

# COMUNE DI ZOLA PREDOSA

PROVINCIA DI BOLOGNA

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

### ACCORDO OPERATIVO - art. 38 L.R. 24/2017

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

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

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

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

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

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

#### PROGETTISTI:

dott. arch. Luca Zanaroli  
geom. Daniele Fabbri

progetto architettonico  
collaboratore al progetto

dott. ing. Germano Visentin

progetto impianti meccanici

Energy Lab: dott. ing. Luca Nanni

progetto impianti elettrici

#### CONSULENTI:

Galileo: dott. ing. Francesco Faraone

verifica acustica e sostenibilità  
ambientale

Geoprobe: dott. Graziano Grimandi

verifica rischio idro-geologico

Firme progettisti

LA PROPRIETA'

SPAZIO PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

#### OGGETTO:

Accordo Operativo (art. 38 L.R. 24/2017)

Relazione sul perseguimento delle prestazioni  
ambientali degli insediamenti e delle disposizioni  
per la qualità ecologica e la promozione  
dell'efficacia energetica degli edifici

#### SCALA:

--

FASE

COD. DOC.

NUM.PROG.

A.O. - GEN - AMB

file:

ao-gen-amb-rev-00.doc

DATA	REV.	EMISSIONE PER	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
			Collaboratore	Progettista	Comune
22/11/19	00	ACCORDO OPERATIVO	ING. SENESI	ING. FARAONE	

---

# COMUNE DI ZOLA PREDOSA

---

**Opera:**

---

**ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'art.4 LR 24/2017  
AN.e48 Rivabella**

---



**AREA DI PROGETTO →**

**Oggetto:**

---

**Relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli edifici**

---

**Tecnico Incaricato**

**Proprietà**



**Ing. Francesco Faraone**  
(Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Bologna n° 7935/A)  
**Ing. Alessandra Senesi**

**Sig.ra Stefania Vignudelli**

---

**Progettista dell'Accordo Operativo**

**Arch. Luca Zanaroli**

---

**Sasso Marconi 22/11/2019**


---

**Galileo Ingegneria s.r.l.**

Via Cartiera, 120 – 40037 SASSO MARCONI (BO)  
Telefono 051 6781325 Fax 051 0544670 - e-mail: info@galileo-ingegneria.it  
Indirizzo PEC: galileo-ingegneria@pec.it - Web: www.galileo-ingegneria.it  
Cap. Soc. Euro 105.000,00 i.v. – REA BO 418236  
Registro Imprese, Partita IVA e C.F. 02171351204




Certificato ISO 9001: Nr 50 100 4208  
Certificato OHSAS 18001: Nr 50 100 9776

	<i>Proprietà: sig.ra Stefania Vignudelli</i> <i>Commessa: 3966</i>	<i>Data: 2019/11/20</i>	<i>Rev.00</i>
	<i>Documento: perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli edifici</i>	<i>File: 20191118_Perseguimento prestazioni</i>	

## INDICE

1.	SEZIONE INFORMATIVA	3
2.	PREMESSA	4
3.	DESCRIZIONE GENERALE DELLO STATO DI FATTO	4
4.	DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	5
4.1	Descrizione delle opere generali	5
4.2	Opere per il perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica	6
5.	CONCLUSIONI	7

	Proprietà: sig.ra Stefania Vignudelli Commessa: 3966	Data: 2019/11/20	Rev.00
	Documento: perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli edifici	File: 20191118_Perseguimento prestazioni	

## 1. SEZIONE INFORMATIVA

### DATI PROPRIETÀ

**Stefania Vignudelli**

### AREA DI INTERVENTO


#### **Dati catastali**

Terreni contraddistinti catastalmente al Foglio n° 34 mappale 3 e al foglio 38 mappali 523-569-571-572-573-574 del Comune di Zola Predosa (BO).

#### **Dati Strumento Urbanistico**

#### **Ambito del PSC:**

Ambito AN.e "Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati)".

	Proprietà: sig.ra Stefania Vignudelli Commessa: 3966	Data: 2019/11/20	Rev.00
	Documento: <i>perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli edifici</i>	File: 20191118_Perseguimento prestazioni	

## 2. PREMESSA

Nell'ambito della presentazione della richiesta di ACCORDO OPERATIVO, ai sensi dell'art.4 LR 24/2017, per l'ambito AN.e 48 "Rivabella" nel comune di Zola Predosa, la presente relazione è parte dei "Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)" richiesti dall'art. 6.5 del RUE.

Tale articolo specifica al comma 1 che "I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi":

[...]

*g) relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli interventi;*

[...]

Il documento richiesto è stato elaborato sulla base delle previsioni progettuali descritte con maggior dettaglio dagli elaborati tecnici prodotti e riassunte nei paragrafi successivi. Tali previsioni sono tutte volte a garantire:

- la massimizzazione delle prestazioni ambientali dei nuovi fabbricati
- la promozione della qualità ecologica
- la promozione dell'efficacia energetica degli interventi;

## 3. DESCRIZIONE GENERALE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto è situata in località Rivabella ai margini nord-est del centro abitato di Zola Predosa lungo la strada provinciale Valle del Lavino, la fondovalle che percorre parte del territorio comunale dalla frazione di Rivabella fino a Zola Predosa.

Lungo questo asse si alternano a parti del territorio più o meno densamente abitate o costruite, ampi scorci di paesaggio collinare, coltivato o meno, ancora ben conservato.


Morfologicamente l'area si presenta come un ampio pianoro leggermente in pendenza verso la strada provinciale Valle del Lavino, di forma regolare e compatta e di un'estensione di 13.869 metri quadrati.

Oltre al fabbricato esistente che non rientra nell'area strettamente oggetto di intervento (inseguito SUB AMBITO B) e trasformazione, è presente un capannone che, come previsto dall'Atto di indirizzo art. 4 L.R. 24/2017, dovrà essere completamente demolito, compresi eventuali interventi di bonifica e/o smaltimento.

La restante area è occupata da un'ampia zona verde, della quale si prevede la massimizzazione, anche nelle parti destinate a rimanere di proprietà privata, perseguendo gli obiettivi di naturalizzazione e valorizzazione del paesaggio espressi dalla Pubblica Amministrazione.

Lo strumento urbanistico a scala comunale evidenzia la presenza dei seguenti Vincoli:

- connettivo ecologico diffuso
- area di ricarica diretta della falda e di protezione delle acque sotterranee
- vincolo paesaggistico e storico su uno dei fabbricati esistenti
- zone per la prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso
- nodi ecologici primari e corridoi fluviali
- vincolo della fascia di rispetto stradale, che esclude dall'edificabilità l'area entro 30 m dalla strada provinciale S.P. 26.

	Proprietà: sig.ra Stefania Vignudelli Commessa: 3966	Data: 2019/11/20	Rev.00
	Documento: perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli edifici	File: 20191118_Perseguimento prestazioni	

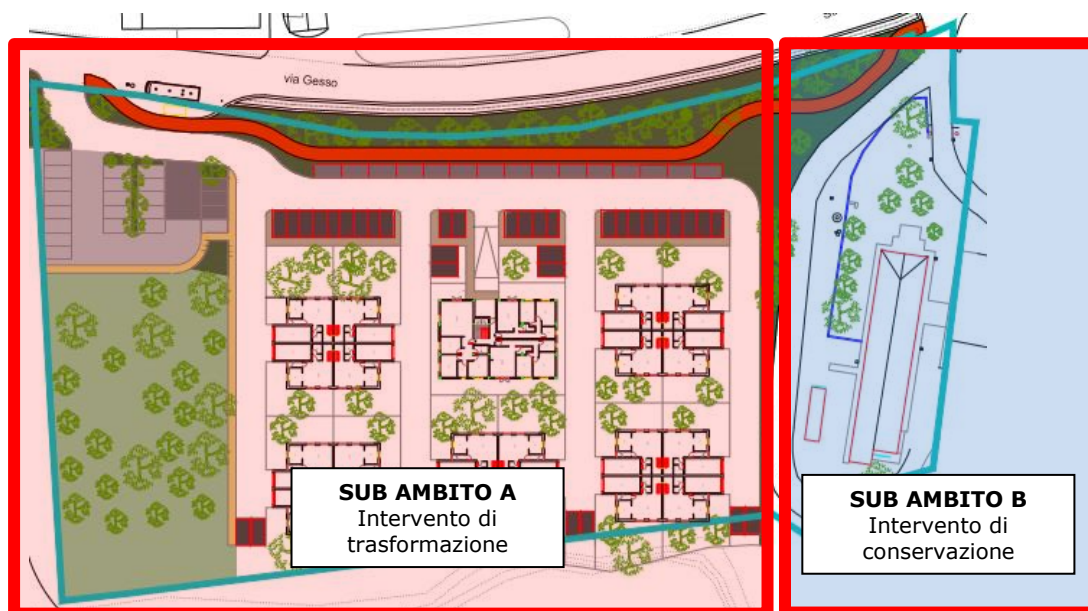
#### 4. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

La presente descrizione è stata strutturata al fine di identificare le opere generali che definiscono l'intervento e che soddisfano la richiesta di standard normativamente richiesti nonché tutte altre opere che rappresentano la propensione dell'attuatore a perseguire l'ottimizzazione delle prestazioni ambientali degli insediamenti la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica

##### 4.1 Descrizione delle opere generali

L'intervento urbanistico rappresentato nel Masterplan di figura 1, si colloca nella zona sud del territorio comunale di Zola Predosa in località Rivabella in un'area prospiciente la Strada Provinciale Valle del Lavino.

Il progetto, così come previsto dalla variante urbanistica di anticipazione al PSC del Comune di Zola Predosa, approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 418/2013, è finalizzato al recupero di un'area ex produttiva agricola da tempo dimessa, attraverso la sua trasformazione verso l'uso residenziale.




**Figura 1 - Schema progettuale urbanistico**

La figura e gli elaborati di piano mostrano come l'ambito d'intervento sia stato suddiviso in due sub-ambiti:

- sub-ambito A oggetto di intervento e trasformazione (ST 11.167,00 m<sup>2</sup>);
- sub-ambito B oggetto di conservazione dell'esistente senza aumento di superficie (st 2.682,00 m<sup>2</sup>).

Il progetto urbanistico/edilizio, focalizzato nel sub ambito A, prevede in particolare la realizzazione di cinque fabbricati quadrifamiliari e di una palazzina destinata ad edilizia residenziale sociale, per un totale di c.a. 26 alloggi.

Gli edifici sono tutti costituiti da fabbricati a due piani fuori terra e un piano interrato per autorimesse e cantine per un totale di 2.769,80 m<sup>2</sup> di Superficie Utile (Su) e 5.775,00 m<sup>2</sup> di aree permeabili.

	Proprietà: sig.ra Stefania Vignudelli Commessa: 3966	Data: 2019/11/20	Rev.00
	Documento: <i>perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli edifici</i>	File: 20191118_Perseguimento prestazioni	

Uno spazio verde pubblico che dalla SP 26 si spingerà fino alle aree verdi limitrofe ubicate a sud dell'intervento, garantirà, oltre al soddisfacimento dei requisiti di standard a verde e dotazione di aree di sosta, un ampio e suggestivo cono visivo verso la collina

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui il progetto prevede la realizzazione di reti fognarie separate per la raccolta delle acque nere e delle bianche.

Gli scarichi di origine domestica saranno convogliati direttamente al sistema fognario pubblico delle acque nere ubicato lungo la via SP 26 a nord dell'area mentre le acque bianche, derivanti dal dilavamento dei piazzali pavimentati e dalle coperture dei fabbricati, saranno convogliate nel fosso di stradale attualmente presente sul lato nord del comparto.

L'intero comparto sarà agevolmente collegato alle reti di distribuzione idropotabile, gas ed elettrico che già servono le aree limitrofe.

#### **4.2 Opere per il perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica**


L'intero intervento è stato progettato con l'obiettivo principale di migliorare e riqualificare funzionalmente il sito di origine e di dotare il nuovo insediamento di prestazioni energetiche equivalenti a quelle degli edifici "a energia quasi zero"

In tal senso la progettazione, seppure ancora a scala urbanistica, ha previsto per l'obiettivo di riqualificazione funzionale del sito:

- la conservazione dell'immobile vincolato presente (SUB AMBITO B);
- la realizzazione, di una fermata di trasporto pubblico locale (TPL) della frazione di Rivabella;
- la realizzazione di un tratto di ciclo-pedonale lungo tutto il lato del comparto d'intervento su via Gesso dal civico n° 185 al civico n° 189;
- la realizzazione di una duna lungo il sistema della viabilità principale, dalle dimensioni contenute in grado di soddisfare i requisiti acustici ambientali richiesti per le abitazioni retrostanti, ma anche di ripararle visivamente;
- l'utilizzo di materiali e tecnologie, da approfondire in sede di progettazione definitiva, che unitamente alla progettazione degli spazi pubblici sono rivolti a disfare una esigenza di preservazione dell'interesse naturalistico, paesaggistico del sito rendendoli elementi accessibili all'intera comunità;
- l'utilizzo, per la realizzazione degli stalli auto pubblici, di materiali drenanti in grado di incrementare la permeabilità del lotto. In tal senso l'intervento garantisce una superficie permeabile superiore al 45 % della ST prescritto dall'art. 3.5 del PTCP.

Per quanto riguarda la promozione dell'efficacia energetica le previsioni progettuali ricomprendono:

- la valutazione di tipologie costruttive, degli orientamenti e della distribuzione degli spazi interni volta a ottimizzare i consumi energetici;
- l'inserimento di impianti fotovoltaici integrati sulle falde dei fabbricati non rivolte verso il fronte principale, riuscendo in questo modo a garantire, al nuovo sistema abitativo, la resa energeticamente più performante ed efficiente, nel rispetto del contesto climatico, ambientale ed ecologico d'intervento;
- l'utilizzo di tecnologie, da dettagliare nelle successive fasi della progettazione, volte a ridurre i consumi idrici, quali riduttori di flusso, cassette dei wc con doppio scarico ecc.
- l'utilizzo di tecnologie impiantistiche in grado di limitare quanto più possibile i consumi di fonti di energia non rinnovabile.

	<i>Proprietà: sig.ra Stefania Vignudelli</i> <i>Commessa: 3966</i>	<i>Data: 2019/11/20</i>	<i>Rev.00</i>
	<i>Documento: perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli edifici</i>	<i>File: 20191118_Perseguimento prestazioni</i>	

## 5. CONCLUSIONI

L'intervento per quanto la scala di progettazione sia ancora quella urbanistica, definisce una serie di interventi che unitamente al soddisfacimento degli standard normativamente previsti assicureranno la realizzazione di un nuovo comparto urbano in grado di perseguire elevati livelli di prestazioni ambientali di qualità ecologica e di promozione dell'efficacia energetica.

Particolare importanza è stata assegnata alla riqualificazione dell'ambito, attualmente occupato da strutture dismesse derivanti da una pregressa utilizzazione agricolo/produttiva del sito, che garantirà un miglioramento funzionale dell'intero comparto e di riflesso delle aree limitrofe.

<i>Rev.</i>	<i>Data</i>	<i>Redatto</i>	<i>Verificato</i>
0	20/09/2019	A. Senesi	F. Faraone