriali dismessi o da dismettere è richiesto un approfondimento dei temi dell'inquinamento del sottosuolo, con obbligo di bonifica e di messa in sicurezza di situazioni di criticità.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>Per la quantificazione dei diritti edificatori e l'individuazione delle modalità di intervento si confermano le disposizioni definite nella Scheda normativa di PSC relativa all'Ambito AR.s8 con specifico riferimento ai quadri "f) Funzioni ammesse" e "g) Carichi insediativi massimi ammissibili". Tali disposizioni si</p>

	<p>applicano anche in caso di riuso senza demolizione di edifici esistenti.</p> <p>Il riuso senza demolizione di edifici esistenti nel sub-ambito oggetto dell'intervento convenzionato è altresì limitato agli usi di seguito riportati.</p> <p>Per interventi di rigenerazione che conservano alcuni o tutti i fabbricati esistenti l'area di pertinenza degli edifici conservati deve essere sottratta alla ST concorrente al calcolo della potenzialità edificatoria assegnata dall'indice di riconversione (Ip1) riferito alla ST.</p> <p>Per ogni Sub-ambito individuato nello schema di assetto sono ammessi i seguenti Usi:</p> <p><i>Sub-ambito A:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Funzioni produttive manifatturiere limitatamente agli usi c1 e c2 solo ove preesistenti e compatibili con le altre funzioni insediabili. E' consentito l'ampliamento della Su fino al raggiungimento degli indici massimi indicati al quadro f) della scheda normativa di PSC o, in alternativa, l'applicazione dell'incremento della SU prevista dalla stessa Scheda di PSC (15% della Sue) nei casi ivi previsti; – Funzioni terziarie e di servizio (usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.3, b10.4, b11.1, b12, b14.1, b14.2, b15); <p><i>Sub-ambito B:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Funzioni produttive manifatturiere limitatamente agli usi c1 e c2 solo ove preesistenti e compatibili con le altre funzioni insediabili, nei limiti della Su esistente già destinata a tali usi. – Funzioni terziarie e di servizio (usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.3, b10.4, b11.1, b11.2 limitatamente alle strutture esistenti, b12, b14.1, b14.2, b15); <p><i>Sub-ambito C:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Funzioni produttive manifatturiere limitatamente agli usi c1 e c2 solo ove preesistenti e compatibili con le altre funzioni insediabili, nei limiti della Su esistente già destinata a tali usi. – Funzioni terziarie e di servizio (usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.3, b10.4); – L'uso a1 (residenza) è ammesso solo attraverso interventi di trasformazione integrale del lotto, tali da garantire condizioni di sostenibilità adeguate (ed in particolare il clima acustico della classe III). <p><i>Sub-ambito D:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Funzioni terziarie e di servizio (usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.3, b10.4, b11.1, b12, b14.1, b14.2, b15) solamente qualora l'intervento contribuisca direttamente alla riqualificazione dell'intero Ambito AR.s8 ed al reperimento delle dotazioni pubbliche (in particolare di verde e viabilità) efficacemente concorrenti alle esigenze complessive dello stesso ambito, nelle modalità in precedenza riportate.
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>Le dotazioni sono dovute, per ciascun intervento, nella misura richiesta dal RUE per gli usi specifici dei quali è previsto l'insediamento. La dotazione di U (verde pubblico + attrezzature) è monetizzabile, a condizione che l'intervento preveda adeguate dotazioni ecologiche private da definirsi in sede di Accordo operativo o PdC convenzionato. La monetizzazione dei parcheggi pubblici è decisa dall'Amministrazione comunale in sede di convenzione, sulla base dei criteri di cui all'art. 3.1.8 del RUE.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>La previsione di insediamento degli usi b11.1 è ammessa alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'aggregazione di esercizi non può superare il limite di 2.500 mq. di SV entro lo stesso sub-ambito di intervento convenzionato. – La superficie di vendita complessiva per medie strutture commerciali o aggregazioni di queste non può superare i 5.000 mq. per l'intero ambito AR.s8. Ai fini del computo della soglia massima consentita si esclude l'insediamento preesistente ubicato sul mapp.le 832 in quanto gravita-

	zionalmente e funzionalmente riferibile all'ambito commerciale posto a nord dell'Ambito (zona B Casalecchio) ¹
Impegni vincolanti connessi all'attuazione da assumere nell'accordo/convenzione	La convenzione dovrà contenere gli impegni del soggetto attuatore alla corresponsione del contributo di sostenibilità, calcolato in base ai criteri e parametri definiti dal PSC. L'eventuale definizione di dettaglio di opere infrastrutturali in sede di Accordo operativo/PdC convenzionato può comportare il contestuale riallineamento dello schema di assetto complessivo dell'ambito.
Modalità di attuazione	Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo) attuabile per singoli stralci funzionali (sub comparti o parti di essi). Per tutti gli interventi conformi alla scheda normativa di PSC che non comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti: Permesso di costruire convenzionato, qualora consentito dalle disposizioni vigenti. I sub ambiti B-C possono, essere attuati anche per singoli lotti attraverso PdC convenzionati, nel rispetto dello schema di assetto allegato alla presente.
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo o PdC convenzionato.

¹ Disposizione presente nella variante 2012 al PRG ex art. 15 LR 47/78 di anticipazione del PSC.

SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE





Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.57 RIALE NORD

Zola Predosa

VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:3.000

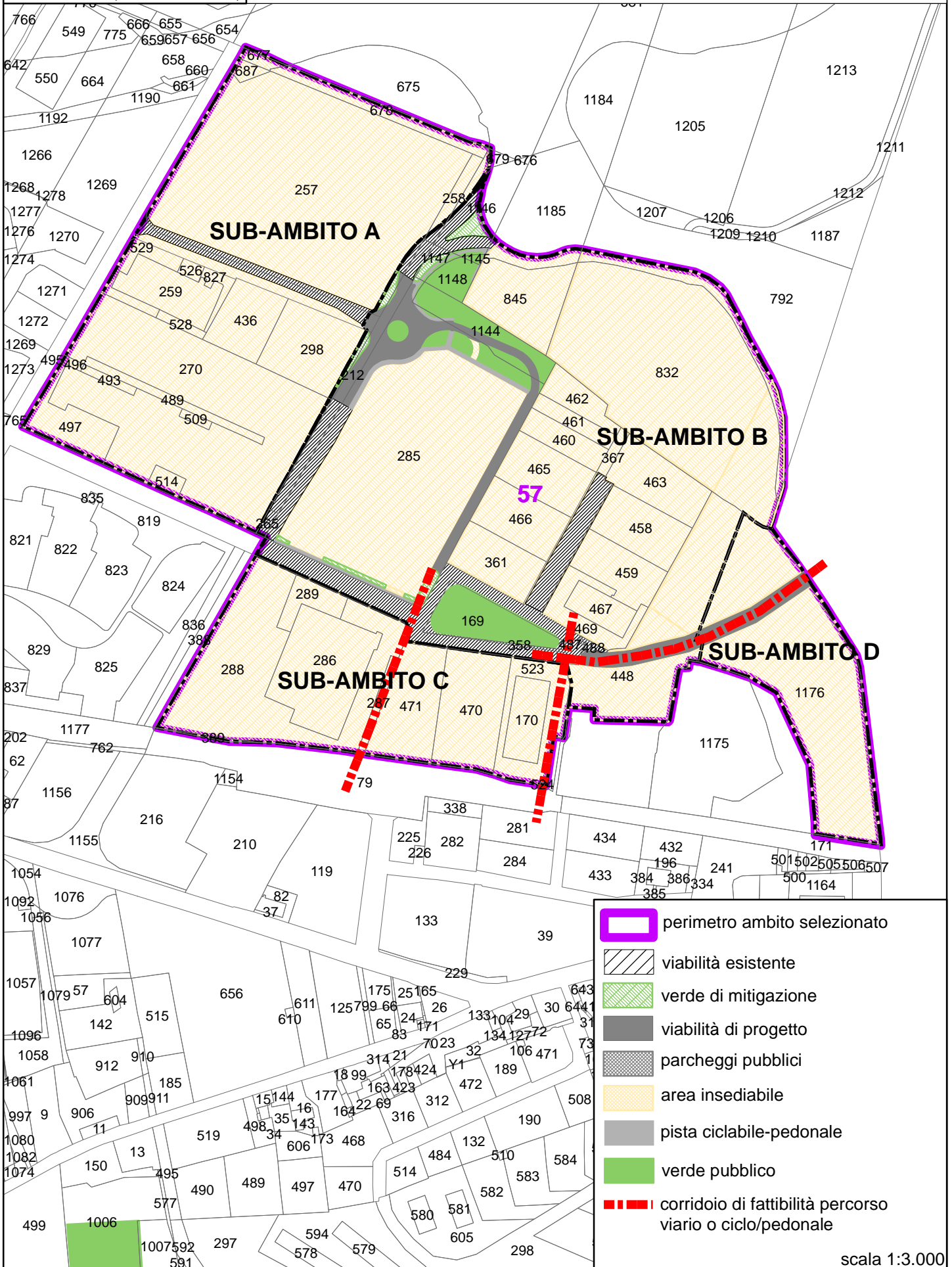


Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.57 RIALE NORD
Zola Predosa
SCHEMA ASSETTO INTERNO



Denominazione e sigla	58	RIALE VIA NIEVO	AN.e
Localizzazione	Via Ippolito Nievo, Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST Area A = 12.200 mq. ST Area B = 20.792 mq. ST Area C = 11.797 mq. ST complessiva = 44.789 mq.
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Si tratta di un ambito (AN.e – ex C13) già inserito nella Variante di anticipazione del Comune di Zola Predosa per ospitare diritti edificatori a titolo perequativo per acquisizione aree Parco Giardino Campagna, per la realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive, per interventi ERS o per trasferimenti di diritti edilizi assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione ed in parte (Area A) destinato ad accogliere i diritti edificatori compensativi assegnati alla proprietà per la cessione delle aree.
Funzioni ammesse	Residenza e usi urbani compatibili
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	Sub-ambito A: SU = mq 3.050 Sub-ambito B: SU = mq 6.220 Sub-ambito C: Su = mq. 3.539
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Il PTCP - Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque, approvata il 4/4/2011, inserisce l'ambito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". Di conseguenza i nuovi insediamenti dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. Rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua nel territorio collinare e di pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP). Fascia di rispetto della SP Nuova Bazzanese.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	La compresenza eterogenea di ambienti diversi (Ambito di riqualificazione AR.s8 ad est di Via Nievo nel quale tutt'ora l'attuale destinazione è produttiva, SP 569 Nuova Bazzanese a Nord, Territorio Rurale ad Est e a Sud) e la consistenza dell'intervento impongono alcune cautele a tutela della corretta integrazione con il contesto con particolare riferimento alla ricucitura del tessuto urbano a destinazione residenziale ed al suo rapporto con il rimanente territorio rurale.
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (fascia di rispetto della Nuova Bazzanese in classe IV)

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Individuazione catastale	Foglio 28 mappali 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1198, 1199, 1201
Superficie territoriale interessata	ST = 44.789 mq. (100% Ambito)

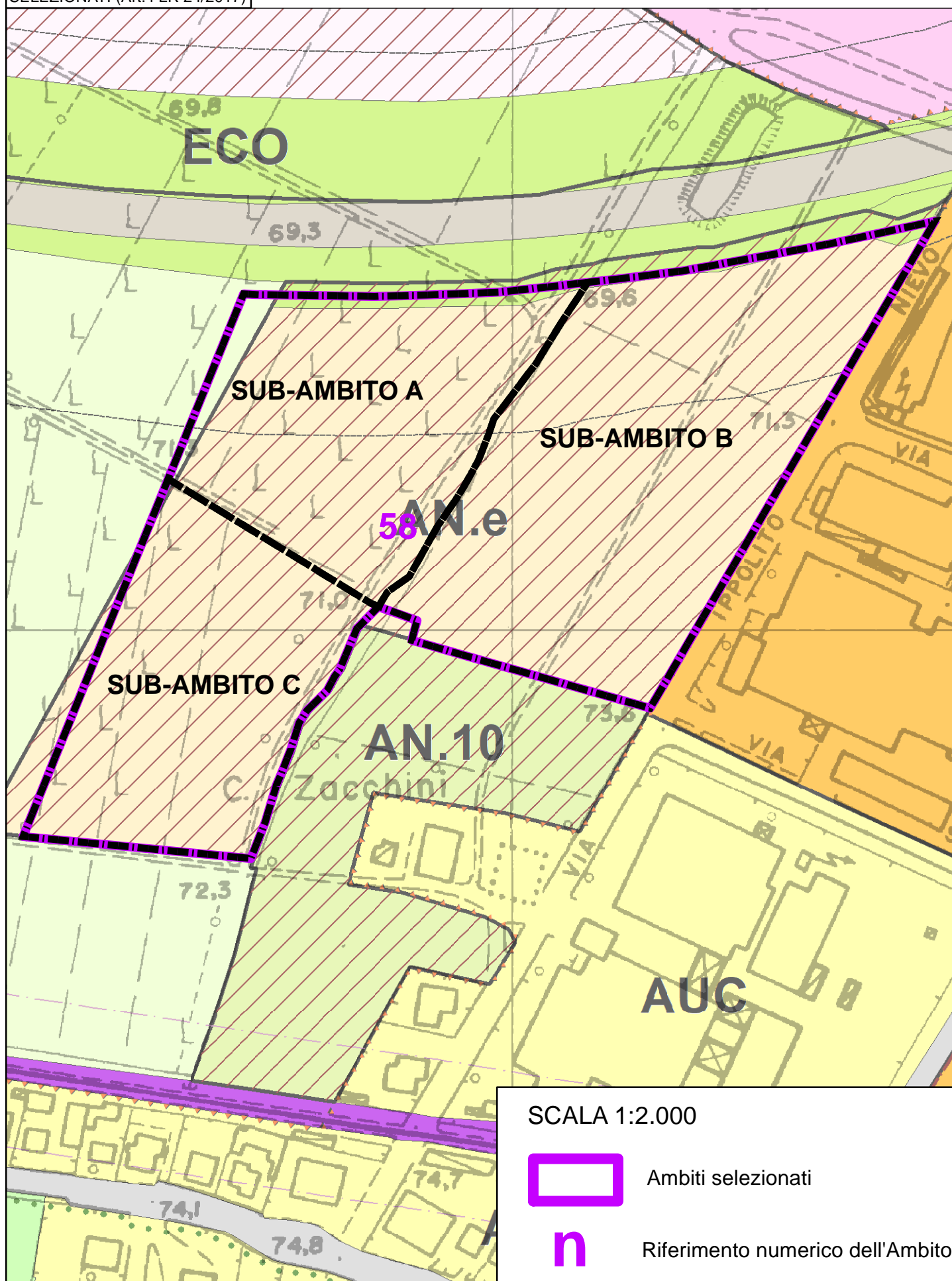
3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	Obiettivo dell'intervento è la localizzazione di capacità edificatorie assegnate a titolo perequativo finalizzate al raggiungimento degli obiettivi pubblici previsti dal PSC per l'areale e in particolare: - all'acquisizione delle aree del "Parco Giardino Campagna"; - alla realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive;
--	--

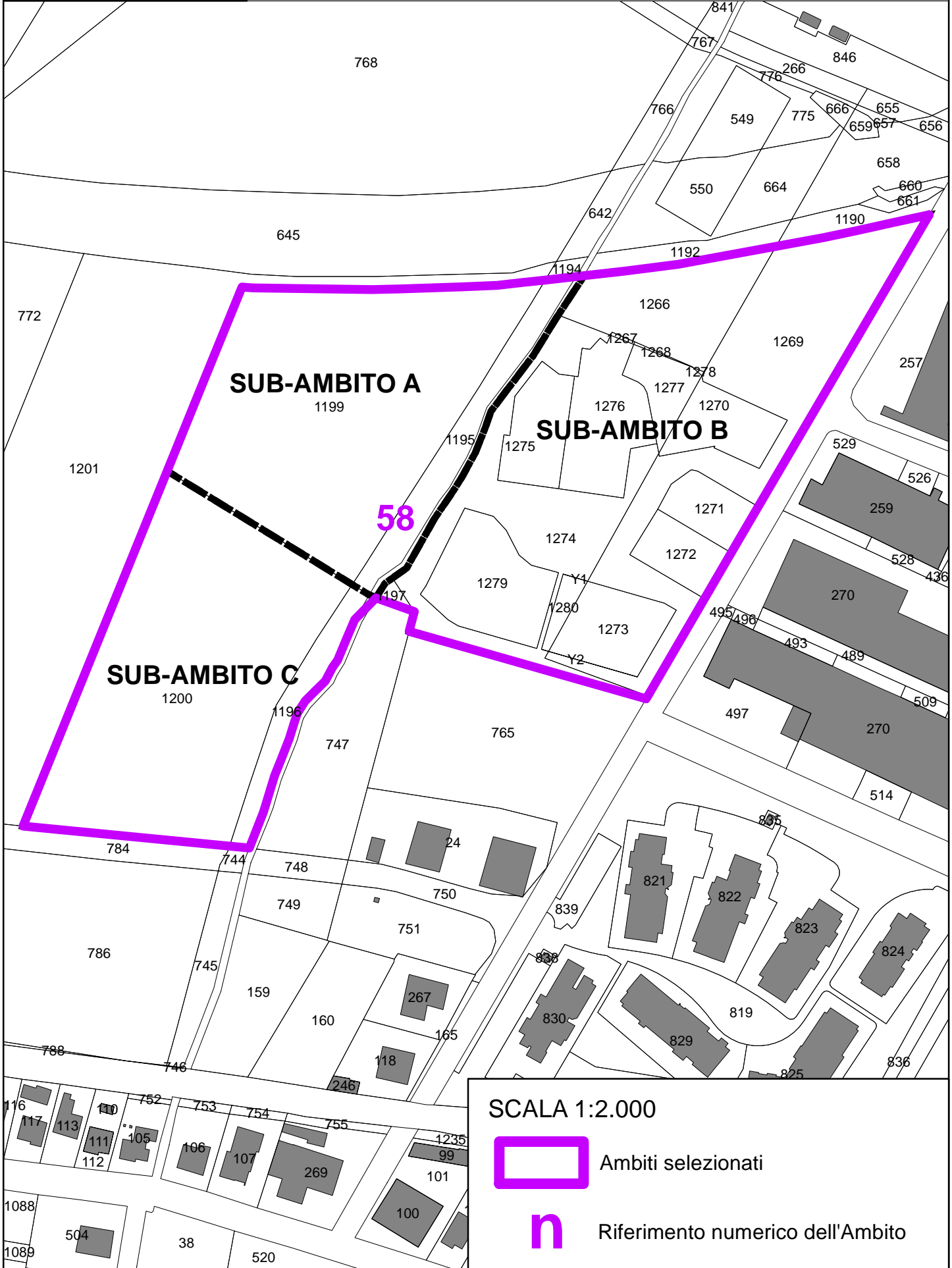
	<ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) - al trasferimento di diritti assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione quali: <ul style="list-style-type: none"> - dall'ex comparto B2.1 di Viale dell'Abbazia trasformato in COL-L. - dal Comparto posto in Via Risorgimento 258-260; <p>Le capacità edificatorie suddette sono trasferite nei sub-ambiti B e C, mentre nel sub-ambito A sono insediabili i diritti edificatori compensativi assegnati alla proprietà a fronte della cessione delle aree B e C.</p>
Prescrizioni urbanistiche	Realizzazione di fascia di verde pubblico attrezzato lungo il canale esistente che attraversa l'intero ambito con funzione di ambientazione e valorizzazione ecologico-ambientale.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	L'ambito potrà immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, nel corso d'acqua che attraversa l'ambito (Rio La Fossa).
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 13 - Coperture alluvionali recenti (AES8) sovrastanti potenti ghiaie alluvionali del Reno/Lavino, con Morfologia: piana. H=25 m (alluvioni prevalentemente fini). VsH=250 m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche] Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 effettuato in sede di PSC.
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	Devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione. Viene prescritto il rispetto della classe acustica III. Gli interventi previsti potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente nel rispetto di quanto in precedenza prescritto in relazione alle reti infrastrutturali. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale garantendo l'invarianza idraulica.
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	Diritti edificatori assegnati all'ambito: <u>Sub-ambito A</u> : SU = mq. 3.050 (diritti edificatori compensativi assegnati alla proprietà per la cessione delle aree componenti i sub-ambiti B e C); <u>Sub-ambito B</u> : SU = mq. 6.220 (diritti edificatori a titolo perequativo per cessione all'Amministrazione Comunale delle aree componenti il "Parco Giardino Campagna"); <u>Sub-ambito C</u> : SU = mq. 3.539 (per dotazioni territoriali aggiuntive, interventi ERS, trasferimento di diritti edilizi assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione); Le aree di cui ai sub-ambiti B e C sono state già cedute all'Amministrazione in forza dell'accordo n. 6307 del 06/03/2013.
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = come da prescrizioni vigenti U = come da prescrizioni vigenti
Idoneità urbanistica usi commerciali	NO
Impegni vincolanti connessi all'attuazione da assumere nell'accordo	-
Modalità di attuazione	I Sub-Ambiti A e B: vengono attuati in forza del PUA approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 27/01/2016 previa stipula della relativa Convenzione Urbanistica nei termini fissati dalla LR 24/2017 e ss varianti ai sensi dell'art. 31 LR 20/2000. Il Sub-Ambito C: viene attuato a mezzo PUA L.R. 20/2000, è facoltà dei Proponenti attivare l'Accordo operativo art. 38 LR 24/2017.

Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo ovvero del PUA.

SCHEDA N.58 RIALE EX C13
Via Ippolito Nievo - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SCHEDA N.58 RIALE EX C13
Via Ippolito Nievo - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.58 RIALE EX C13
Via Ippolito Nievo - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCHEDA N.58 RIALE EX C13
Via Ippolito Nievo - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Denominazione e sigla	59	VIA GARIBALDI	AR.s7
Localizzazione	Via Garibaldi, Zola Predosa		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST complessiva = mq. 80.700 circa
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Riqualificazione di un'area che ospita funzioni non congruenti con il contesto, sia quello residenziale circostante sia quello paesaggistico generale.
Funzioni ammesse	Residenza e usi urbani compatibili
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	<p><i>Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</i> <i>Ip2 = da 0,30 a 0,50mq/mq della SU esistente da demolire</i></p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: Ut = 0,30 mq./mq..</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>Idrografia superficiale: l'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore ed è adiacente ad un corso d'acqua che fa invece parte del reticolo idrografico minuto.</p> <p>Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)" e parzialmente anche nelle "Aree a ricarica indiretta della falda (tipo B)". Per le prime aree il PTCP prescrive il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Per le seconde prescrive: il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. In entrambe le aree una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.</p> <p>L'ambito rientra inoltre nell'area dei "terrazzi alluvionali" ed è quindi soggetto alle prescrizioni dell'art. 5.3 comma 6 del PTCP (terrazzi alluvionali). Una piccola parte dell'ambito rientra anche nelle "aree di ricarica" del territorio collinare e montano (artt. 5.2, 5.3 del PTCP).</p> <p>Inquinamento elettromagnetico: è presente un elettrodotto MT.</p>
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Le limitazioni sono riferite all'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta e indiretta della falda (aree di ricarica di tipo A e B); pertanto in sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda ai fini del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero.</p> <p>In sede attuativa vanno verificate le condizioni di criticità idraulica connesse alle caratteristiche della rete idrografica minore.</p>
Zonizzazione acustica comunale	L'ambito rientra prevalentemente in classe acustica III e per la parte a ridosso della SP26 per un'ampiezza di 50 m in classe acustica IV di progetto

2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Individuazione catastale	Foglio 29 mappali 271, 272, 896, 1162, 1163, 318, 897, 899, 562, 563, 564, 566, 567, 565, 568, 569, 570, 571, 525, 574, 573, 572, 576, 575, 829, 970, 973, 885, 886, 887, 888, 889, 974, 1009, 1011, 1013, 1014, 1015, 1017, 1019, 218, 317
Superficie territoriale interessata	ST = mq. 76.874 (Superficie catastale) pari al 100% dell'intero ambito (non viene computata la superficie occupata dallo "Scolmatore Sud").

3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Obiettivo dell'intervento è la promozione, nel quadrante nord-ovest dell'Ambito, di più recente edificazione, di interventi di riqualificazione e trasformazione con cambio d'uso del tessuto produttivo oggi esistente verso funzioni più qualificate e compatibili con l'intorno e con gli indirizzi fissati dal PSC per l'intero ambito nonché la riqualificazione e rigenerazione urbana dello stesso intero ambito mediante un insieme sistematico di interventi che consentano la demolizione degli edifici produttivi di maggiore impatto e la loro sostituzione con una edificabilità maggiormente diffusa e di minori dimensioni.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Nell'attuazione dovranno essere privilegiati gli interventi e le trasformazioni d'uso verso funzioni residenziali o compatibili con la residenza. Eventuali funzioni produttive dovranno essere coerenti con gli obiettivi di trasformazione dell'ambito fissati dal PSC e compatibili con le funzioni residenziali già insediate o insediabili.</p> <p>Vengono definiti tre sub-ambiti, caratterizzati da diverse peculiarità morfologiche e funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sub-ambito A (nord-ovest) - Sub-ambito B (centrale) - Sub-ambito C (sud) <p>Il sub-ambito B (centrale) potrà essere posto in attuazione solo ove l'intervento contribuisca direttamente alla riqualificazione dell'intero Ambito AR.s7 ed al reperimento di dotazioni pubbliche (in particolare di verde e viabilità) efficacemente concorrenti alle esigenze complessive dello stesso ambito, anche mediante la cessione alla P.A. di parte dell'area, nel rispetto delle disposizioni fissate dal PSC (art. 4.8, comma 6).</p> <p>Il sub-ambito C (sud) potrà essere posto in attuazione solamente per interventi di trasformazione integrale del lotto e di rigenerazione del tessuto urbano estesi all'intero sub-ambito o ad una sua parte importante.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.</p> <p>L'accesso all'ambito deve avvenire dall'esistente viabilità pubblica o privata, senza la realizzazione di ulteriori punti di accesso sulla Via Garibaldi oltre a quelli già esistenti (Via Colombo e Via Virgilio).</p> <p>Interventi di adeguamento delle intersezioni con la Via Garibaldi, necessari per la sicurezza e la funzionalità delle immissioni/emissioni al e dal comparto, potranno essere imposti, qualora risultanti necessari a seguito della predisposizione di specifici studi viabilistici, nella fase di formazione dell'Accordo operativo di cui all'art. 38 LR 24/2017 per l'attuazione degli interventi.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 08 - Coperture alluvionali prevalentemente ghiaiose (AES8; AES7) sovrastanti bedrock non rigido (FAA; ADO2). Morfologia: sub-piana (< 15°). H>40 m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=350 m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche].</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 effettuato in sede di PSC.</p>
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda.</p> <p>Rapporto di permeabilità territoriale >= 45% ST per zona di tipo A, e >= 35% per zona di tipo B per gli interventi di trasformazione integrale del lotto e di rigenerazione del tessuto urbano. Negli altri interventi dovrà essere garantito il miglioramento della permeabilità esistente.</p> <p>In sede di pianificazione attuativa va posta attenzione al tema dell'impatto</p>

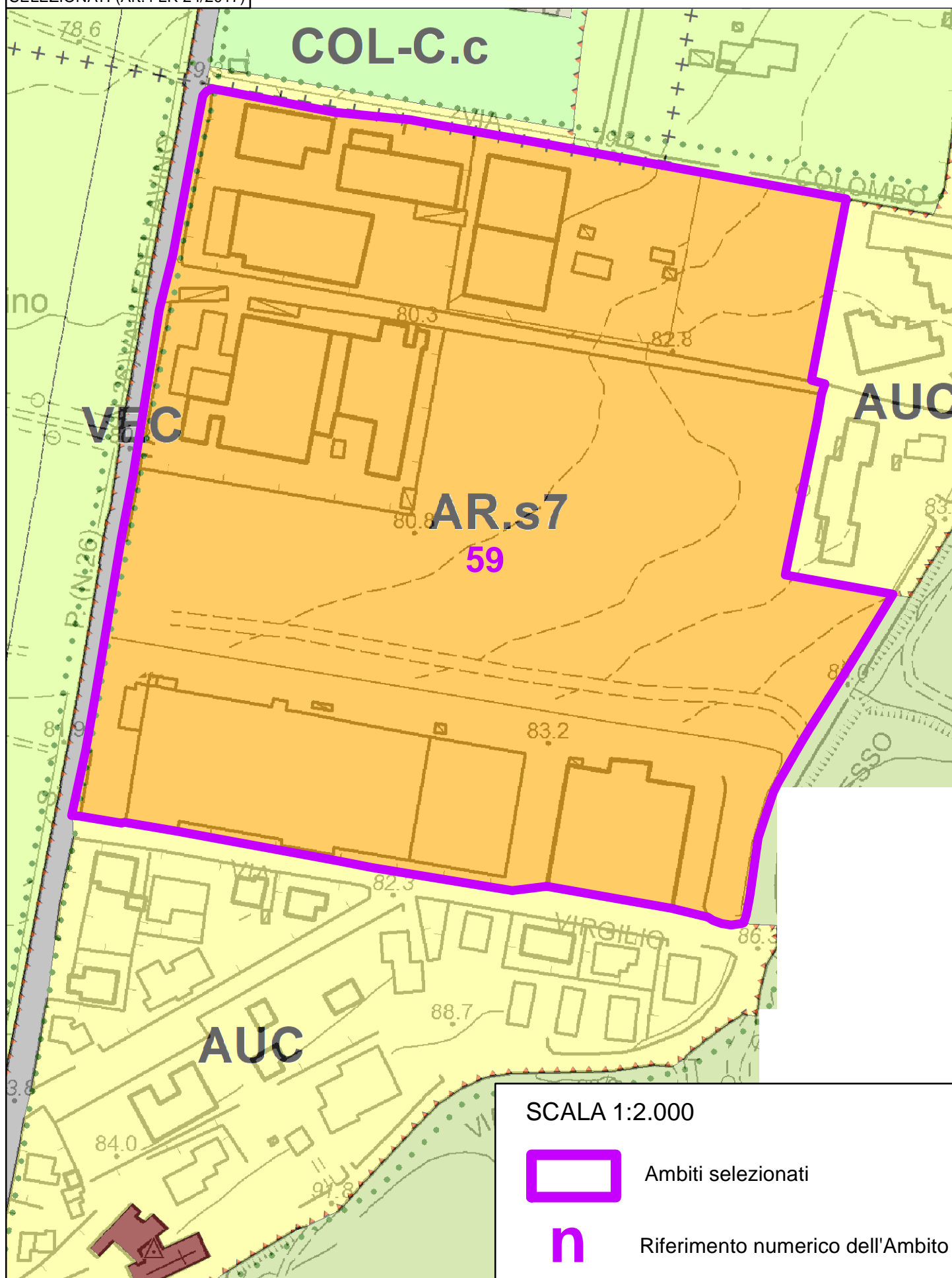
	<p>acustico prodotto dal traffico via Garibaldi (SP 26) e dalle attività produttive esistenti, predisponendo le conseguenti misure di mitigazione a protezione degli insediamenti residenziali.</p> <p>Le dotazioni di Verde Pubblico dovranno essere accorpate e dovrà prevedersi la valorizzazione ambientale e paesaggistica dello "scolmatore sud" che attraversa l'ambito.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>Per gli interventi di trasformazione integrale del lotto e di rigenerazione del tessuto urbano che vengono attuati mediante l'integrale sostituzione/riorganizzazione dei fabbricati esistenti attraverso intervento di Demolizione (D), Demolizione e ricostruzione (DR), Risanamento Aree Libere (RAL), Ristrutturazione Edilizia (RE), Nuova Costruzione (NC), estesi all'intero edificio ed unità fondiaria di pertinenza considerati integralmente, abbinati al cambio di destinazione d'uso CD. si applicano i diritti edificatori determinati con riferimento ai seguenti parametri:</p> <p><i>Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</i> <i>Ip2 = da 0,30 a 0,50mq/mq della SU esistente da demolire</i> <i>Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: Ut = 0,30 mq/mq..</i></p> <p>L'indice perequativo da applicare verrà stabilito nella fase di predisposizione dell'Accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, ovvero, del PdC convenzionato nei casi soggetti, in relazione ai benefici pubblici derivanti dalla realizzazione degli interventi.</p> <p>Per ogni sub-ambito individuato nello schema di assetto sono ammessi i seguenti usi:</p> <p><u>Sub-ambito A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Funzioni produttive manifatturiere limitatamente agli usi c1 e c3 solo ove preesistenti e compatibili con le altre funzioni insediabili. E' consentita la realizzazione di ampliamenti della Su fino al raggiungimento degli indici ammissibili ($Ip1 + Ip2 \leq 0,30 \text{ mq/mq}$); - Funzioni terziarie e di servizio (usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b14.1, b15); - Funzioni residenziali e usi compatibili con la residenza sono ammessi in caso di interventi di trasformazione integrale del lotto e di rigenerazione del tessuto urbano; - L'uso a1 (residenza) è altresì ammesso per interventi comportanti cambio d'uso di spazi già destinati ad utilizzi complementari al processo produttivo (uffici, studi, esposizione, attività di assistenza alla clientela, ecc...) nei limiti delle Su esistenti o per la realizzazione di alloggi pertinenti di attività esistenti fino al raggiungimento degli indici massimi ammissibili indicati in precedenza, e previa verifica delle adeguate condizioni di sostenibilità (con particolare riferimento al clima acustico, con rispetto della classe III). <p><u>Sub-ambito B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Funzioni residenziali (usi a1 e a2) e funzioni terziarie e di servizio (usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b.11.1, b14.1, b15) solamente qualora l'intervento contribuisca direttamente alla riqualificazione dell'intero Ambito AR.s7 ed al reperimento delle dotazioni pubbliche (in particolare di verde e viabilità) efficacemente concorrenti alle esigenze complessive dello stesso ambito, nelle modalità in precedenza riportate; <p><u>Sub-ambito C:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Funzioni residenziali (usi a1 e a2) e funzioni terziarie e di servizio (usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b.11.1, b14.1, b15) <i>solamente per interventi di trasformazione integrale del lotto e di rigenerazione del tessuto urbano estesi all'intero sub-ambito o ad una sua parte importante.</i> <p>Gli interventi sono subordinati ad analisi di sostenibilità insediativa, ambientale e valutazione di compatibilità, anche con specifico riferimento alle</p>

	funzioni compresenti nell'immediato intorno, potenzialmente ingeneranti impatto (acustico, atmosferico, igienico, traffico, accessibilità) o interazione (relazioni, sinergie, disturbo) con l'utilizzazione proposta.
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = come da prescrizioni vigenti in relazione agli usi assegnati; U = come da prescrizioni vigenti in relazione agli usi assegnati; P3 = come da prescrizioni vigenti in funzione degli usi insediati.
Idoneità urbanistica usi commerciali	SI, limitatamente al Commercio di vicinato (in forma non aggregata).
Impegni vincolanti connessi all'attuazione da assumere nell'accordo	La convenzione dovrà contenere gli impegni del soggetto attuatore alla corresponsione del contributo di sostenibilità, calcolato in base ai criteri e parametri definiti dal PSC. Dovrà prevedersi la cessione di aree alla Pubblica Amministrazione in applicazione delle specifiche disposizioni del PSC (art. 4.8 c. 6).
Modalità di attuazione	Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo) attuabile per singoli stralci funzionali (sub comparti). Per tutti gli interventi che non comportano demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti: Permesso di costruire convenzionato, qualora consentito dalle disposizioni vigenti. Il sub ambito A può essere attuato anche per singoli lotti attraverso PdC convenzionati, nel rispetto dello schema di assetto allegato alla presente
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo o del PdC convenzionato.

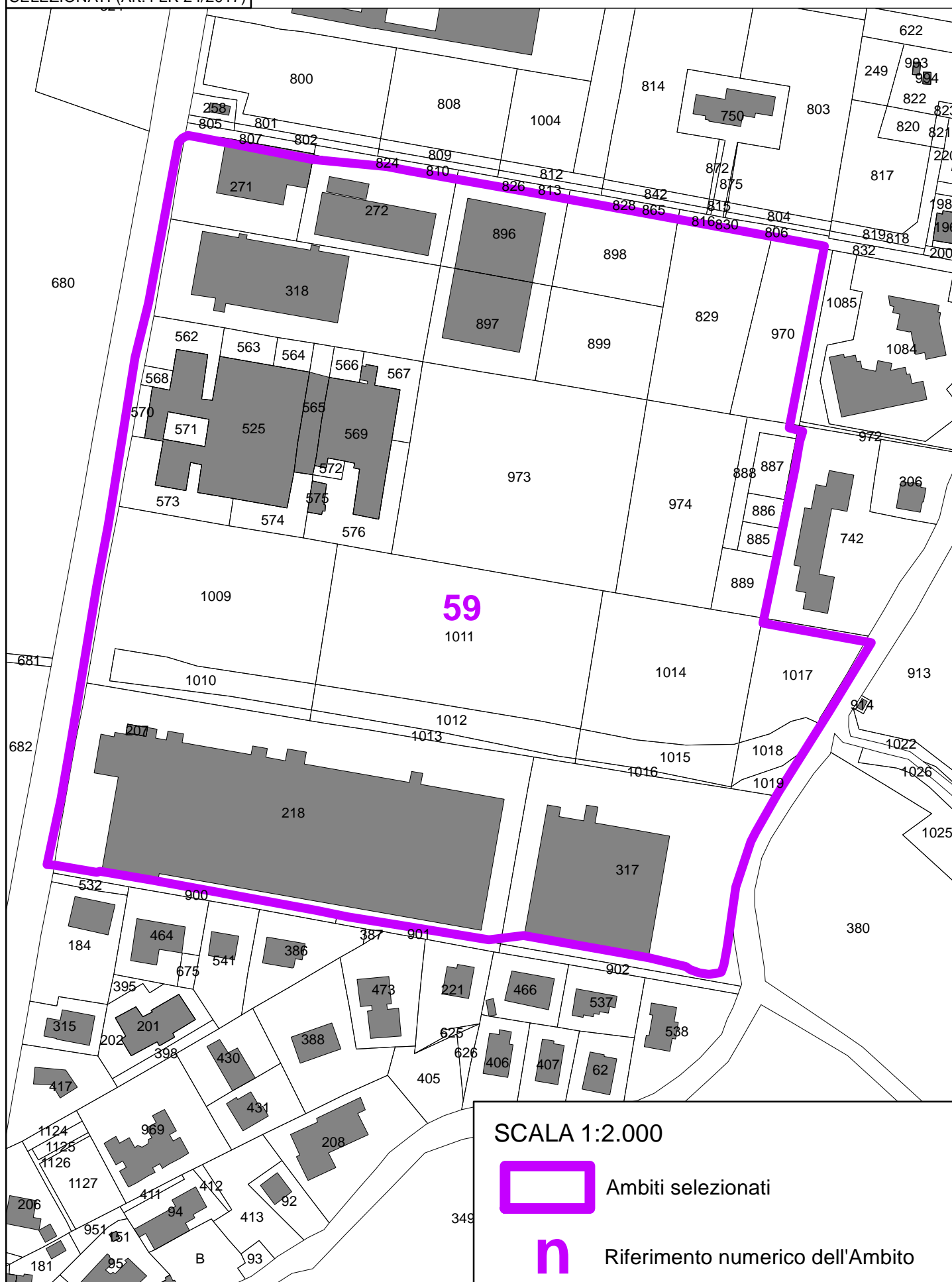
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.59 RIALE
Via Garibaldi - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SCHEDA N.59 RIALE
Via Garibaldi - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCEDA N.59 RIALE
Via Garibaldi - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI



SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito

SCHEDA N.59 RIALE
Via Garibaldi - Zola Predosa
SCHEMA ASSETTO INTERNO

