COMUNE DI
MONTE SAN PIETRO

COMUNE DI
VALSAMOGGIA

COMUNE DI
ZOLA PREDOSA

PSC

VARIANTE 2015

(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 – art. 32bis)

Estratto Schede Ambiti modificate in conseguenza delle decisioni sulle osservazioni e dell'adeguamento alle riserve

Adozione:

Monte S. Pietro: Del. CC. n. 99 del 28/12/2016
Valsamoggia: Del. CC. n. 122 del 20/12/2016
Zola Predosa: Del. CC. n. 89 del 28/12/2016

Approvazione:

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE
Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: Stefano FIORINI

Comuni	Sindaci	Assessori
Monte San Pietro	Stefano RIZZOLI	Stefano RIZZOLI
Valsamoggia	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
Zola Predosa	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

Responsabile di Progetto
Marco LENZI (Ufficio di Piano Area Bazzanese)

Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
UFFICIO DI PIANO ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE
c/o Comune di Zola Predosa – Piazza della Repubblica 1 – 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano Area Bazzanese	Commissione Tecnica di Coordinamento
Marco LENZI (Responsabile di progetto)	Alberto CAULA (Comune Monte S. Pietro)
Gianluca GENTILINI (SIT – elaborazioni cartografiche)	Federica BALDI (Comune Valsamoggia)
Simona CILIBERTO (Elaborazione dati e ricerche)	Simonetta BERNARDI (Comune Zola Predosa)
Elisa NOCETTI (Elaborazione dati e ricerche)	

INDICE SCHEDE MODIFICATE

AN - AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI 5
AN.4 CRESPELLANO - VIA POGGI 7
AN.5 CRESPELLANO - BARGELLINA 13
AN.6 CRESPELLANO - CAPOLUOGO 19
AN.8 ZOLA PREDOSA - CAPOLUOGO NUOVA BAZZANESE OVEST 25
AN.9 ZOLA PREDOSA - CAPOLUOGO NUOVA BAZZANESE EST 29
AN.10 ZOLA PREDOSA - RIALE 35
AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE 41
AR.s5 ZOLA PREDOSA – NUOVA BAZZANESE 43
AR.s6 ZOLA PREDOSA - LAVINO 47
AR.s8 ZOLA PREDOSA – RIALE NORD 51
AR.s12 ZOLA PREDOSA - PORTONI ROSSI 61
APS E APC - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE E COMUNALE 67
APS.i1 CRESPELLANO - VIA LUNGA EST 69
APS.i2 ZOLA PREDOSA - RIALE NORD 73
APS.i3 ZOLA PREDOSA - RIALE OVEST 77
APS.i4 ZOLA PREDOSA - RIALE GALVANO 81

N.B.: Le modifiche rispetto al testo vigente approvato nel Dicembre 2013 sono riportate con carattere corsivo e grassetto.

AN - AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

Denominazione ambito	**CRESPELLANO - VIA POGGI**	**AN.4**
Localizzazione	L'ambito è localizzato a nord-ovest del centro urbano di Crespellano.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 43.500 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, adiacente ai recenti sviluppi insediativi del Capoluogo. A nord dell'area è situato il Centro sportivo. Non sono presenti edifici.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: non si segnalano particolari criticità. *Vulnerabilità idrogeologica*: 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 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". Rientra inoltre nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP). Presenza di elementi del reticolo idrografico minuto.
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati). *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.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Parte dell'areale rientra nell'area delle centuriazione di epoca romana. Non si segnalano vincoli di carattere ambientale / paesaggistico
Rete fognaria	La rete fognaria è presente. L'ambito gravita sul depuratore di Crespellano (12.700 AE nominali d'impianto), reputato adeguato per sistema di smaltimento reflui e depurazione, con potenzialità residue di trattamento reflui per 3.000 AE.
Acquedotto e servizio gas	L'ambito è attraversato, a sud, dalla rete dell'acquedotto. Crespellano è attualmente alimentato da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'ambito è accessibile da via Vanotto a nord e da via Poggi a ovest. Il rapporto volume/capacità è attualmente sufficiente (tra il 60% e 70%). Nello scenario programmatico la situazione dovrebbe miglio-

	rare (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. L'ambito dista circa 450 m dalla stazione SFM di Crespellano e circa 300 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. *Elettromagnetismo:* non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra prevalentemente in classe acustica II, mentre la porzione d'ambito a ridosso della SP569, per un'ampiezza di 50m dal lato della strada, è in classe acustica IV
Limiti e condizioni di sostenibilità	Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo B. Presenza di elementi del reticolo idrografico minuto di cui va salvaguardato l'alveo attivo e la fascia di pertinenza fluviale, operando le necessarie verifiche indicate dall'Autorità di Bacino. Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 1 Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. ***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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Si tratta di uno degli ambiti che consentono di ridisegnare il capoluogo nella parte a nord della ferrovia e della Bazzanese, concentrando una quota significativa dell'offerta abitativa in un sistema di ambiti territoriali fortemente integrati al capoluogo, ottimamente serviti dal trasporto pubblico, ed in grado di concorrere in misura determinante alle politiche perequative per le dotazioni dell'area bazzanese.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale ad est. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in continuità morfologica con i tessuti urbani esistenti ed avere connessioni pedonali sia con il centro del Capoluogo sia con l'area sportiva a nord, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Continuità funzionale con la viabilità esistente, in particolare con quella degli insediamenti più recenti.
Criteri generali e specifici	Sulla via Bazzanese potrà essere previsto un solo accesso, eventualmente da regolamentare con la realizzazione di una rotatoria, per garantire l'accessibilità in condizioni di sicurezza.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,05 fino a 0,08 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo *a) Aree libere periurbane*, esterne al territorio urbano. Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali: - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzato dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e concorrerà al calcolo del contributo di sostenibilità - la parte acquisita dal comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) o da altri Comuni (attraverso accordo territoriale e successivo accordo con i privati)

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di connessione con l'edificato esistente, il centro del capoluogo e l'area sportiva a nord.
Impianti e reti tecnologiche	*Rete fognaria*: Gli sviluppi urbanistici previsti nelle località Calcara, Crespellano e Muffa andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Crespellano, ubicato in località Calcara. In relazione ai carichi stimati previsti nelle località indicate ed alla capacità residua attuale dell'impianto, quest'ultimo risulta in grado di trattenere adeguatamente i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree previste potranno 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, in corpo idrico superficiale" (contributo HERA fornito alla Conferenza di Pianificazione). *Acquedotto*: Il sistema acquedottistico a Crespellano non gode di alte pressioni, per servire gli sviluppi sarà necessario realizzare una nuova adduttrice "Casalecchio-Ponte Ronca" e un potenziamento dell'adduttrice sulla Via Emilia a Lavino. Entrambi gli interventi sono già presenti all'interno del Piano d'Ambito ma, qualora le tempistiche di attuazione degli sviluppi previsti non siano compatibili con quelle previste nel Piano stesso, il sistema non sarà in grado di far fronte ad ulteriori urbanizzazioni (Contributo Hera, *i-*

	dem) *Servizio gas*: Sulla base del carico incrementale previsto, si valuta che la rete non sia in condizioni di garantire il servizio con i corretti livelli di qualità. In particolare occorre potenziare l'adduttrice in media pressione lungo la Via Provinciale e raddoppiare l'adduttrice in centro a Crespellano (contributo Hera, *idem*)
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Dal completamento dell'acquisizione di Villa Garagnani alla realizzazione del Centro sportivo, alle politiche di offerta insediativa di interesse sovracomunale, fino alla realizzazione di ERS, l'ambito può concorrere in modo significativo al perseguimento degli obiettivi del PSC.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* l'ambito non presenta particolari limitazioni. *Sicurezza:* deve essere garantita l'accessibilità in condizioni di sicurezza dalla viabilità di rango provinciale. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT *Ambiente acustico:* particolare attenzione alla mitigazione della parte sud dell'ambito, prossima alla viabilità provinciale

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Poiché l'ambito è inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (tipo B), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda. Occorre ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione: in tutti i casi 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 * Ha come previsto da***I PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna); E' sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. Gli interventi di adeguamento del sistema acquedottistico sono inseriti nel Piano d'Ambito e pertanto le tempistiche di attuazione dovranno essere compatibili con quelle previste nel Piano d'Ambito stesso.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia di mitigazione a sud nei confronti della via Bazzanese

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA

AN.4

Denominazione ambito	**CRESPELLANO - BARGELLINA**	**AN.5**
Localizzazione	A nord del centro del capoluogo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari circa a 85.900 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Area pianeggiante posta a ridosso delle nuove espansioni residenziali del Capoluogo, con presenza di alcuni insediamenti rurali.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: presenza di elementi del reticolo idrografico minuto *Vulnerabilità idrogeologica*: 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 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".
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati). *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.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Parte dell'ambito rientra nell'area delle centuriazione di epoca romana e una porzione dell'ambito rientra nelle aree tutelate ex. 142, Dlgs 42/2004. Sono presenti elementi della viabilità storica.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente. L'ambito gravita sul depuratore di Crespellano (12.700 AE nominali d'impianto), reputato adeguato per sistema di smaltimento reflui e depurazione, con potenzialità residue di trattamento reflui per 3.000 AE.
Acquedotto e servizio gas	L'ambito è attraversato, a sud, dalla rete dell'acquedotto. Crespellano è attualmente alimentato da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'ambito è accessibile dalla via Bargellina (ovest e nord) e dalla via Rio (est e sud). Il rapporto volume/capacità è attualmente sufficiente (tra il 60% e 70%). Nello scenario programmatico la situazione dovrebbe migliorare (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. *Elettromagnetismo:* l'ambito è attraversato da un elettrodotto a MT. *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra in classe acustica II

Limiti e condizioni di sostenibilità	Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo B. Parte dell'ambito è in fascia di rispetto cimiteriale. È interessato da un elettrodotto MT. Presenza di elementi del reticolo idrografico minuto di cui va salvaguardato l'alveo attivo e la fascia di pertinenza fluviale, operando le necessarie verifiche indicate dall'Autorità di Bacino. Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 1. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. ***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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Si tratta di uno degli ambiti che consentono di ridisegnare il capoluogo nella parte a nord della ferrovia e della Bazzanese, concentrando una quota significativa dell'offerta abitativa in un sistema di ambiti territoriali fortemente integrati al capoluogo, ottimamente serviti dal trasporto pubblico, ed in grado di concorrere in misura determinante alle politiche perequative per le dotazioni dell'area bazzanese.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale ad est e a nord. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in continuità morfologica con i tessuti urbani esistenti ed avere connessioni pedonali sia con il centro del Capoluogo sia con l'area sportiva a nord, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC. La vicinanza al Centro Storico richiede una corretta integrazione con il contesto: il tipo di edificato non dovrà essere eccessivamente denso e l'altezza degli edifici dovrà essere congruente; inoltre appare necessario preservare cannocchiali visivi delle quinte collinari. Il disegno dell'intervento dovrà rispettare le direzioni tracciate dai segni della centuriazione e l'area di rispetto cimiteriale dovrà essere armonicamente inserita nel disegno complessivo.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Con il completamento dell'asse della Nuova Bazzanese, l'accesso all'ambito potrà avvenire principalmente da nord. Un accesso alternativo da est potrà avvenire dalla via Don Minzoni. E preferibile evitare accessi diretti dalla via Rio e dal tratto in direzione nord-sud della via Bargellina in quanto si tratta di viabilità locali a capacità ridotta.
Criteri generali e specifici	Inserimento di rotatorie nei punti di connessione alla viabilità di accesso, allo scopo di realizzare intersezioni stradali in sicurezza. L'area di rispetto cimiteriale dovrà essere armonicamente inserita nel disegno complessivo. Il disegno urbanistico dovrà tener conto della presenza dell'elettrodotto MT:

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,05 fino a 0,08 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo ***a) Aree libere periurbane***, esterne al territorio urbano. Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali: - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzato dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e concorrerà al calcolo del contributo di sostenibilità - la parte acquisita dal comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) o da altri Comuni (attraverso accordo territoriale e successivo accordo con i privati)

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di connessione con l'edificato esistente, il centro del capoluogo e l'area sportiva ad ovest. Al fine di migliorare la mobilità sostenibile, la pianificazione attuativa dovrà prevedere un'organizzazione dell'insediamento tale da agevolare l'accessibilità alla stazione SFM, connettendosi adeguatamente alla stazione stessa; dovrà inoltre essere agevolata l'accessibilità alle fermate del trasporto pubblico locale su gomma;
Impianti e reti tecnologiche	*Rete fognaria*: Gli sviluppi urbanistici previsti nelle località Calcara, Crespellano e Muffa andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Crespellano, ubicato in località Calcara. In relazione ai carichi stimati previsti nelle località indicate ed alla capacità residua attuale dell'impianto, quest'ultimo risulta in grado di trattenere adeguatamente i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree previste potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente. Tutti gli scarichi di acque di origine me-

	teorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale" (contributo HERA fornito alla Conferenza di Pianificazione). *Acquedotto*: Il sistema acquedottistico a Crespellano non gode di alte pressioni, per servire gli sviluppi sarà necessario realizzare una nuova adduttrice "Casalecchio-Ponte Ronca" e un potenziamento dell'adduttrice sulla Via Emilia a Lavino. Entrambi gli interventi sono già presenti all'interno del Piano d'Ambito ma, qualora le tempistiche di attuazione degli sviluppi previsti non siano compatibili con quelle previste nel Piano stesso, il sistema non sarà in grado di far fronte ad ulteriori urbanizzazioni (Contributo Hera, *idem*) *Servizio gas*: Sulla base del carico incrementale previsto, si valuta che la rete non sia in condizioni di garantire il servizio con i corretti livelli di qualità. In particolare occorre potenziare l'adduttrice in media pressione lungo la Via Provinciale e raddoppiare l'adduttrice in centro a Crespellano (contributo Hera, *idem*)
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Dal completamento dell'acquisizione di Villa Garagnani alla realizzazione del Centro sportivo, alle politiche di offerta insediativa di interesse sovracomunale, fino alla realizzazione di ERS, l'ambito può concorrere in modo significativo al perseguimento degli obiettivi del PSC.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

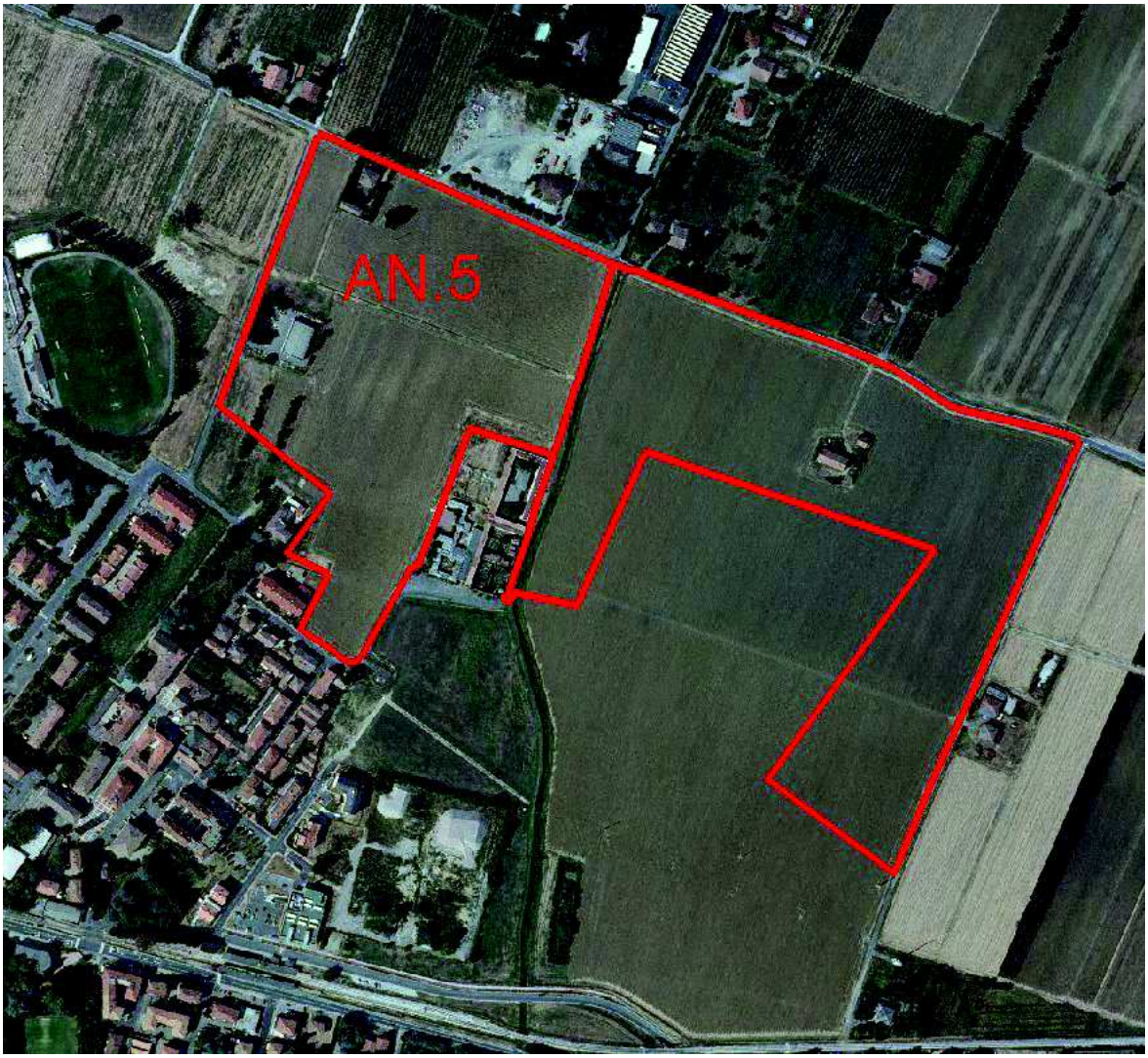
Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* l'ambito non presenta particolari limitazioni. *Sicurezza:* deve essere effettuato un accurato studio dell'accessibilità, in relazione alla scarsa capacità della viabilità che interessa l'ambito. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT. *Ambiente acustico:* particolare attenzione in relazione alla prossimità con l'area cimiteriale.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Poiché l'ambito è inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (tipo B), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda. Occorre ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione: in tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. È necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc * Ha come previsto da***l PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna). È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. Gli interventi di adeguamento del sistema acquedottistico sono inseriti nel Piano d'Ambito e pertanto le tempistiche di attuazione dovranno essere compatibili con quelle previste nel Piano d'Ambito stesso.
Fasce di rispetto e ambientazione	L'area di rispetto del cimitero dovrà essere organizzata a verde boscato.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA



Denominazione ambito	**CRESPELLANO - CAPOLUOGO**	**AN.6**
Localizzazione	L'ambito è localizzato nel quadrante nord-est del Capoluogo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 102.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, definita a nord dal tracciato della via Bargellina e ad est dalla via Don Minzoni. Nell'ambito sono presenti alcuni edifici nella parte nord, lungo la via Bargellina. L'ambito è interessato da sub-comparti inseriti nella Variante di anticipazione ex art. 41 comma 4 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minuto. *Vulnerabilità idrogeologica*: 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 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".
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologi e Litologia*: Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati). *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.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Parte dell'areale rientra nell'area delle centuriazione di epoca romana e una porzione dell'ambito rientra nelle aree tutelate ex. 142, Dlgs 42/2004. Sono presenti elementi della viabilità storica.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente. L'ambito gravita sul depuratore di Crespellano (12.700 AE nominali d'impianto), reputato adeguato per sistema di smaltimento reflui e depurazione, con potenzialità residue di trattamento reflui per 3.000 AE.
Acquedotto e servizio gas	L'ambito è attraversato, a sud, dalla rete dell'acquedotto. Crespellano è attualmente alimentato da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'ambito è accessibile da via Don Minzoni ad est e via Bargellina a nord. La via Don Minzioni recapita sulla SP 569 Bazzanese che, in base allo scenario programmatico,avrà una diminuzione dei flussi di traffico. Il rapporto volume/capacità è oggi attestato tra il 60% e il 70%, con una previsione di miglioramento nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti

	interzonali sono contenuti (20 minuti) ed in prospettiva sono destinati ad abbassarsi. L'ambito dista circa 400 m dalla stazione SFM e circa 300 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. *Elettromagnetismo:* non sono presenti potenziali fonti di inquinamento acustico *Zonizzazione acustica*: l'ambito rientra prevalentemente in classe acustica II, mentre la porzione d'ambito a ridosso della SP569 è in classe acustica IV e III.. Presenza di elementi del reticolo idrografico minuto.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo B. Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 1. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. Presenza di elementi del reticolo idrografico minuto di cui va salvaguardato l'alveo attivo e la fascia di pertinenza fluviale, operando le necessarie verifiche indicate dall'Autorità di Bacino; ***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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Si tratta di uno degli ambiti che consentono di ridisegnare il capoluogo nella parte a nord della ferrovia e della Bazzanese, concentrando una quota significativa dell'offerta abitativa in un sistema di ambiti territoriali fortemente integrati al capoluogo, ottimamente serviti dal trasporto pubblico, ed in grado di concorrere in misura determinante alle politiche perequative per le dotazioni dell'area bazzanese.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale ad ovest e a nord. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in continuità morfologica con i tessuti urbani esistenti ed avere connessioni pedonali sia con il centro del Capoluogo sia con l'area sportiva a nord, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC. La vicinanza al Centro Storico richiede una corretta integrazione con il contesto: il tipo di edificato non dovrà essere eccessivamente denso e l'altezza degli edifici dovrà essere congruente; inoltre appare necessario preservare cannocchiali visivi delle quinte collinari. Il disegno dell'intervento dovrà rispettare le direzioni tracciate dai segni della centuriazione e l'area di rispetto cimiteriale dovrà essere armonicamente inserita nel disegno complessivo.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	Con il completamento dell'asse della Nuova Bazzanese, l'accesso all'ambito potrà avvenire principalmente da nord. Un accesso alternativo da est potrà avvenire dalla via Don Minzoni mentre il collegamento con il centro urbano è assicurato dalla viabilità del com-

	parto in corso di attuazione posto a sud-est. Al fine di migliorare la qualità ambientale del nuovo insediamento, il collegamento viario con la nuova bazzanese dovrà essere adeguatamente inserito nel contesto.
Criteri generali e specifici	Inserimento di rotatorie nei punti di connessione alla viabilità di accesso, allo scopo di realizzare intersezioni stradali in sicurezza.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,05 fino a 0,08 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo a) Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano. Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali: - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzato dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e concorrerà al calcolo del contributo di sostenibilità - la parte acquisita dal comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) o da altri Comuni (attraverso accordo territoriale e successivo accordo con i privati)

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di connessione con l'edificato esistente, il centro del capoluogo e l'area sportiva ad ovest.
Impianti e reti tecnologiche	*Rete fognaria*: Gli sviluppi urbanistici previsti nelle località Calcara, Crespellano e Muffa andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Crespellano, ubicato in località Calcara. In relazione ai carichi stimati previsti nelle località indicate ed alla capacità residua attuale dell'impianto, quest'ultimo risulta in

	grado di trattenere adeguatamente i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree previste potranno 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, in corpo idrico superficiale" (contributo HERA fornito alla Conferenza di Pianificazione). *Acquedotto*: Il sistema acquedottistico a Crespellano non gode di alte pressioni, per servire gli sviluppi sarà necessario realizzare una nuova adduttrice "Casalecchio-Ponte Ronca" e un potenziamento dell'adduttrice sulla Via Emilia a Lavino. Entrambi gli interventi sono già presenti all'interno del Piano d'Ambito ma, qualora le tempistiche di attuazione degli sviluppi previsti non siano compatibili con quelle previste nel Piano stesso, il sistema non sarà in grado di far fronte ad ulteriori urbanizzazioni (Contributo Hera, *idem*) *Servizio gas*: Sulla base del carico incrementale previsto, si valuta che la rete non sia in condizioni di garantire il servizio con i corretti livelli di qualità. In particolare occorre potenziare l'adduttrice in media pressione lungo la Via Provinciale e raddoppiare l'adduttrice in centro a Crespellano (contributo Hera, *idem*)
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Dal completamento dell'acquisizione di Villa Garagnani alla realizzazione del Centro sportivo, alle politiche di offerta insediativa di interesse sovracomunale, fino alla realizzazione di ERS, l'ambito può concorrere in modo significativo al perseguimento degli obiettivi del PSC.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

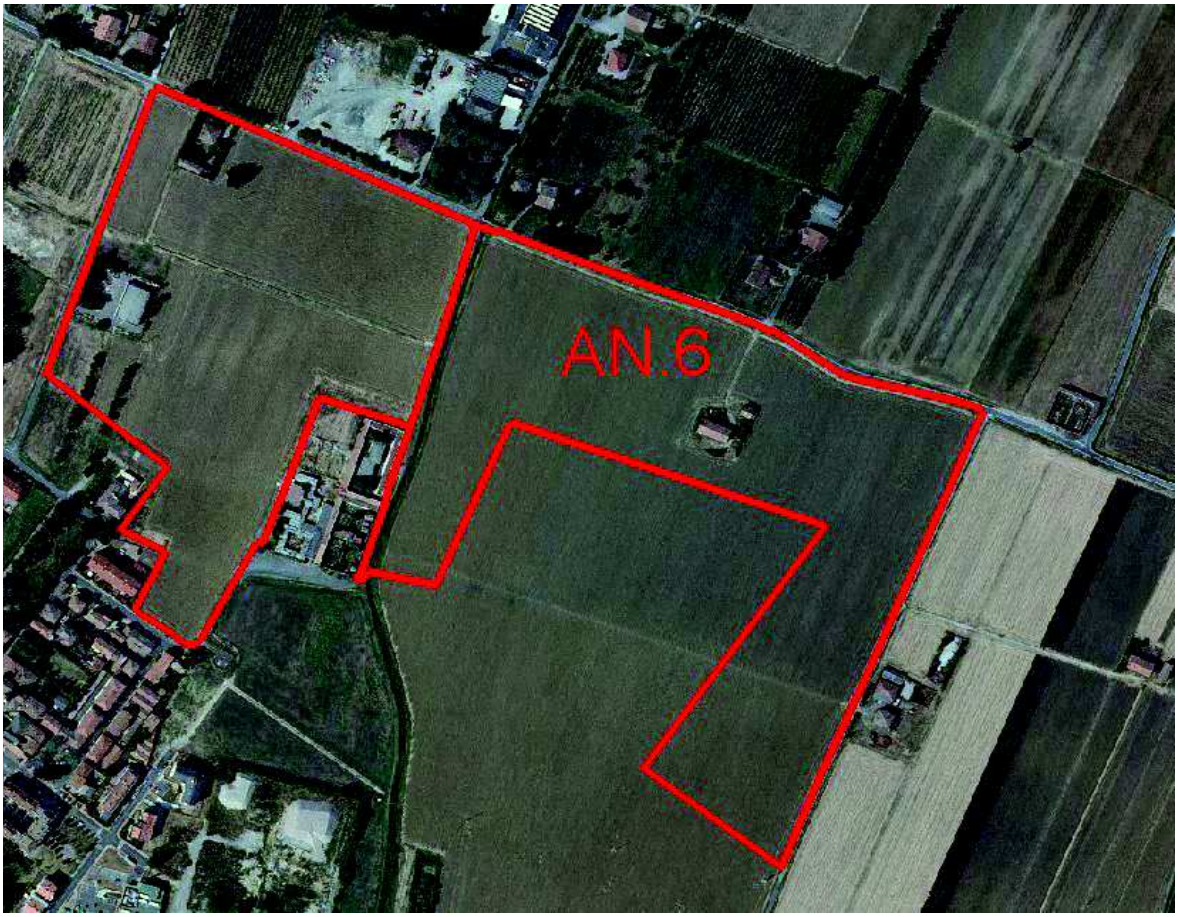
Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* l'ambito non presenta particolari limitazioni. *Sicurezza:* deve essere garantita la connessione in sicurezza con la viabilità di accesso. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT. *Ambiente acustico:* particolare attenzione in relazione alla prossimità con l'area cimiteriale.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Poiché l'ambito è inserito in un' area di ricarica indiretta della falda (tipo B), particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda. Occorre ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione: in tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. Nel caso in cui le acque meteoriche vengano scaricate nel Rio Cassoletta (CBR) è necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc * Ha come previsto da***l PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna). È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. Gli interventi di adeguamento del sistema acquedottistico sono inseriti nel Piano d'Ambito e pertanto le tempistiche di attuazione dovranno essere compatibili con quelle previste nel Piano d'Ambito stesso.
Fasce di rispetto e ambientazione	Le aree di rispetto ferroviaria e del cimitero dovranno essere organizzate a verde boscato.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA



Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - CAPOLUOGO NUOVA BAZZANESE OVEST**	**AN.8**
Localizzazione	L'ambito è localizzato nel quadrante nord-ovest del capoluogo, a nord di un comparto in corso di attuazione.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 39.600 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, prevalentemente agricola, priva di edifici. A nord l'ambito confina con la Nuova Bazzanese.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: presenza di elementi del reticolo idrografico minuto *Vulnerabilità idrogeologica*: 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 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". Rientra inoltre nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi) *Rischio sismico*: Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 7. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano vincoli di carattere ambientale – paesaggistico né vincoli di carattere storico – culturale.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al margine dell'area. Gli sviluppi urbanistici previsti a Zola Predosa Capoluogo andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'accesso all'area avviene da nord dalla Nuova Bazzanese attraverso l'uscita "Villa Garagnani" e da viale dello Sport; dal centro di zona si accede da via Risorgimento – viale dello Sport. La viabilità prossima all'ambito è di recente realizzazione, di sezione adeguata e con incroci in sicurezza. L'area dista circa 500 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina, mentre è abbastanza distante dalle fermata SFM Zola Municipio (circa 1,5 km). *Elettromagnetismo:* l'ambito è attraversato da un elettrodotto a MT. *Zonizzazione acustica*: L'area è inserito nella classe acustica III, mentre la fascia di pertinenza stradale della Nuova Bazzanese è in

	classe IV.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Aspetti da valutare in sede di progettazione sono l'inserimento nelle aree di ricarica della falda di tipo B e la vicinanza alla Nuova Bazzanese. L'eventuale immissione di acque di origine meteorica nelle reti fognarie esistenti potrà richiedere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. È sufficiente un approfondimento di secondo livello Nella progettazione dell'insediamento si dovrà tener conto della presenza dell'elettrodotto. Presenza di elementi del reticolo idrografico minuto di cui va salvaguardato l'alveo attivo e la fascia di pertinenza fluviale, operando le necessarie verifiche indicate dall'Autorità di Bacino; La vicinanza alla "nuova Bazzanese" impone alcune cautele in termini di distanze o di filtri vegetazionali.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	L'ambito è idoneo ad ospitare diritti edificatori propri e diritti da trasferire da altre localizzazioni valutate non congruenti con gli obiettivi generali del PSC.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a media densità in grado da fungere da filtro tra l'edificato 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.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	Come già rilevato, la viabilità al contorno dell'ambito è di realizzazione recente, adeguata anche alla circolazione nella situazione futura.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza di POC	Usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC.

	Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,05 fino a 0,08 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo a) Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano. Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali: - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzato dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e concorrerà al calcolo del contributo di sostenibilità - la parte acquisita dal comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) o da altri Comuni (attraverso accordo territoriale e successivo accordo con i privati)

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il centro urbano e le principali attrezzature di interesse collettivo
Impianti e reti tecnologiche	Gli sviluppi urbanistici previsti andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree di insediamento previste potranno 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, in 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 (contributo HERA 2011in sede di Conferenza di Pianificazione).
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* L'ambito non presenta particolari limitazioni *Sicurezza:* *Ambiente acustico:* Valutazione dell'impatto acustico derivante dal traffico sulla Nuova Bazzanese

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B; richiede in fase progettuale 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; Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. L'eventuale immissione di acque di origine meteorica nelle reti fognarie esistenti potrà richiedere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione. È necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc * Ha come previsto da***l PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna). In sede di pianificazione attuativa valutare l'eventuale allargamento della vasca di laminazione esistente a valle di Via Tiepolo e il relativo dimensionamento della viabilità stessa. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. La vicinanza alla "nuova Bazzanese" impone alcune cautele in termini di distanze o di filtri vegetazionali.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia di mitigazione verso la Nuova Bazzanese.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - CAPOLUOGO NUOVA BAZZANESE EST**	**AN.9**
Localizzazione	L'ambito è localizzato nel quadrante nord-ovest del capoluogo, a nord di un comparto in corso di attuazione.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 10.200 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, prevalentemente agricola, priva di edifici. A nord l'ambito confina con la Nuova Bazzanese.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: presenza di elementi del reticolo idrografico minuto *Vulnerabilità idrogeologica*: 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 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". Rientra inoltre nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi) *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.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano vincoli di carattere ambientale – paesaggistico né vincoli di carattere storico – culturale. L'ambito è peraltro adiacente al complesso storico di Villa Garagnani.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al margine dell'area. Gli sviluppi urbanistici previsti a Zola Predosa Capoluogo andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'accesso all'area avviene da nord dalla Nuova Bazzanese attraverso l'uscita "Villa Garagnani" e da viale dello Sport; dal centro di zona si accede da via Risorgimento – viale dello Sport. La viabilità prossima all'ambito è di recente realizzazione, di sezione adeguata e con incroci in sicurezza. L'area dista circa 500 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina, mentre è abbastanza distante dalle fermata SFM Zola Municipio (circa 1,5

	km). *Elettromagnetismo:* Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. *Zonizzazione acustica*: L'area è inserito nella classe acustica III, mentre la fascia di pertinenza stradale della Nuova Bazzanese è in classe IV.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Aspetti da valutare in sede di progettazione sono l'inserimento nelle aree di ricarica della falda di tipo B e la vicinanza alla Nuova Bazzanese. Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 7. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. ***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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	La concentrazione di diritti edificatori nell'ambito C4 del PRG vigente (a sud dell'ambito in oggetto) ha reso problematico il completamento della previsione del PRG, ed in particolare ha reso di difficile attuazione la previsione di servizi scolastici nella parte centrale del nuovo insediamento, oggi in fase di completamento. Il nuovo ambito può contribuire risolvere il problema citato, trasferendo una parte dei diritti già assegnati senza incremento di carico urbanistico, e successivamente potrebbe portate al completamento del disegno urbanistico, da finalizzare ad ovest al possibile potenziamento del polo sportivo, e ad est all'integrazione di un margine urbano. Ovviamente una fascia di dimensioni adeguate lungo la nuova Bazzanese dovrà essere sistemata per garantire condizioni di clima acustico rispondenti ai requisiti di qualità definiti dalla classificazione acustica e dai parametri di qualità atmosferica.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a media densità in grado da fungere da filtro tra l'edificato 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.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	Come già rilevato, la viabilità al contorno dell'ambito è di realizzazione recente, adeguata anche alla circolazione nella situazione futura.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.

Interventi ammessi in assenza di POC	Usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,05 fino a 0,08 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo a) Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano. Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali: - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzato dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e concorrerà al calcolo del contributo di sostenibilità - la parte acquisita dal comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) o da altri Comuni (attraverso accordo territoriale e successivo accordo con i privati)

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il centro urbano e le principali attrezzature di interesse collettivo
Impianti e reti tecnologiche	Gli sviluppi urbanistici previsti andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree di insediamento previste potranno 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, in 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 (contributo HERA 2011in sede di Conferenza di Pianificazione).
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* L'ambito non presente particolari limitazioni

	Sicurezza: *Ambiente acustico:* Valutazione dell'impatto acustico derivante dal traffico sulla Nuova Bazzanese

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B; richiede in fase progettuale 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; Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. L'eventuale immissione di acque di origine meteorica nelle reti fognarie esistenti potrà richiedere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione. E' necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc * Ha come previsto da***l PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna). In sede di pianificazione attuativa valutare l'eventuale allargamento della vasca di laminazione esistente a valle di Via Tiepolo e il relativo dimensionamento della viabilità stessa. Presenza di elementi del reticolo idrografico minuto di cui va salvaguardato l'alveo attivo e la fascia di pertinenza fluviale, operando le necessarie verifiche indicate dall'Autorità di Bacino. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. La vicinanza alla "nuova Bazzanese" impone alcune cautele in termini di distanze o di filtri vegetazionali.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia di mitigazione verso la Nuova Bazzanese.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA

AN.9

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - RIALE**	**AN.10**
Localizzazione	L'abito è localizzato nella frazione di Riale, a nord della linea del Servizio Ferroviario Metropolitano	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 15.200 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, prevalentemente agricola, confinante ad est con un ambito residenziale. Nella parte sud – est sono presenti alcuni edifici.
Condizioni attuali	Attualmente l'area è agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: l'ambito è attraversato da un canale appartenente al reticolo idrografico minuto. *Vulnerabilità idrogeologica*: 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 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". Rientra inoltre nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi); l'area delimitata ad ovest da una scarpata di erosione fluviale. *Rischio sismico*: propensione alla liquefazione (pianura) non verificabile (falda depressa) : aree ove l'elevata soggiacenza della falda (>15 metri) esclude la possibilità di liquefazione; si tratta di condizione probabilmente reversibile solo nel caso si esauriscano gli emungimenti d'acqua dai pozzi che attualmente causano le forti anomalie piezometriche.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non sono presenti vincoli di carattere ambientale – paesaggistico né storico – culturale.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al contorno con l'edificato. Gli sviluppi urbanistici previsti nelle località Badia, Calderino, Monte San Giovanni, Ponte Ronca e Riale andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'ambito è accessibile dalla SP569 Bazzanese attraverso la via Ippolito Nievo. Nei pressi dell'ambito il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare.

	L'ambito dista circa 250 m dalla stazione SFM e circa 330 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. *Elettromagnetismo:* Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico *Zonizzazione acustica*: L'ambito è inserito nella classe III, mentre le fasce di pertinenza della Nuova Bazzanese a nord e della linea ferroviaria SFM a sud sono in classe IV.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Appartenenza dell'ambito alle aree di ricarica diretta della falda di tipo B; presenza di due potenziali fonti di inquinamento acustico (Nuova Bazzanese e linea ferroviaria SFM). Da valutare anche la prossimità all'area produttiva a nord. Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 11. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. ***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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	L'ambito rappresenta una risorsa territoriale significativa per un intervento di nuova urbanizzazione per trasferimento di diritti edificatori, in continuità in parte con tessuti urbani di margine esistenti e in parte con un ambito da riqualificare.. L'impegno di territorio si motiva da un lato con l'esigenza di definire strategie di disegno urbano mirate al riordino e alla qualificazione della frazione di Riale, dall'altro con l'obiettivo di concorrere a politiche di delocalizzazione di previsioni del PRG vigente che sono valutate in evidente contrasto con le strategie insediative ed i criteri di sostenibilità del PSC.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Realizzazione di un edifica a medio-bassa densità, da integrare con i tessuti insediativi a sud-est. Il disegno urbano – concentrato di preferenza nella parte centrale dell'ambito, lontano dalle potenziali sorgenti di rumore - dovrà inoltre relazionarsi con quanto sarà previsto nell'ambito di riqualificazione a nord-est, compatibilmente con i rispettivi tempi di progettazione e attuazione.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	La via Ippolito Nievo ha capacità sufficienti anche per il traffico del nuovo insediamento; da valutare l'opportunità della realizzazione di una rotatoria per l'immissione in sicurezza sulla via Risorgimento, stante la presenza di un'altra rotatoria ad est ad una distanza di circa 170 m. Nella progettazione dell'ambito va tenuto conto dello schema di assetto complessivo dell'ambito adiacente a nord.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza	Mo e MS per gli edifici esistenti; normali attività agricole compatibili

di POC	con la localizzazione periurbana dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,05 fino a 0,08 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo a) (Aree libere periurbane, esterne al territorio urbano) per la parte nord dell'ambito, e un indice perequativo Ip da 0,08 a 0,12 mq. di Su /mq. di St relativo alle aree di tipo b) (aree libere residuali interne al peri metro del territorio urbanizzato) per al parte sud dell'ambito. Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali: - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzato dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e concorrerà al calcolo del contributo di sostenibilità la parte acquisita dal comune potrà essere utilizzata, nello stesso POC o in POC successivi, per la realizzazione di dotazioni pubbliche, per la realizzazione di interventi ERS attraverso capacità edificatoria pubblica aggiuntiva assegnata dal POC, o per il trasferimento di diritti edificatori privati da altri ambiti dello stesso comune (attraverso accordi con i privati) o da altri Comuni (attraverso accordo territoriale e successivo accordo con i privati)

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il centro della frazione e con le fermate SFM e del trasporto pubblico su gomma.
Impianti e reti tecnologiche	Gli sviluppi urbanistici previsti nelle località Badia, Calderino, Monte San Giovanni, Ponte Ronca e Riale andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree previste potranno 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, in corpo idrico superficiale (contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* L'ambito non presenta particolari limitazioni *Sicurezza:* *Ambiente acustico:* Valutazione dell'impatto acustico derivante dal traffico sulla Nuova Bazzanese e sulla linea ferroviaria SFM.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B; richiede in fase progettuale 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; Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. L'eventuale immissione di acque di origine meteorica nelle reti fognarie esistenti potrà richiedere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione. E' necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc * Ha come previsto da***l PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. La vicinanza alla Nuova Bazzanese e alla linea ferroviaria SFM impone alcune cautele in termini di distanze o di filtri vegetazionali..
Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di mitigazione verso la Nuova Bazzanese e la linea ferroviaria SFM.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA

AN.10

AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA – NUOVA BAZZANESE**	**AR.s5**
Localizzazione	Capoluogo, via J. F. Kennedy	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST pari a circa 32.500 mq., di cui insediabili 14.600 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	Si tratta di un'area, in fregio alla SP 569 (Nuova Bazzanese), in parte sede di un'industria dolciaria oggi dismessa.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: non si segnalano criticità. *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, 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". 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 nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi di conoide e di terrazzo (limi e limi argillosi, subordinatamente ghiaie e ghiaie sabbiose) *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.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non sono presenti vincoli di carattere ambientale paesaggistico, né di carattere storico culturale.
Rete fognaria	Gli sviluppi urbanistici previsti a Zola Predosa Capoluogo andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'ambito è accessibile da via Kennedy. Il rapporto volume/capacità è attualmente compreso tra il 70% e 80% e dovrebbe peggiorare nello scenario programmatico. 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. *Zonizzazione acustica*: 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.
Limiti e condizioni di sostenibilità	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.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	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.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nella definizione dell'assetto dell'ambito l'edificazione dovrà essere concentrata nella parte est, in coerenza con le parti esterne già insediate, allontanando le nuove costruzioni dalla viabilità di livello provinciale.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	La dimensione contenuta dell'ambito non richiede prescrizioni specifiche per la viabilità.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza di POC	Mo e MS sugli edifici esistenti. È sempre ammesso il mantenimento degli usi in essere, valutando la compatibilità di eventuali nuove attività produttive con il tessuto residenziale già insediato.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma ***delle seguenti*** voci: - Ip1***a*** = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale ***insediabile.*** ***- Ip1b = da 0,02 a 0,04 mq/mq di superficie territoriale destinata a dotazioni pubbliche (COL.C.c).*** - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. ***Per la porzione di ambito interessata dal Rispetto dalla viabilità (Nuova Bazzanese) tali indici sono dimezzati (art. 4.8 PSC).*** Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:

	- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Collegamento alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistente.
Impianti e reti tecnologiche	Gli sviluppi urbanistici previsti a Zola Predosa andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree previste potranno 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, 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. (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione di un'area di circa 17.900 mq per la realizzazione di un parco urbano. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC ***che potrà valutare e proporre eventuali equivalenti alternative***.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	*Sicurezza:* *Ambiente acustico:* necessità di prevedere barriere fonoassorbenti lungo la SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica III.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	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. Particolare attenzione dovrà essere posta alla mitigazione del rumore generato dalla SP 569. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. L'eventuale immissione di acque di origine meteorica nelle reti fognarie esistenti potrà richiedere la realizzazione di opportuni sistemi di laminazione. Da valutazioni idrauliche è stata individuata l'esigenza di prevedere una vasca di laminazione in testa allo scolo Canocchia Superiore per la presenza di uno scolmatore della fognatura. In sede di pianificazione attuativa si dovrà valutare la possibilità di limitare gli apporto meteorici con una laminazione anche se si tratta di area già impermeabilizzata. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Fasce di rispetto e ambientazione	Di particolare rilievo è la progettazione e realizzazione di adeguate fasce di mitigazione acustica e atmosferica, con inserimento di barriere fonoassorbenti lungo la SP 569 tali da garantire il rispetto dei

	valori di qualità dell'ambiente acustico previsti dalla classificazione..

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - LAVINO**	**AR.s6**
Localizzazione	L'ambito è situato nella parte sud-est del capoluogo, definito ad est dalla via del Greto e ad ovest dal torrente Lavino.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St pari circa a 63.900 mq. di cui insediabili 28.500 mq circa.
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	Si tratta di un'area pianeggiante, in parte occupata dal alcuni stabilimenti produttivi

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: una modesta porzione di territorio a sud rientra nelle "fasce di pertinenza fluviale" (art .4.4 PTCP, art. 18 PSAI). *Vulnerabilità idrogeologica*: 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 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". 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). L'ambito rientra inoltre nell'area dei "terrazzi alluvionali" (art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali").
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi) *Rischio sismico*: l'ambito rientra nella zona 9. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	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.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente Gli sviluppi urbanistici previsti andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi. L'ambito è prossimo alla rete dell'acquedotto

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* L'ambito è accessibile da via del Greto. La viabilità prossima all'insediamento presenta un rapporto volume/capacità attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. L'ambito dista circa 600 m dalla stazione ferroviaria ed è accessibile al trasporto pubblico su gomma. *Elettromagnetismo:* è attraversato da un elettrodotto MT *Zonizzazione acustica*: l'ambito è in classe acustica III.

	Qualità dell'aria e rumore: 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.
Limiti e condizioni di sostenibilità	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. ***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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione di un'area a diretto contatto con la zona perifluviale e in stretto rapporto con l'ambito di tutela di una villa storica.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'ambito dovrà essere caratterizzato da un urbanizzato a bassa densità, coerente con le caratteristiche dell'intorno. La parte edificata dovrà essere concentrata ad est, in un'area di circa 28.500 mq.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	La dimensione contenuta dell'ambito non richiede specifiche condizioni per la viabilità interna. È invece da valutare in sede attuativa la via del Greto in relazione alla sezione ridotta e alle caratteristiche dell'immissione sulla via Garibaldi. Per quest'ultima, in particolare, dovrà essere individuata una soluzione di immissione in sicurezza.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili
Interventi ammessi in assenza di POC	Mo e MS sugli edifici esistenti. È sempre ammesso il mantenimento degli usi in essere, valutando la compatibilità di eventuali nuove attività produttive con gli obiettivi di trasformazione dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma ***delle seguenti*** voci: - Ip1***a*** = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale ***insediabile***. ***- Ip1b = da 0,02 a 0,04 mq/mq di superficie territoriale destinata a dotazioni pubbliche (COL.C.c).*** - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire.

	Per la porzione di ambito interessata dal Rispetto dalla viabilità (Via del Greto) tali indici sono dimezzati (art. 4.8 PSC). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area verde lungo il Torrente Lavino.
Impianti e reti tecnologiche	Da definire in sede di POC
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Gli sviluppi urbanistici programmati dal POC interesseranno la rete fognaria afferente al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi. Gli insediamenti potranno 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, in corpo idrico superficiale. (contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione di aree nella parte est dell'ambito, per il consolidamento del parco fluviale del Lavino. La dimensione delle aree da cedere sarà definita in sede di POC. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC ***che potrà valutare e proporre eventuali equivalenti alternative***.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

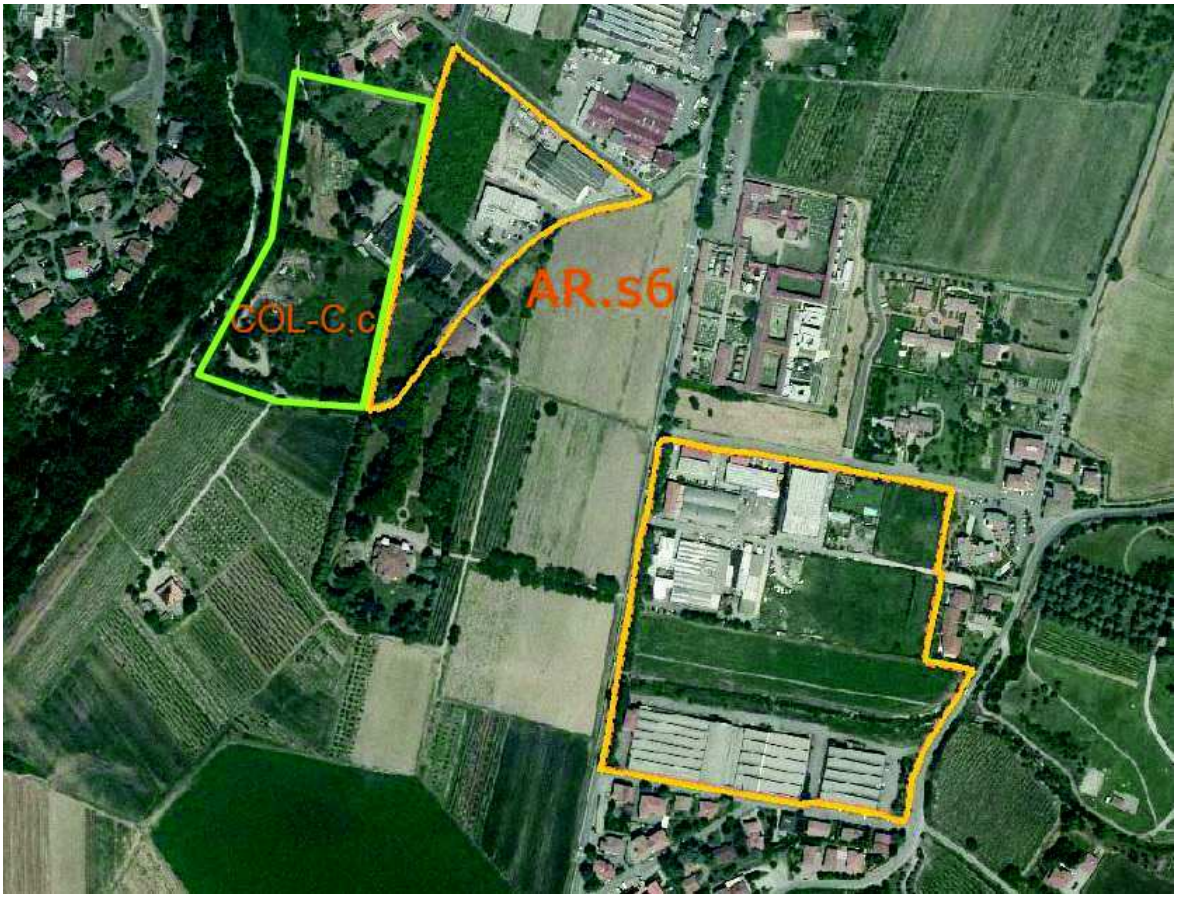
Criteri e livelli di dotazioni	*Sicurezza:* immissione in sicurezza sulla via Garibaldi. *Ambiente acustico:* Valutazione degli eventuali impatti acustici derivanti dalle attività dell'area produttiva immediatamente a nord dell'ambito. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Attenzione al tema della permeabilità dei suoli per la ricarica dell'acquifero; attenzione al rapporto del nuovo edificato con le aree libere perifluviali. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Fasce di rispetto e ambientazione	Eventuali fasce di mitigazione rispetto all'ambito produttivo a nord.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA


AR.s6
COL-C.c

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA – RIALE NORD**	**AR.s8**
Localizzazione	L'ambito è localizzato al margine nord della frazione di Riale, compreso tra le vie Nievo, Coppi e Villeneuve.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 136.400 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali - Condizioni attuali	Si tratta di un ambito di vaste dimensioni prevalentemente occupato da edifici di carattere produttivo.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minuto *Vulnerabilità idrogeologica*: 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". Rientra nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: Depositi di conoide e di terrazzo (limi e limi argillosi, subordinatamente ghiaie e ghiaie sabbiose). *Rischio sismico*: l'ambito rientra nella zona 11. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano particolari vincoli di carattere ambientale/paesaggistico o vincoli di carattere storico culturale.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Aspetti generali:* *Mobilità:* L'ambito è accessibile dalla via Ippolito Nievo ad est e dalla via Fausto Coppi a ovest, oltre che da Via d'Antona a sud e direttamente dallo svincolo dell'Asse attrezzato Sud-Ovest da nord. L'ambito è servito da una viabilità che presenta un rapporto volume/capacità attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. L'ambito è accessibile dalla stazione ferroviaria e dista circa 200 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. *Elettromagnetismo: Non* sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. *Qualità dell'aria e rumore*: All'interno dell'ambito sono presenti quattordici industrie insalubri di cui 2 in classe 1. *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.
Limiti e condizioni di sostenibilità	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. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. In sede attuativa vanno verificate le condizioni di criticità idraulica connesse alle caratteristiche della rete idrografica minore. ***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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Riqualificazione e progressiva trasformazione di un ambito produttivo inserito in una zona che ha assunto negli anni uno spiccato carattere residenziale. Consolidamento della frazione di Riale. L'ambito è attualmente caratterizzato da tessuti edificati per funzioni miste o prevalentemente produttive, prossime all'abitato e per i quali è necessario programmare azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana. L'obiettivo è la valorizzazione 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 ciclopedonali, 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 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 indicate alla voce "Funzioni/Usi", 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.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	In assenza di POC è assunta come definizione dell'assetto complessivo quella rappresentata con la sub-zonizzazione della Variante 2012 ex art. 15 L.R.. 47/78 di anticipazione del PSC. Il POC potrà apportare a tale assetto le modifiche ritenute necessarie, anche a seguito delle valutazioni di fattibilità effettuate in sede di formazione del Piano Operativo. 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.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	L'accesso carrabile all'ambito dovrà avvenire in prevalenza dall'Asse attrezzato sud-ovest, con attenzione alla sicurezza degli accessi.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Attività manifatturiere solo ove preesistenti ***limitatamente agli interventi conservativi.*** Usi terziari (commerciali, artigianato di servizio, direzionali, dotazioni, ecc.), anche in assenza di POC (vedi sotto) In assenza di POC, le trasformazioni edilizie e urbanistiche e i nuovi usi sono ammessi negli "interventi di trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano", con intervento diretto convenzionato o PUA, mentre i cambi d'uso limitati ad alcune parti degli edifici esistenti sono consentiti nei limiti e alle condizioni definite alla lett.B) della Norma ***del successivo quadro "Interventi ammessi in assenza di POC".*** Solo attraverso inserimento dell'ambito nel POC: Residenza (solo nelle parti idonee sotto il profilo urbanistico e ambientale in base allo schema di assetto urbanistico definito dal POC), e tutti gli usi urbani compatibili (terziario, dotazioni pubbliche e private). È ammesso l'insediamento di medie-strutture alimentari e non alimentari, purché non funzionalmente connesse ad altre analoghe, nonché l'insediamento di strutture di vendita non alimentari con SV fino a 2.500 mq alle stesse condizioni. L'aggregazione di esercizi e strutture di vendita è ammessa purché la SV complessiva non superi il limite di 2500 mq. con riferimento a ogni singolo comparto. La SV complessiva per medie strutture commerciali o aggregazioni di queste, non potrà comunque superare il limite di 5.000 mq per l'intero ambito. Aggregazioni, strutture, aree commerciali eccedenti le soglie e la rilevanza indicate dalla presente scheda potranno essere consentite solo nel momento in cui queste saranno, eventualmente, specificamente previste e programmate dagli strumenti sovraordinati e di settore. La realizzazione di tali strutture sarà assoggettata agli strumenti attuativi indicati da detta pianificazione, una volta ottenute le autorizzazioni e gli assensi specificamente prescritti in funzione della tipologia commerciale corrispondente. E' comunque richiesto il soddisfacimento degli standard, delle condizioni di funzionalità e sicurezza stradale/accessibilità, dei requisiti e delle condizioni stabilite dalle norme in materia di urbanistica commerciale ancorché non espressamente indicate dalla presente NTA. ***L'insediamento di usi terziari/commerciali (o comunque diversi da quelli produttivi e per il commercio all'ingrosso) determina la corresponsione del contributo di sostenibilità.***
Interventi ammessi in assenza di POC	In assenza di POC ***che disciplini con propria normativa l'Ambito AR.s8*** sono ammessi tutti gli interventi già previsti con la "Variante minore di anticipazione del PSC finalizzata alla risoluzione di problematiche urbanistiche locali e alla rettifica di alcune indicazioni del PRG" (Del CC n. 101 del 19/12/2012): ***A) Trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano*** ***B) Cambio d'uso limitato ad alcune parti degli edifici esistenti***

	C) C) interventi conservativi degli edifici esistenti ***A) Trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano, si attuano mediante l'integrale sostituzione/riorganizzazione dei fabbricati esistenti attraverso i tipi di intervento D, DR, RAL, RE, NC, estesi all'intero edificio e unità fondiaria di pertinenza considerati integralmente, abbinati al cambio di destinazione d'uso CD.*** ***E' ammesso l'integrale mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni indicate nel paragrafo "Funzioni ammesse" qualora esteso all'intero edificio preesistente e ad un lotto autonomamente funzionale (a prescindere da frazionamenti o parcellizzazioni immobiliari riconducibili anche diverse fasi costruttive), alle condizioni stabilite dalla presente norma e previa analisi di sostenibilità insediativa, ambientale e valutazione di compatibilità, anche con specifico riferimento alle funzioni compresenti nell'immediato intorno, potenzialmente ingeneranti impatto (acustico, atmosferico, igienico, traffico, accessibilità) o interazione (relazioni, sinergie, disturbo) con l'utilizzazione proposta.*** ***Le trasformazioni sono attuabili mediante intervento edilizio diretto convenzionato riguardante l'intero edificio e il lotto autonomamente funzionale, integralmente considerati (a prescindere da frazionamenti o parcellizzazioni riconducibili a diverse fasi costruttive), è facoltà dei proprietari promuovere in forma associata PUA o progetti riguardanti più unità edilizie e fondiarie, nonché gli spazi destinati alle dotazioni collettive e ai luoghi di centralità urbana, assumendo a riferimento l'assetto funzionale e prestazionale definito per ogni comparto dalla sub-zonizzazione e dalla simbologia indicata graficamente.*** ***In questo caso saranno possibili asservimenti edificatori e fondiari, anche in termini di dotazioni di standard pubblici, pertinenziali e parametri fondiari, fermo restando il rispetto delle quantità prescritte complessivamente riferite al comparto (o a parti distinte di esso). L'asservimento dovrà risultare da atti trascritti, o comunque da documenti opponibili ai terzi.*** ***Gli interventi di demolizione e ricostruzione, gli spostamenti o la creazione di nuovi corpi edificati, così come le dotazioni per standard generati dall'intervento (ad eccezione del verde pubblico che potrà coincidere con le sub-zone "V"), non dovranno interessare i "corridoi di fattibilità" e le "direttrici funzionali" individuate nella planimetria posta in calce alla presente scheda ai fini di preservare la possibilità di realizzare opere di viabilità, spazi attrezzati, percorsi, impianti ed interventi urbani.*** ***Le dotazioni rappresentate nella planimetria sono da considerarsi elementi indicativi delle infrastrutture/dotazioni da perseguire con le trasformazioni ai fini del risultato di riqualificazione.*** ***I progetti dovranno attenersi alle indicazioni di impianto individuate dalla planimetria per garantire il risultato di assetto e di riqualificazione perseguiti dalla normativa.*** ***I corridoi di fattibilità e le direttrici funzionali individuati planimetricamente perdono il loro carattere vincolante nel momento in cui la soluzione progettuale identificherà il rispettivo intervento infrastrutturale (ovvero dotazione o elemento connettivo); il progetto o il PUA potranno proporre anche localizzazioni alternative di detti interventi purché siano equivalenti o migliorative dell'assetto funzionale perseguito e sia garantita l'integrale realizzazione (anche per fasi) dell'elemento (stra-***

	da, pista, percorso) oggetto di salvaguardia. ***E' comunque dovuto il reperimento degli standard e dei parametri prescritti, ancorché eccedenti quantitativamente le indicazioni planimetriche riportate non essendo, queste, esaustive delle dotazioni dovute, bensì indicative del risultato qualitativo/organizzativo perseguito.*** ***Le dotazioni e le infrastrutture eccedenti lo standard o la prestazione ordinariamente dovuti potranno concorrere al contributo di sostenibilità, anche da parte di soggetti contribuenti diversi dalla proprietà dell'area di localizzazione dell'intervento. Le modalità e il titolo ad intervenire saranno definiti dal provvedimento edilizio o da altri atti sottoscritti fra le parti.*** ***Analisi sismica di III livello alla presentazione istanza di PdC.*** ***In tutti i casi progetti dovranno prevedere gli elementi di mitigazione o ambientazione risultanti dagli studi , dalle verifiche di compatibilità, dalle indicazioni grafiche degli strumenti urbanistici.*** ***Gli strumenti attuativi e/o il progetto dovranno tendere all'ottimizzazione funzionale, strutturale, formale e compositiva degli interventi edilizi ed urbanistici, anche considerando gli assetti più generali del comparto di riferimento e dell'intero ambito (allineamenti, continuità funzionali, omogeneità insediativa).*** ***Il Responsabile del procedimento potrà avvalersi del parere della CQAP.*** ***Ferma restando l'applicazione dei parametri e degli indici più oltre indicati, la massima densità fondiaria, ottenibile con interventi di integrale sostituzione, è comunque fissata a 0.40 mq/mq, della Sf oggetto di intervento (comprendendo nella Sf le aree che risulteranno da cedere e gli standard pubblici generati, secondo il progetto di riconversione e i corridoi di fattibilità o sub-zone ricadenti sul lotto fondiario).*** ***Gli interventi di trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano sono attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri. ai lotti edificati e suscettibili di trasformazione integrale verso gli usi di cui sopra viene assegnato un "indice di conversione", denominato anche indice perequativo, I.p., così determinato:*** ***I.p.: 0,12 ST + 0,45 SUe (con SUe > 40% Sf)*** ***I.p.: 0,12 ST + 0,50 SUe (con SUe < 40% Sf)*** ***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.*** ***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 Uf = 0.33 mq/mq.*** ***Il lotto libero identificato con la sigla D3.10 C) nello schema planimetrico riportato in calce alla presente scheda mantiene inalterato l'indice fondiario assegnato dalla precedente zona D1: Uf = 0.50 mq/mq, nel rispetto dei principi, dei parametri fondiari e delle disposizioni del presente disposto normativo,***

	dei limiti derivanti da reti e servizi (elettrodotti, metanodotti..) e delle indicazioni infrastrutturali ivi presenti. ***Negli interventi A) di trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano la determinazione dell'altezza dovrà scaturire da uno studio che ne dimostri corretto inserimento e l'ottimale relazione col contesto insediativo, oltre che essere preordinata alla massima funzionalità degli spazi e delle dotazioni a terra e dei parametri di permeabilità e verde, alla qualità compositiva ed architettonica, nel rispetto delle disposizioni dei codici di sicurezza della navigazione area (ENAC, ENAV); da verificare e dimostrare in sede di presentazione del progetto;*** ***Standard pubblici da realizzare integralmente (100% delle dotazioni indicate all'art. 3.1.5 e 3.1.6 del RUE), anche localizzati in aree esterne al lotto ma nelle disponibilità del proponente o del consorzio di proponenti.*** ***Gli standard pubblici non sono di norma monetizzabili, salvo il caso in cui possano essere quantitativamente compensati dall'eccedenza di standard privati-pertinenziali della medesima tipologia funzionale, sulla quale eccedenza la P.A. potrà richiedere l'asservimento all'uso pubblico o stabilire condizioni d'uso.*** ***E' sempre prescritto il reperimento integrale degli standard pertinenziali ancorché soddisfatti cumulativamente secondo il principio di asservimento sopra richiamato.*** ***Almeno il 35 % della superficie fondiaria oggetto di intervento (cioè comprensiva degli standard pubblici generati dall'intervento stesso) deve essere permeabile, si considerano concorrenti alla permeabilità i percorsi e le pavimentazioni delle aree esterne qualora realizzate in materiali drenanti o posati a secco e comunque non eccedenti il 15% della superficie permeabile di riferimento;*** ***Almeno il 35% della superficie fondiaria oggetto di intervento (cioè comprensiva degli standard pubblici generati dall'intervento stesso) deve essere destinata a verde, si considerano concorrenti al verde i percorsi e le pavimentazioni delle aree esterne qualora realizzate in materiali drenanti o posati a secco e comunque non eccedenti il 15% della superficie di riferimento;*** ***Gli interventi di trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano sono subordinati al concorso alle dotazioni territoriali dovuto in forma di "contributo di sostenibilità", ai sensi della L.R. 20/2000, a fronte dell'attribuzione di nuove possibilità edificatorie/funzionali coerentemente con le vigenti norme di PSC.*** ***Al contributo di sostenibilità concorre anche il valore delle aree eventualmente cedute per le politiche di riqualificazione eccedenti lo standard dovuto. Concentrandosi, comunque,l'edificabilità sviluppata da dette aree, sul lotto che resta nelle disponibilità del privato, tale valore è determinato con riferimento ad aree prive di edificabilità.*** ***La progettazione degli interventi dovrà garantire il rispetto delle normative per le costruzioni in zona sismica. In particolare si dovrà provvedere all'applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3, in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti. Si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, le aree possano essere soggette a fenomeni di amplificazione locale, di liquefazione, di densificazione.***

	B) Cambio d'uso limitato ad alcune parti degli edifici esistenti: E' consentito il cambio di destinazione CD limitato ad alcune parti dell'edificio, abbinato agli interventi necessari per soddisfare gli obiettivi della presente norma, qualora sia contestualmente possibile garantire il raggiungimento dei parametri fondiari e delle dotazioni di standard indicati al precedente paragrafo interventi di rigenerazione integrale, oltre che del miglioramento funzionale-estetico-strutturale dei fabbricati e degli spazi esterni. ***All'intervento di cambio d'uso, consentito nel limite del 30% della SU esistente, oltre al reperimento dei parametri fondiari/dotazioni di cui in premessa, dovrà corrispondere anche un intervento di riqualificazione formale e compositiva dell'edificio attraverso l'eliminazione di superfetazioni, tettoie e manufatti aventi carattere disomogeneo o precario, elementi edilizi o appendici incidenti negativamente sull'ordinata-organica percezione d'insieme.*** ***Il Responsabile del procedimento potrà avvalersi del parere della CQAP.*** ***In tutti i casi progetti dovranno prevedere gli elementi di mitigazione o ambientazione risultanti dagli studi, dalle verifiche di compatibilità, dalle indicazioni grafiche del PRG.*** ***Gli interventi di CD limitato a non oltre il 30% della Sue, concorrono al contributo di sostenibilità attraverso la corresponsione degli standard e dei parametri di qualità determinati dalla presente normativa.*** ***CD fino al 30% della Sue, abbinato alle opere edilizie strettamente necessarie alla funzionalità proposta e agli adeguamenti prescritti dalla presente norma, finalizzato al recupero dei parametri Sp e V2, al miglioramento qualitativo, nonché all'integrale reperimento degli standard pubblici e pertinenziali rapportati all'intero edificio.*** ***Sp>= 30% Sf;*** ***V2>= 20% Sf;*** ***Standard pertinenziali:100% delle dotazioni indicate all'art. 1.4.2 (con riferimento all'intero edificio);*** ***Standard pubblici 100% delle dotazioni indicate all'art. 1.4.2 (con riferimento all'intero edificio), anche localizzati in aree esterne al lotto ma nelle disponibilità del proponente o del consorzio di proponenti.*** ***H.max. = 10 ml, salvo comprovate necessità produttive e funzionali.*** ***C) interventi conservativi degli edifici esistenti:*** ***MO, MS, adeguamenti impiantistici e strutturali;*** ***H max = altezza preesistente;*** ***Prescrizioni particolari per l'ambito individuato con la sigla C10/1 nello schema planimetrico riportato in calce alla presente scheda sono alternativamente ammessi i seguenti interventi:*** – ***ristrutturazione urbanistica del comparto, attraverso PUA,*** – ***trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano attraverso intervento edilizio diretto di cui alla precedente lett. A).*** ***Per le aziende già insediate al 19/12/2012, sono consentiti incrementi della SU nel limite del 15% della SUe, qualora finalizzati al miglioramento delle condizioni funzionali o igienico***

	ambientali, necessarie per consentire il proseguimento delle attività.".

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	In assenza di POC sono applicabili, per interventi di tipo A (Trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano) gli indici e parametri definiti nella Variante art. 15 sopra citata: Ai lotti edificati e suscettibili di trasformazione integrale verso gli usi di cui sopra viene assegnato un "*indice di conversione"*, denominato anche indice perequativo, Ip, così determinato: **Ip = 0,12 ST + 0,45 SUe** (con SUe > 40% Sf) **Ip = 0,12 ST + 0,50 SUe** (con SUe < 40% Sf) 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. 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 Uf = **0,33** mq/mq." ***Il lotto libero ex "D3.10C" conserva l'indice Uf = 0.50 mq/mq.*** Il POC può applicare alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi pedonali e ciclabili di connessione alla rete comunale e al centro della Frazione.
Impianti e reti tecnologiche	Gli sviluppi urbanistici previsti a Riale andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna - Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi. Le aree previste potranno 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, in corpo idrico superficiale (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	*Sicurezza:* Accessi in sicurezza dalla viabilità; attenzione alla viabilità – che attraverso l'ambito - di accesso al centro della frazione dall'Asse attrezzato. *Ambiente acustico:* il carattere prevalentemente residenziale richiede – al completamento della fase attuativa – il raggiungimento della classe III. Necessità di attenzione all'impatto acustico deri-

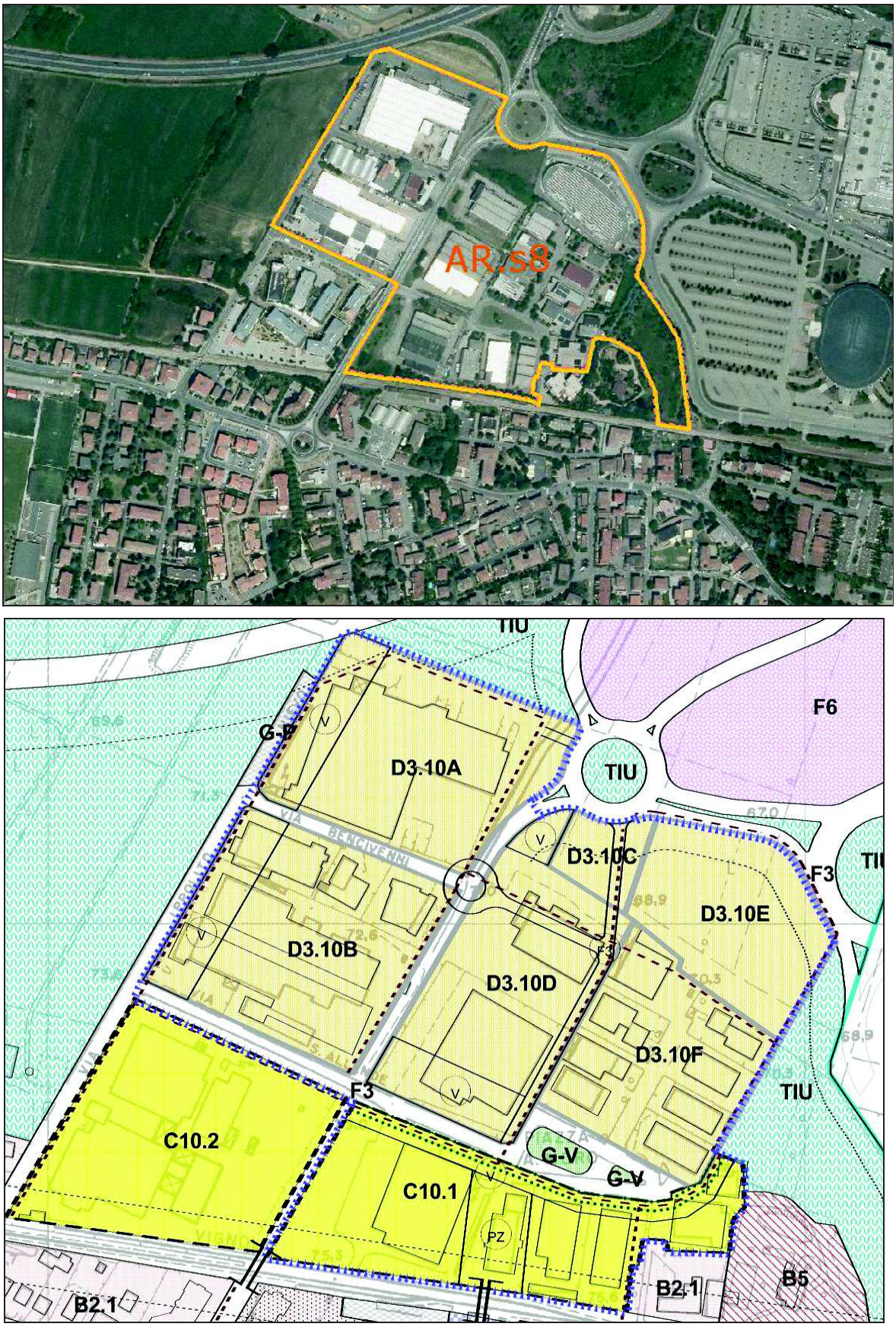
	vante in particolare dal traffico lungo l'Asse attrezzato, con predisposizione delle conseguenti misure di mitigazione eventualmente necessarie.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	La progettazione attuativa dovrà porre specifica attenzione al tema della ricarica della falda (area di tipo B) e al tema dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare. Nella progettazione dell'insediamento si dovrà tener conto anche della presenza delle cinque industrie insalubri di I e II classe ivi presenti e dell'elettrodotto. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia di separazione di congrue dimensioni rispetto all'Asse attrezzato.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

Attuazione in base alla Variante di anticipazione 2012 (art. 15 ***L.R.*** 47/78)	Intervento edilizio diretto convenzionato, anche riguardante più unità edilizie e fondiarie, ed eventuale PUA, nel rispetto delle indicazioni di impianto **individuate** ***nella planimetria riportata in calce e previa corresponsione del contributo di sostenibilità da applicarsi al differenziale del valore fondiario determinato dalla destinazione d'uso insediata rispetto all'uso produttivo (previgente) assumendo alla base della formula indicata nella normativa i valori OMI, applicando coefficiente K = 0,40 e secondo la formula di seguito riportata.*** ***Sono esclusi dal convenzionamento e dal contributo di sostenibilità gli interventi conservativi e gli aumenti della SUe nel limite del 15%.*** ***Determinazione Contributo sostenibilità:*** ***CONTRIBUTO = 0,40 x (Valore fondiario futuro in base alle nuove destinazioni – Valore fondiario iniziale di riferimento in base ai valori delle aree produttive)*** ***dove:*** ***Valore fondiario di riferimento iniziale in base alle destinazioni produttive sulla base dei valori OMI:*** ***SU x 1,10 x V.u. x I*** ***(dove: 1,10 indice conversione da SU a SLV – destinazioni produttive; V.u. = valore di vendita unitario a mq. di SLV (usi attuali); I = 0.25 Incidenza terreno/mq SLV)*** ***Valore fondiario di riferimento, futuro in base alle nuove destinazioni:*** ***SU x 1,45 x V.u. x I*** ***(dove: 1,45 indice conversione da SU a SLV – destinazioni terziarie e commerciali; V.u. = valore unitario di vendita a mq. di SLV (usi futuri); I = 0.25 Incidenza terreno/mq SLV)".*** ***SU x 1,48 x V.u. x I*** ***(dove: 1,48 indice conversione da SU a SLV – destinazioni residenziali; V.u. = valore unitario di vendita a mq. di SLV (usi futuri); I = 0.25 Incidenza terreno/mq SLV)".***
POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, da approvare in sede di primo POC, a cui dovranno riferirsi gli stralci funzionali da inserire progressivamente nel POC.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA o a Interventi Unitari Convenzionati



Stralcio Variante di Anticipazione 2012 con individuazione dei lotti

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - PORTONI ROSSI**	**AR.s12**
Localizzazione	Capoluogo	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 37.400 mq. circa
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	L'ambito è attraversato dall'Asse Attrezzato sud-ovest (Nuova Bazzanese SP 569), che lo divide in due sottozone: - la prima, a nord (St = 31.200 mq. circa), compresa tra via Roma, la nuova Bazzanese e i due svincoli stradali: ad est quello all'intersezione tra la rampa di accesso alla Bazzanese e via Roma (SP 569), e ad ovest quello costituito dalla grande rotatoria all'intersezione tra via Roma e la SP26; - La seconda, a sud (St = 6.200 mq. circa), compresa tra la Nuova Bazzanese e la SP26. Si tratta di un ambito parzialmente insediato (serre per attività florovivaistica), limitrofo all'insediamento urbano del capoluogo di Zola, le cui valenze storico-paesaggistiche (Villa Socini e i Portoni Rossi, il tracciato della via Sant'Isaia che conduceva a Bologna) sono state notevolmente compromesse dagli interventi infrastrutturali.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: l'ambito è lambito a nord-ovest da un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore (quello a nord è il rio Canalazzo, che si presenta intubato al di sotto di via Roma). *Vulnerabilità idrogeologica*: -Rischio Ambientale - Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". In tale ambiti 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. Rientra nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).
Geolitologia - Rischio sismico	*Rischio sismico*: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Area tutelata dei "Portoni Rossi" Limitrofo all'insediamento urbano del capoluogo di Zola, con valenze storico-paesaggistiche (villa Socini e i Portoni Rossi, il tracciato della via Sant'Isaia che conduceva a Bologna); peraltro le valenze storico-paesaggistiche sono state notevolmente compromesse dagli interventi infrastrutturali.
Rete fognaria	La rete è presente al contorno dell'ambito. Gli sviluppi urbanistici previsti nelle località Badia, Calderino, Monte San Giovanni, Ponte Ronca e Riale andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bologna-Corticella in grado di trattare i reflui derivanti da tali sviluppi.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	Inquinamento acustico: l'ambito a sud rientra in classe acustica IV e quello a nord rientra sia in classe acustica IV e III. Inquinamento elettromagnetico: non si segnalano particolari criticità.
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito presenta alcune limitazioni. **-** in sede di PUA e in quella di progettazione degli interventi dovranno essere applicate le disposizioni ed effettuate le verifiche indicate nel parere dell'Ufficio di Geologia del Settore Pianificazione territoriale della Provincia di Bologna; in fase esecutiva e di cantiere dovranno essere osservati gli adempimenti e le limitazioni prescritte nel parere citato; tali disposizioni sono riportate per esteso al cap. 3.3 del presente documento di ValSAT – VAS; - devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli insediandi, con particolare riferimento alla fascia di rispetto ***stradale*** di almeno 50 m. lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione visiva, acustica e ambientale; - la vicinanza all'insediamento produttivo posto a nord-est " impone alcune cautele in termini di distanze e di filtri vegetazionali; - fornire valide alternative di mobilità sostenibile: realizzazione contestuale degli interventi di messa in sicurezza dei percorsi ciclopedonali e connessioni alla viabilità; - altre limitazioni sono riferite all'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B); pertanto la normativa di piano e la pianificazione attuativa dovranno porre particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, applicando le 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; - come prescritto dalle norme del PSTS "al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua", sono da prevedere, "nelle zone di espansione, per le aree non già interessate da trasformazioni edilizie, la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto, per un volume complessivo di almeno 500 metri cubi per ettaro di superficie territoriale per le aree ricadenti nel territorio di pianura" (art. 20 PSTS); - Le aree previste potranno 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, in corpo idrico superficiale. *(fonte: HERA 2011, contributo specifico fornito alla Conferenza di Pianificazione).* - L'ambito confina a nord con il rio Canalazzo, che si presenta intubato al di sotto di via Roma. Il competente Servizio Tecnico di Bacino evidenzia che tale condotta non potrà costituire il recapito delle fognature nere della nuova espansione. - In sede di PUA dovranno essere verificate le fonti di campi elettromagnetici eventualmente esistenti o previste, al fine di salvaguardare i cittadini dall'esposizione ai campi elettromagnetici, ottemperando alle distanze e agli interventi di protezione da mettere in atto in relazione alle caratteristiche potenziali e fisiche degli impianti generanti CEM. ***- 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 provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	Il sistema di aree ha valenza strategica, in quanto si tratta di fatto della "porta di accesso est" all'abitato di Zola (oltre che all'area produttiva), che dovrebbe essere connotata 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, scaturente dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B di 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.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'obiettivo dell'intervento nell'ambito è la definizione di un assetto unitario, in cui le funzioni da prevedere – a partire dallo sviluppo dell'attività floro-vivaistica già insediata e dalla sua integrazione con destinazioni affini – costituiscano un fattore di attrattività per i servizi offerti ai cittadini, e una qualificazione paesaggistica delle aree.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	Contributo all'ERS in applicazione della normativa di PTCP recepita dal PSC

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	*Rete stradale:* L'ambito è direttamente accessibile dalla "Nuova Bazzanese" (attraverso lo svincolo esistente), da via Roma e da via Rigosa. Nei pressi dell'ambito il rapporto flussi/capacità non risulta favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico. I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino a 20 min.) e rimarranno tali anche nello scenario programmatico (Quadro Conoscitivo del PSC) *Trasporto pubblico:* Buona accessibilità dal trasporto pubblico su gomma *Trasporto ferroviario:* L'ambito dista circa 300 m. dalla stazione ferroviaria.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Commercio al dettaglio – Pubblici esercizi – altri sui terziari da definire in sede di POC
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici esistenti.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare Gli interventi di ***trasformazione integrale dell'ambito definiti dal POC*** sono attuati nel rispetto inserite del seguente indice perequativo costituito dalla somma ***delle seguenti*** voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale ***St1*** + 0,05 x St2 (fasce di rispetto stradale, parti non edificabili)

	- Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SUe. ***dove:*** ***St1 = superficie territoriale delle parti insediabili (area posta a nord della nuova Bazzanese);*** ***St2 = superficie territoriale delle aree non insediabili (area posta a sud della nuova Bazzanese e fasce di rispetto stradale);*** SUe = Superficie utile degli edifici da demolire; nel caso di un loro recupero, essi concorrono alla capacità edificatoria dell'area (SU), ma sono esclusi dal calcolo dell'indice perequativo ***Ip2***. Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Da definire in sede di POC
Impianti e reti tecnologiche	Da definire in sede di POC
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

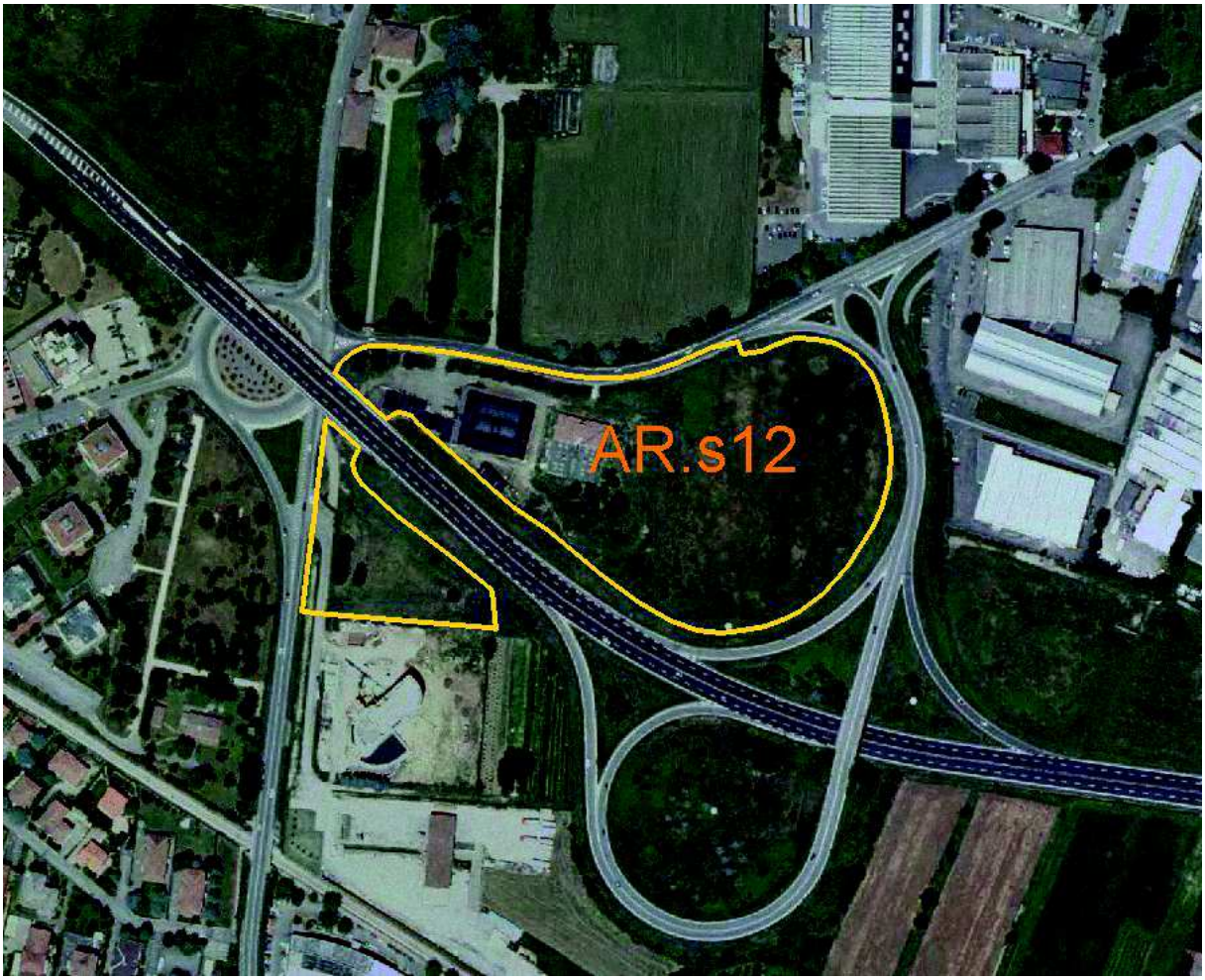
Criteri e livelli di dotazioni	Percorso ciclopedonale alberato di collegamento lungo la vecchia bazzanese (a nord) che sottopassa la nuova bazzanese e si collega al parco pubblico a sud-ovest; riqualificazione complessiva dell'area. Altre dotazioni da definire in sede di POC

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Protezione da effetti ambientali prodotti dal traffico veicolare (rumore, inquinamento atmosferico). È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello
Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di rispetto e ambientazione da progettare in sede di POC e realizzare contestualmente agli interventi.

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA


AR.s12

APS E APC - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE E COMUNALE

Denominazione ambito	**CRESPELLANO - VIA LUNGA EST**	**APS.i1**
Localizzazione	L'ambito si sviluppa per circa 1 Km lungo entrambi i lati della Via Lunga in Comune di Crespellano, dalla rotatoria lungo la Nuova Bazzanese fino a poco dopo il tracciato autostradale.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 82.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito prevalentemente agricolo compreso tra l'Autostrada A1 a nord e la Strada provinciale di Vignola a sud.
Condizioni attuali	Nella parte est dell'ambito è in corso di attuazione un piano particolareggiato con una superficie utile convenzionata residua di 17.739 mq, mentre nella parte nord è presente un'area in corso di attuazione di 5 Ha (22.000 mq SU) finalizzata al trasferimento di una azienda già insediata nell'ambito ma con esigenze di ampliamento (Corà legnami).

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: l'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minuto (*Vulnerabilità idrogeologica*: l'ambito rientra nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche.
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: l'ambito appartiene ai "depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime)" *Rischio sismico*: l'ambito rientra nella zona 5. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Parte dell'ambito interferisce con le "Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo/collinare da salvaguardare" Non si segnalano vincoli di carattere storico culturale
Rete fognaria	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno con l'edificato

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* - L'ambito è attualmente accessibile dalla Strada provinciale di Vignola a sud L'ambito si appoggia alla Nuova Bazzanese che nel tratto interessato presenta un rapporto volume/capacità compreso tra il 60% e 70%; in prospettiva è destinato a migliorare. I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. L'ambito dista circa 650 m dalla stazione ferroviaria. Non è accessibile dal trasporto pubblico su gomma. *Elettromagnetismo:* Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. *Zonizzazione acustica*: è consigliabile inserire l'areale in classe acustica V.
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito non presenta particolari limitazioni. Devono in ogni caso 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. ***Tutti gli interventi comportanti modifica dell'assetto del sottosuolo per una profondità maggiore di cm. 150 dal piano di campagna sono assoggettati al parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara***

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	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.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Alla parte nord dell'ambito sono riconosciute in sede di Accordo Territoriale le condizioni per l'attribuzione di un ruolo funzionale alla politica unitaria per le aree produttive relativa all'intero territorio dell'Area Bazzanese con applicazione di criteri perequativi urbanistici, territoriali e contributo di sostenibilità, e pertanto con possibilità di utilizzo non limitata alle esigenze delle sole aziende già insediate nell'ambito. La restante parte dell'ambito verrà attuata secondo le politiche previste per gli ambiti consolidati nell'Accordo territoriale. L'ambito andrà prioritariamente utilizzato come opportunità insediativa finalizzata in particolare allo spostamento di previsioni urbanistiche non coerenti con il PSC.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e terziari.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici eventualmente esistenti; usi agricoli per le aree libere

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,12 fino a 0,15 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo f) (Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:

	- diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Da definire in sede di POC
Impianti e reti tecnologiche	Da definire in sede di POC e di PUA
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

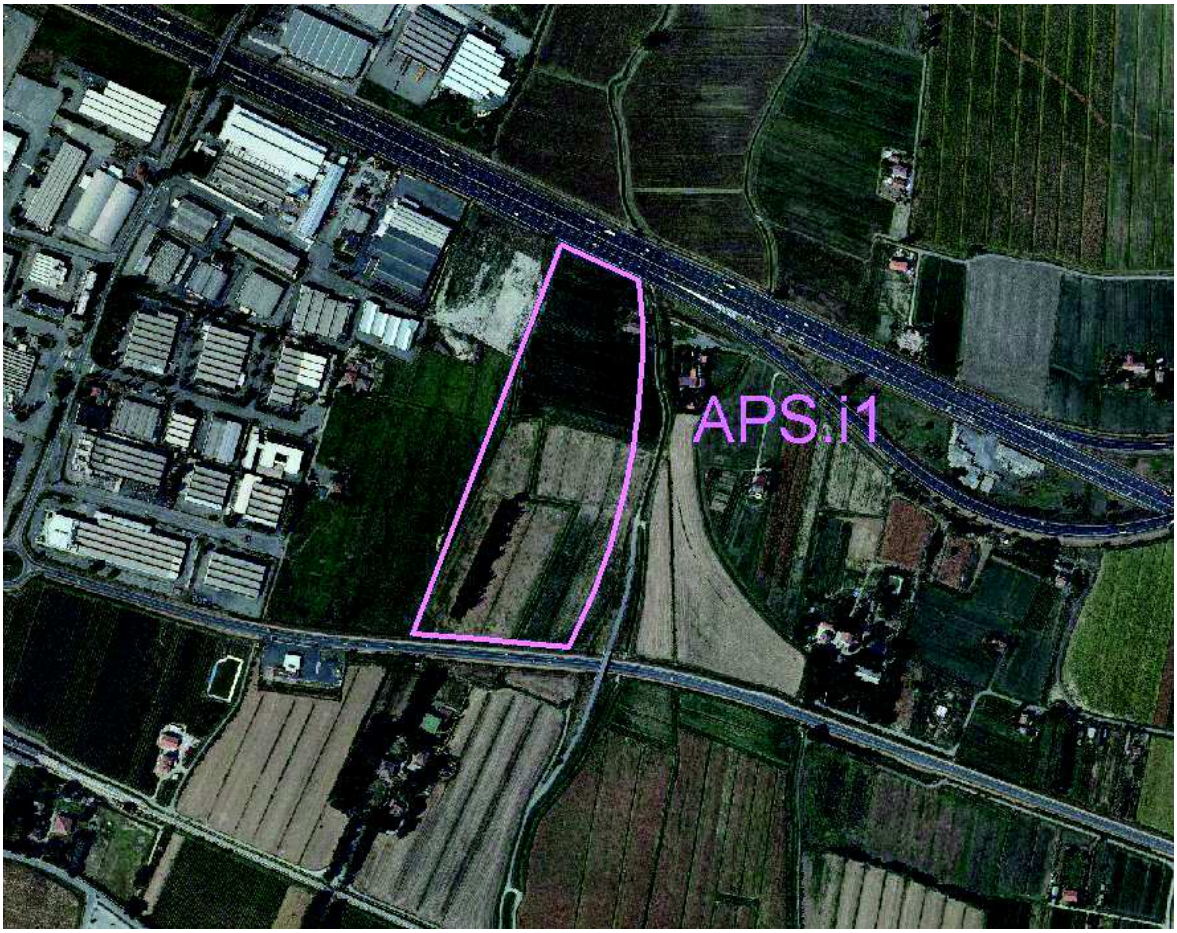
Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* Riferimento per le condizioni di sostenibilità dell'intervento è l'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni 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. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Poiché l'ambito è soggetto al rispetto delle "Visuali verso il paesaggio agricolo/collinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti in fase organizzazione dell'insediamento. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. E' necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc * Ha come previsto da***I PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna). In sede di pianificazione attuativa da valutare l'eventuale ampliamento, a servizio del nuovo ambito, della vasca di laminazione a servizio di urbanizzazioni esistenti.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA


APS.i1

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - RIALE NORD**	**APS.i2**
Localizzazione	L'ambito è localizzato a nord –est del territorio comunale, a ridosso della Zona artigianale Zola Predosa.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 149.700 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito prevalentemente agricolo, compreso tra la zona industriale a sud-ovest e l'ambito agricolo a nord-est.
Condizioni attuali	Sono presenti alcuni edifici.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: non si segnalano criticità *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.
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: l'ambito appartiene ai "depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime)" *Rischio sismico*: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. È sufficiente un approfondimento di secondo livello
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Rientra nel Sottosistema B1 - Di Zola Predosa (intersecante i 2 Sistemi di Pianura e Fascia Bazzanese) Non si segnalano particolari vincoli di carattere ambientale/paesaggistico o particolari vincoli di carattere storico culturale
Rete fognaria	La rete fognaria è presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* l'ambito è attualmente accessibile da via Balzani a nord, da via Felicina a est e da via Gagliani a sud. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (50%). Trasporto ferroviario: non accessibile dalla stazione ferroviaria di Crespellano Trasporto pubblico:-modesta accessibilità *Elettromagnetismo:* l'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione *Zonizzazione acustica*: è consigliabile inserire l'ambito in classe acustica V.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Le limitazioni sono riferite all'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B); pertanto la normativa di piano e la pianificazione attuativa dovranno 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. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale

	(contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione). Devono in ogni caso 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.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	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.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e terziari
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici eventualmente presenti. Usi agricoli.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Sulla base dell'Accordo territoriale, è possibile prevedere, per l'insieme dei tra ambiti di Zola Predosa (APS.i2, APS.l3 e APS.l4) in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 20 ha di aree produttive. L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,12 fino a 0,15 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo f) (Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Da definire in sede di POC

Impianti e reti tecnologiche	Da definire in sede di POC e di PUA
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC e di PUA
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

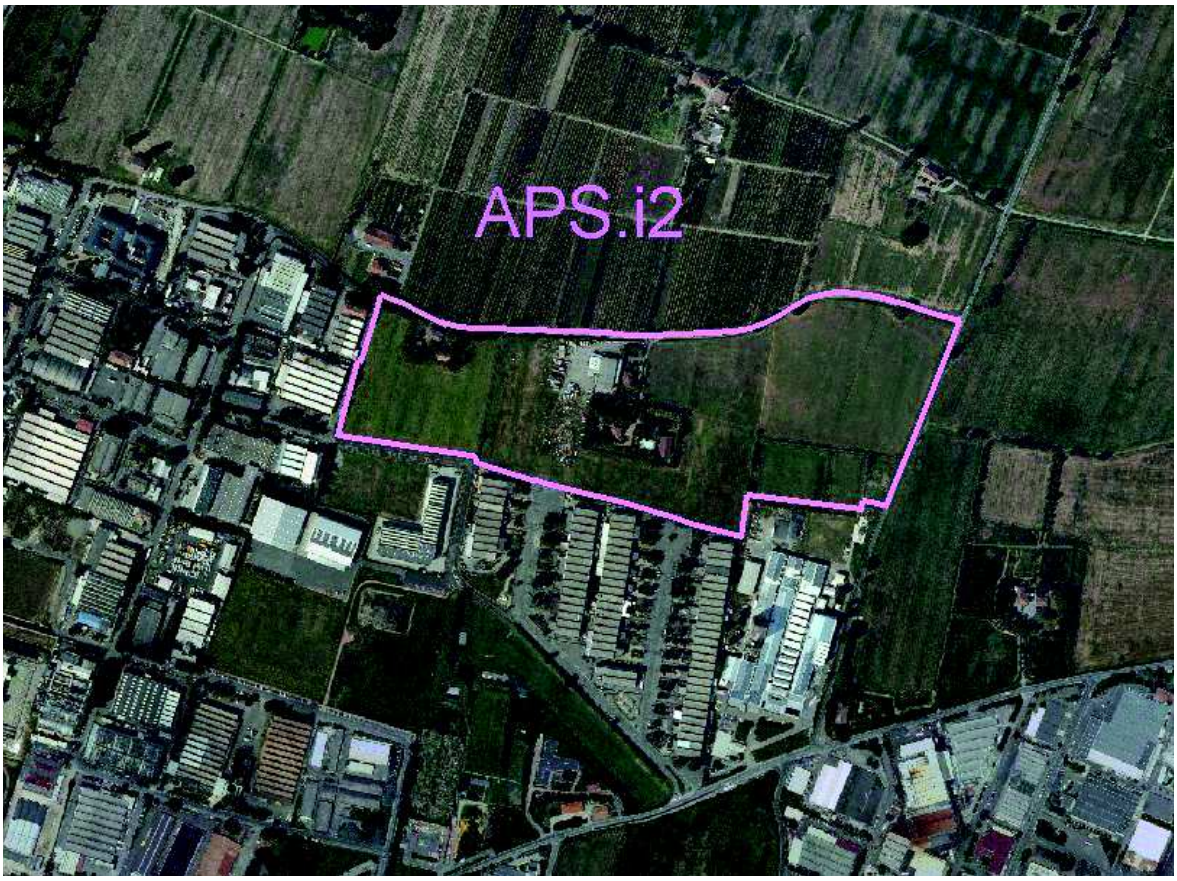
Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* Riferimento per le condizioni di sostenibilità dell'intervento è l'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni 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.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Le limitazioni sono riferite all'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B); pertanto la normativa di piano e la pianificazione attuativa dovranno 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. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. 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 * Ha come previsto da***l PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna). In sede di pianificazione attuativa da valutare l'esigenza di prevedere una vasca di laminazione in testa allo scolo Cannocchia Superiore per la presenza di uno scolmatore della fognatura;
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC e di PUA

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA


APS.i2

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - RIALE OVEST**	**APS.i3**
Localizzazione	L'ambito è localizzato a ovest della Zona artigianale Zola Predosa.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 70.500 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito prevalentemente agricolo, compreso tra la zona industriale a est, l'autostrada A1 a nord e Via Roma a sud.
Condizioni attuali	È presente un unico edificio.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del sistema idrografico minore *Vulnerabilità idrogeologica*: L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)" e rientra nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche.
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: l'ambito appartiene ai "depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime) *Rischio sismico*: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Rientra nel Sottosistema B1 - Di Zola Predosa (intersecante i 2 Sistemi di Pianura e Fascia Bazzanese)-parte dell'ambito interferisce con le "Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo/collinare da salvaguardare" L'ambito è inoltre prossimo all'area di Villa Socini (Portoni Rossi)
Rete fognaria	La rete fognaria è presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* l'ambito è accessibile da via Roma a sud. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. Trasporto ferroviario: l'ambito non è accessibile dalla stazione/fermata ferroviaria Trasporto pubblico: buona accessibilità al trasporto pubblico su gomma *Elettromagnetismo:* l'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione *Zonizzazione acustica*: è consigliabile inserire l'ambito in classe acustica V.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Le limitazioni sono riferite all'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della falda (aree di ricarica di tipo B); pertanto la normativa di piano e la pianificazione attuativa dovranno 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; L'intervento deve considerare con attenzione la presenza di Villa Socini (Portoni Rossi) al fine di valorizzare e tutelare il bene in un

	contesto di qualità; Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione). Devono in ogni caso 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.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	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.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e terziari
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici eventualmente presenti. Usi agricoli.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Sulla base del citato Accordo territoriale, e possibile prevedere, per l'insieme dei tra ambiti di Zola Predosa (APS.i2, APS.l3 e APS.l4) in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 20 ha di aree produttive. L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,12 fino a 0,15 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo f) (Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. Il calcolo dell'indice deve essere effettuato solo sulla parte di ambito edificabile (è esclusa l'area ECO).

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Da definire in sede di POC
Impianti e reti tecnologiche	Da definire in sede di POC e di PUA
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC e di PUA
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

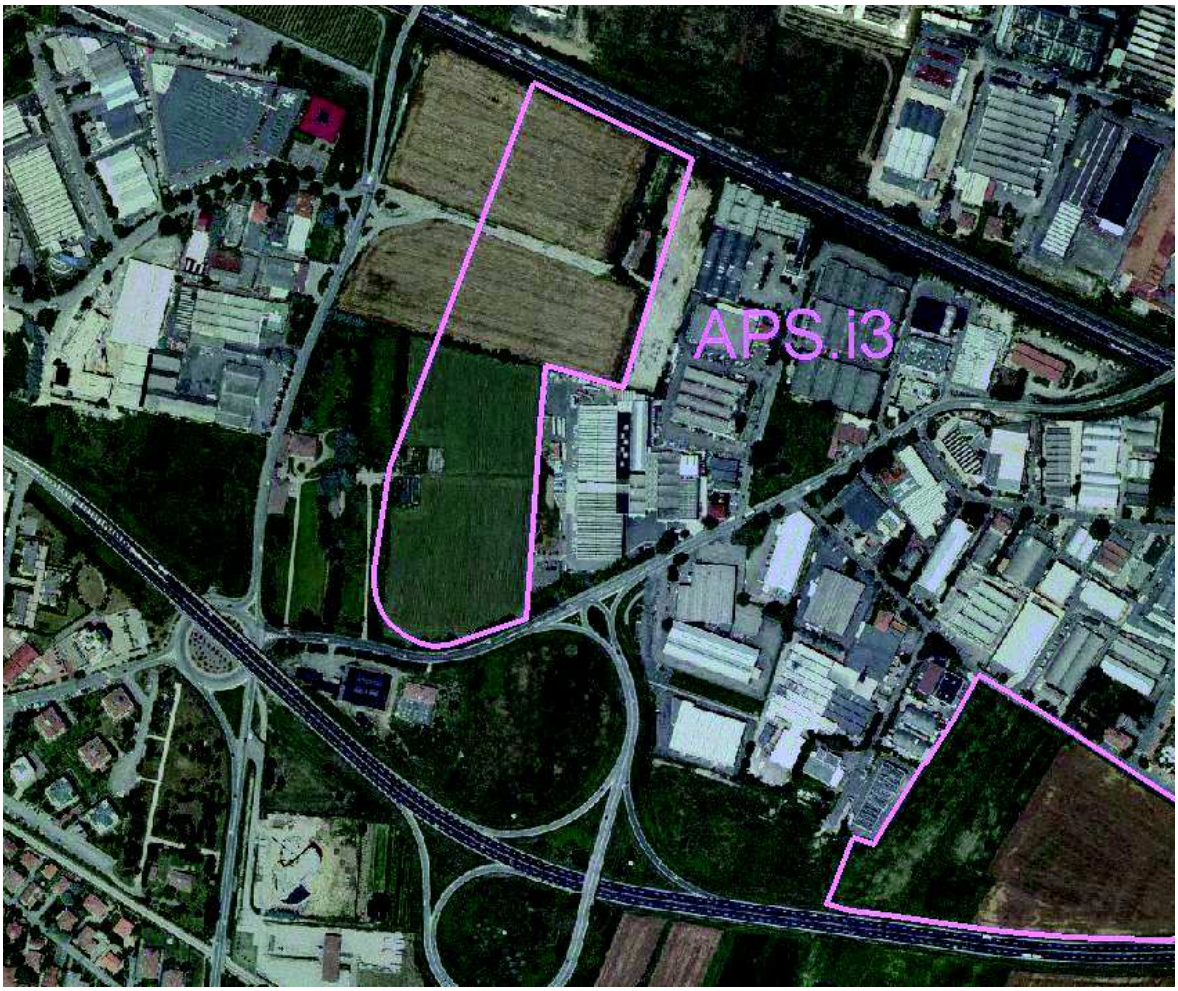
Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* Riferimento per le condizioni di sostenibilità dell'intervento è l'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i Comuni 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. È ammessa la possibilità di localizzazione dello standard di verde pubblico nell'area ECO. Tale fascia è inoltre destinata al mantenimento del cannocchiale visivo verso le colline

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	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. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. L'intervento deve considerare con attenzione la presenza di Villa Socini (Portoni Rossi) al fine di valorizzare e tutelare il bene in un contesto di qualità; Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione). E' necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc * Ha come previsto da***l PSTS-07*** e richiedere il parere degli Enti competenti (art. 20 ***PSTS-07*** – art. 4.8 PTCP Bologna). In sede di pianificazione attuativa da valutare l'esigenza di prevedere una vasca di laminazione in testa allo scolo Cannocchia Superiore per la presenza di uno scolmatore della fognatura.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC e di PUA

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA


APS.i3

Denominazione ambito	**ZOLA PREDOSA - RIALE GALVANO**	**APS.i4**
Localizzazione	L'ambito è localizzato a ridosso della Zona produttiva di Zola Predosa	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 57.800 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito prevalentemente agricolo, compreso tra la via Toscana a nord e l'Asse Attrezzato a Sud-Ovest.
Condizioni attuali	L'ambito è privo di edifici.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	*Idrografia superficiale*: l'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del sistema idrografico minuto *Vulnerabilità idrogeologica*: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". L'ambito rientra inoltre nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche
Geolitologia - Rischio sismico	*Geologia e Litologia*: l'ambito appartiene ai "depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime)" *Rischio sismico*: l'ambito rientra nella zona 13. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano particolari vincoli di carattere ambientale / paesaggistico o di carattere storico culturale
Rete fognaria	La rete fognaria è presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) Soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	*Mobilità:* l'ambito è accessibile da via Toscana a nord. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. Trasporto ferroviario: L'ambito dista circa 480 m dalla stazione ferroviaria Trasporto pubblico: buona accessibilità al trasporto pubblico su gomma *Elettromagnetismo:* non si segnalano potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico *Zonizzazione acustica*: è consigliabile inserire l'ambito in classe acustica V.
Limiti e condizioni di sostenibilità	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 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 (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).

	Devono in ogni caso 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.

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) Obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

Obiettivi generali della pianificazione	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.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	Da definire in sede di POC

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e terziari
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici eventualmente presenti. Usi agricoli.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Sulla base del citato Accordo territoriale, e possibile prevedere, per l'insieme dei tra ambiti di Zola Predosa (APS.i2, APS.l3 e APS.l4) in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 20 ha di aree produttive. L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita in relazione alle condizioni di fatto (posizione rispetto al territorio urbanizzato) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC. Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,12 fino a 0,15 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo f) (Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento). Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità	Da definire in sede di POC

pubblica e privata	
Impianti e reti tecnologiche	Da definire in sede di POC e di PUA
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno essere definite in sede di POC.

i) Standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri e livelli di dotazioni	*Criteri generali:* 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.

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	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. È sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione). E' necessario prevedere una laminazione pari a 500 mc / Ha come previsto da***l PSTS-07*** 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 è definita in mt. 40, ferma restando la profondità della fascia di rispetto stradale ai sensi del D.P.R. 495/1992 (Regolamento di attuazione del codice della strada) come integrata dal PTCP (60 mt.).***
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

m) Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA

APS.i4