

ALL. "H" CE 11/1/2013

area gestione e controllo del territorio
Pianificazione urbanistica



Al Sig. Sindaco

Zola Predosa, 23 dicembre 2013

Protocollo n° 33669/2013

oggetto: Precisioni e rettifiche errori materiali, inerenti le controdeduzioni alle osservazioni al PSC da sottoporre al Consiglio Comunale in data 23/12/2013.

Acquisito il documento prot. 33638/2013, in data odierna, si propongono le seguenti precisazioni-rettifiche, necessarie per meglio chiarire le controdeduzioni assunte e rettificare alcuni errori materiali.

STRALCI CARTOGRAFICI

ZP-01, oss. 243.1

Si rileva una piccola incongruenza fra la controdeduzione formulata e la scheda grafica acquista agli atti.

RETTIFICA: *La scheda grafica allegata l'osservazione non perimetra tutta l'area richiesta, ma solo il lotto del capannone. Si modifica la scheda estendendo l'ambito AUC fino al confine ovest della Via Masini per ricomprendere anche il fabbricato abitativo esistente. Si allega stralcio cartografico modificato in modo corretto.*

ZP 06, oss. 92.1

Si rileva una piccola incongruenza fra la controdeduzione formulata e la scheda grafica acquista agli atti.

RETTIFICA: *In conformità alla controdeduzione, si rettifica la classificazione da APS.e ad AP.c, limitatamente al perimetro già individuato nel previgente PRG per la localizzazione dell' fabbricato/i (escludendo cioè la sub-zona "V"). Si allega stralcio cartografico modificato in modo corretto.*

ZP08, oss. U87 (93-ZP nella classificazione definitiva)

L'ambito è costituito da due sub-ambiti, classificati nel previgente PRG (comparto "ad arcipelago") D3.5A e D3.5B, con convenzione in essere. Entro tali sub-ambiti, anche dopo la scadenza della convenzione, permane l'asservimento edificatorio definito dal Piano Particolareggiato in corso, costituito da quote di SU trasferite dal sub-B al sub-A.

PRECISAZIONE: *Essendo disciplina pertinente al RUE, si ritiene sufficiente riportare anche nelle tavole del PSC il perimetro e il codice IUC.P già indicati nello "stralcio cartografico ZP06" di controdeduzione al RUE.*

ZP 09 - oss. U89 (85-ZP nella classificazione definitiva)

Il comparto ex D2.3 di via Roma-Camellini è stato riclassificato per errore AR anziché APS.e, come era stato definito.



RETTIFICA: *Si allega stralcio cartografico modificato in modo corretto, provvedendo a sostituire la sigla "AR.e" con la sigla "APS.e".*

Osservazione 10.1

L'osservazione segnala la mancata inclusione in ambito AUC del mappale 1110 del foglio 25, alienato dalla Pubblica amministrazione con $U_f=0.50$ mq/mq.

RETTIFICA: *Si inserisce la modifica alla cartografia del PSC, rettificando il perimetro dell'AUC con inserimento dell'intero mappale 1110 del fg.25.*

Osservazione 508.1

Lo stralcio cartografico è stato allegato erroneamente negli stralci cartografici del RUE controdedotto,

PRECISAZIONE: *si riporta anche nel PSC la modifica rappresentata nella scheda "ZP02 - stralci cartografici delle modifiche (RUE)"*

Osservazione U12 (13-ZP nella classificazione definitiva)

Lo stralcio cartografico del nuovo tracciato metanodotto non è stato allegato;

RETTIFICA: *Si dispone inserimento cartografico del nuovo tracciato allegato alla delibera C.C. n. 103 del 04/12/2013.*

PARTI NORMATIVE

Osservazione 410.1

Nella risposta all'osservazione, si deve chiarire che il riuso abitativo reso ammissibile (in accoglimento dell'osservazione) è riferito alle sole esigenze dell'imprenditore agricolo (uso a3), confermando per il contesto del "SIC di Monte Capra, C9", l'esclusione del riuso abitativo generico nel patrimonio non avente carattere storico.

RETTIFICA: *L'ultimo periodo della risposta all'osservazione va integrato con la seguente precisazione: "(...) Si propone in parziale accoglimento dell'osservazione di modificare la scheda relativa al contesto C9 introducendo la possibilità di riuso abitativo per fabbricati idonei, limitata ad un massimo di 2 alloggi per uso a3 compreso l'esistente nel gruppo A (edificio con funzione originaria abitativa o mista), e ad un solo alloggio per uso a3 nel gruppo B (edifici con funzioni originarie diverse da quella abitativa)".*

Osservazione U122 ZP (Portoni Rossi)

L'ambito denominato "Portoni Rossi, classificato dal PSC adottato quale "AR.e2" è riclassificato come "AR.s12" per effetto della mancata sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 e della determinazione assunta dalla Provincia di Bologna con DGP n. 418/2013

PRECISAZIONE: *viene allegata la scheda normativa di PSC dell'ambito AR.s12 riportata in calce.*

Osservazione 511

L'elenco osservazioni al PSC richiama l'osservazione n. 511, senza riportarne la sintesi in quanto, questa è stata riportata nelle controdeduzioni al RUE.

La risposta all'osservazione 511 (presentata al RUE, ma il cui parziale accoglimento implica anche una modifica al PSC) è la seguente:

“Per consentire il mantenimento e lo sviluppo dell'attività ippica si propone di perimetrare, in accoglimento dell'osservazione, un sub-ambito ATP (Are attrezzate per attività fruibili, sportive, ricreative e turistiche compatibili), inserendo all'art. 6.32 c.3 del PSC la frase: “Gli spazi e attrezzature private per usi pubblici si distinguono in due livelli: - ATP individuati nel PSC e soggetti a iserimento nel POC; - ATP-L disciplinati dal RUE. Anche all'art. 6.33 c.1, al secondo alinea, si aggiunge dopo la frase “- attraverso il POC”, la frase “per le dotazioni ATP individuate dal PSC,” .

Gli stralci cartografici allegati (ZP02) riportano le modifiche al PSC, che sono da riferire, senza modifiche, anche nella cartografia del RUE.

PRECISAZIONE: *La sintesi di risposta e la controdeduzione operata, per l'osservazione n. 511, nella parte “Decisione sulle osservazioni al RUE”, è da intendersi proposta nei medesimi termini nelle controdeduzioni al PSC.*

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 (da determinare definitivamente in sede POC e PUA)
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	<p>L'ambito è attraversato dall'Asse Attrezzato sud-ovest (Nuova Bazzanese SP 569), che lo divide in due sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none">- la prima, a nord, 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, compresa tra la Nuova Bazzanese e la SP26. <p>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.</p>

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p>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).</p> <p>Vulnerabilità idrogeologica: -Rischio Ambientale-Ambiti o vulnerabilità idrogeologica: è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)".</p> <p>In tale ambito la disposizione normativa del PTCP (art. 5.3 punto 3) riporta quanto segue: "Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano [...] i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.</p> <p>Rientra nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p>Rischio sismico: propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile (<i>falda depressa</i>) (<i>fonte: pericolosità sismica e preliminare, da Q.C.</i>)</p> <p>Secondo la variante al PTCP in materia di rischio sismico l'ambito rientra nell'"area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche</p> <p>Vedi Microzonazione sismica di II livello del PSC</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	<p>Area tutelata dei "Portoni Rossi"</p> <p>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.</p>
Rete fognaria	La rete è presente al contorno dell'ambito.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p>Inquinamento acustico: considerata la vicinanza e la consistenza delle infrastrutture viarie è consigliabile inserire l'ambito a sud in classe acustica IV; per quanto riguarda l'ambito a nord è consigliabile mantenere una fascia di 50 metri a ridosso dell'Asse Attrezzato Sud-Ovest in classe IV e la restante parte farla rientrare in classe acustica III (stato di fatto).</p> <p>Inquinamento elettromagnetico: non si segnalano particolari criticità.</p>
------------------------------------	--

<p>Limiti e condizioni di sostenibilità</p>	<p>L'ambito presenta alcune limitazioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto 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 ciclopeditoni 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. <i>(fonte: HERA 2011, contributo specifico fornito alla Conferenza di Pianificazione).</i> - 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.
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>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;</p> <p>- 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 ciclopeditoni per la rimozione delle criticità della viabilità oggettivamente riscontrate e delle condizioni di pericolo per la circolazione pedonale e ciclabile.</p> <p>- il progetto di trasformazione deve rafforzare la tematica di natura ambientale paesaggistica ed architettonica, subordinando l'attuazione degli interventi alla contestuale realizzazione delle opere di valorizzazione ecologico ambientale individuate.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'obiettivo dell'intervento nell'ambito è la definizione di un assetto unitario, anche in rapporto alle mutate condizioni infrastrutturali, 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	<p><i>Rete stradale:</i></p> <p>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</p>
--	---

	<p>(Quadro Conoscitivo del PSC)</p> <p><i>Trasporto pubblico:</i> Buona accessibilità dal trasporto pubblico su gomma</p> <p><i>Trasporto ferroviario:</i> L'ambito dista circa 300 m. dalla stazione ferroviaria.</p>
--	--

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	<p>Commercio al dettaglio – Pubblici esercizi – altri sui terziari da definire in sede di POC</p> <p>Usi commerciali ammessi: Esercizi commerciali di vicinato con SV < 250 mq. (A e NA); Medio-piccole strutture di vendita: esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, per la vendita di prodotti non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.</p> <p>L'aggregazione, anche per fasi successive, di esercizi e strutture commerciali dei tipi sopra indicati non potrà superare il limite di 2500 mq. di SV complessiva con riferimento all'intero ambito.</p>
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici esistenti.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare</p> <p>Gli interventi di trasformazione integrale dell'ambito definiti dal POC sono attuati nel rispetto inserito del seguente indice perequativo costituito dalla somma di due voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale + 0,05 x St2 (fasce di rispetto stradale, parti non edificabili) - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SUE. <p>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</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti <p>diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</p> <p>$SU = 0,10 \times St1 + 0,05 \times St2 + 0,45 \times SUE$</p> <p>dove: ST1 = superficie territoriale delle parti insediabili, ST2 = superficie territoriale delle (aree non insediabili),</p>
---	---

	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 (nell'applicazione della formula sopra riportata non viene conteggiata ai fini della SU di progetto la quota dello 0,45 della loro Sue).
--	---

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 ciclopeditonale 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)
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

Infine si **segnala** che:

L'elaborato "STRALCI CARTOGRAFICI DELLE MODIFICHE" riporta un riferimento numerico diverso da quello assegnato nell'alaborato "Risposta alle osservazioni d'Ufficio della Commissione Tecnica di Coordinamento" (CTC). La tabella che si deposita unitamente alla presente, riporta la reciproca connessione numerica.



Simionetta Bernardi
responsabile Servizio
Assetto del Territorio

U.O. Pianificazione urbanistica