

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA  
CITTA METROPOLITANA DI BOLOGNA**

PSC – Unione dei comuni della Valle del Reno, Lavino e Samoggia  
Atto di indirizzo art.4 LR 24/2017

**ACCORDO OPERATIVO ART.38 LR 24/2014 SCHEDA NORMATIVA 12 RIALE  
SUD IUC.11**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Bologna 18/11/2019

arch.Gabriele Riguzzi

## Sommario

1. OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO .....	3
2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO, VINCOLI, PRESCRIZIONI .....	3
3. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, FUNZIONI AMMESSE .....	4
4. IL PROGETTO URBANISTICO .....	4
4.1 Dotazioni territoriali .....	5
4.2 Allacciamenti e sottoservizi .....	6
5. ELENCO ELABORATI .....	6

## 1. OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO

Il presente Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 24 del 21/12/2017 concerne l'attuazione di un ambito selezionato nel documento di indirizzo del PSC Unione Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia, denominato RIALE SUD e localizzato in via Berlinguer, normato dalla scheda 12 del richiamato documento.

Il comparto, che sviluppa una ST di 14.048 mq con destinazione agricola, interessa le prime propaggini collinari dell'abitato di Riale ed è caratterizzato da una carente regimentazione idraulica del versante che in passato ha creato situazioni di forte criticità al tessuto urbano situata a valle nel corso di abbondanti precipitazioni, con allagamenti dei piani bassi delle abitazioni poste a confine su via Berlinguer che costituisce il limite fisico a monte del centro urbano.

Obiettivo prioritario del Piano è quindi la sistemazione idraulica ed idrogeologica del versante mediante idonei interventi infrastrutturali o di rimodellazione del terreno nonché la cessione all'Amministrazione Comunale di un'ampia area da destinare ad attività collettive, ripristinando la continuità funzionale e paesaggistica del parco urbano attualmente diviso in due aree non comunicanti

L'intervento prevede anche la realizzazione di una quota di residenziale a bassa densità concentrata in un'area ubicata nella porzione superiore ad est.

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO, VINCOLI, PRESCRIZIONI

Il comparto ha una forma ad L con la porzione più estesa che occupa l'area superiore e quella inferiore che si protende verso via Gesso; La porzione superiore confina a nord con via Berlinguer ed il parco pubblico, la parte inferiore si affaccia su via Gesso, a est con proprietà private, e il tratto discendente parallelo a via Berlinguer con un'area destinata a parco pubblico di fatto interclusa, attualmente non sfruttata per la mancata continuità con l'altra area a verde pubblico ubicata nella parte alta della stessa via; a ovest il comparto confina con la Villa Lorenza caratterizzata da un ampio parco, mentre a sud confina con un'area agricola pedecollinare coltivata a vite.

La giacitura del terreno è in pendenza con versanti a diversa inclinazione confluenti in un compluvio naturale attualmente non regimato ad anzi oggetto di interventi sistemazione idraulica errati e incongruenti, causa delle passate criticità; tra il confine nord ed il confine sud il dislivello è di circa 20 m con aree a pendenze superiori al 30% verso il confine sud, meno pendenti verso nord.

La rete discolo rurale è in stato di scarsa manutenzione e costituita da una rete episodica di fossi che trova un punto di raccordo nel compluvio naturale sito nella parte mediana del comparto per dirigersi con un unico fosso diagonale verso il fosso di raccolta che corre all'interno del mappale 499 di altra proprietà per recapitare nel collettore fognario comunale ubicato su via Gesso.

La copertura arborea del comparto è molto scarsa e costituita prevalentemente da macchie arbustive autoctone ubicate lungo le antiche capezzagne, sono presenti limitate essenze arboree vere e proprie solo due delle quali con tronco superiore a 20 cm di diametro, come descritto nel rilievo del verde (tav.1.3)

L'area è soggetta alle seguenti tutele e vincoli relative al sistema idrogeologico:

- rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda di tipo B
- rientra in gran parte negli ambiti di controllo degli apporti d'acqua in collina zona A e marginalmente negli ambiti di controllo degli apporti d'acqua in pianura relativo alla gestione delle acque meteoriche
- rientra nelle aree di particolare interesse storico-paesaggistico e ambientale e marginalmente nel sistema collinare

### 3. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, FUNZIONI AMMESSE

Le funzioni ammesse sono residenza ed usi compatibili strettamente localizzati nelle porzione a nord del comparto, la rimanente parte è destinata a parco pubblico ed attività collettive, con l'ultima porzione verso via Gesso destinata a insediamento di dotazioni ecologico ambientali, quali ad esempio un bacino di laminazione; va sottolineato che il progetto non prenderà in considerazione tale indicazione proponendo una soluzione di regimazione delle acque superficiali più discreta e diffusa e quindi meno impattante sul paesaggio, come meglio descritto nella relazione tecnica specifica a cui si rimanda.

La superficie edificatoria consentita è di 562 mq di SU, la superficie fondiaria SF di riferimento viene ampliata per esigenze urbanistiche e funzionali rispetto a quella della scheda passando dai 2.162 mq/mq ai 2.911 con un UF che passa da 0,26 mq/mq a 0,19 mq/mq fermo restando il carico urbanistico previsto e la dotazione degli standards urbanistici.

Le dotazioni territoriali richieste sono:

- |                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| - Parcheggi pubblici P1:             | 20 mq/100 di SU = 113 mq |
| - U attrezzature e spazi collettivi: | 90 mq/100 di SU = 506 mq |

Il resto del comparto, avente superficie di circa 12.335 mq è destinata a verde pubblico e dato in cessione al Comune, rendendo così possibile la ricucitura in un unico parco pubblico dei due ambiti verdi già di proprietà pubblica affacciati su via Berlinguer ma divisi dall'edificio ubicato sul mappale 34.

Tra gli impegni unilaterali assunti nell'accordo per l'attuazione, la scheda normativa 12 RIALE SUD prescrive, oltre alla cessione dell'area a verde pubblico *"la realizzazione di egli interventi di regimentazione idraulica e sistemazione del versante sud individuati dallo schema di fattibilità, sulla base del progetto esecutivo che sarà allegato alla convenzione attuativa ed approvato contestualmente all'intervento di trasformazione edilizia"*

In realtà tale prescrizione è stata modificata in sede di atto unilaterale d'obbligo che fissa in 12 mesi dall'approvazione del POC la presentazione del progetto degli interventi di regimazione idraulica del bacino denominato Villa Lorenza ed allegato in forma di progetto preliminare al presente accordo operativo

### 4. IL PROGETTO URBANISTICO

Il progetto urbanistico, coerentemente con la zonizzazione della scheda normativa, concentra l'edificato nella porzione terminale sud dell'estensione a monte del comparto con accesso diretto da via Berlinguer.

La capacità edificatoria di 562 mq è suddivisa in tre edifici con orientamento nord-sud, due bifamiliari da 230 mq di SU ciascuna con tagli da 115 mq per alloggio organizzate su due piani ed uno monofamiliare con SU di 100 mq su di un solo piano fuori terra; ogni alloggio è dotato

di autorimessa coperta con posto auto supplementare scoperto, i corpi di fabbrica sono separati da ampi giardini privati con distanze minime di 10 m tra pareti finestrate

La disposizione dei corpi di fabbrica e la loro collocazione consente di lasciare ampi varchi visuali tra l'abitato a valle e la zona pedecollinare rurale di rilevante pregio ambientale; l'edificazione seguirà l'andamento clivometrico del versante minimizzando l'impatto del costruito sul paesaggio e le quote di scavo con i relativi movimenti terra di cui si prevede il riutilizzo nell'ambito dello stesso comparto per le opere di regimazione idraulica.

L'accessibilità veicolare e pedonale agli edifici segue i medesimi criteri progettuali improntati al massimo contenimento delle superfici impermeabili e di ottimizzazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico; il progetto urbanistico e i successivi progetti edilizi sono conformi alla vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche L.13/89 e DM 236/89

L'accesso al complesso avviene dalla strada privata esistente, opportunamente adeguata, che accede alla proprietà del mappale 954; da questa, rasente il confine superiore, si diparte la viabilità di servizio alle abitazioni costituita da una strada a monte di andamento rettilineo, pendenza secondo l'andamento clivometrico del versante e larghezza di 6 m, che serve gli accessi veicolari delle due residenze bifamiliari, mentre la monofamiliare ha accesso dalla strada che sale da via Berlinguer.

Un nucleo di parcheggi pertinenziali per i visitatori per 7 posti auto è ubicato all'incrocio tra le due strade di servizio all'insediamento.

Sulla strada a monte si affacciano i quattro accessi carrai delle bifamiliari che con una rampa a pendenza 20% portano, seguendo l'andamento piano altimetrico del versante, alle autorimesse semi incassate nel terreno il cui coperto funge da terrazza della zona notte al primo piano.

A valle degli edifici un percorso pedonale pubblico tangente al confine inferiore si stacca da via Berlinguer a conduce al parco pubblico, distribuendo gli accessi pedonali agli edifici.

La superficie coperta massima è di 191 mq per ogni bifamiliare e 143 per la monofamiliare per complessivi 525 mq; la superficie dei lotti su cui insistono le bifamiliari è di 370 mq ciascuno, la monofamiliare ha un lotto più esteso pari a 600 mq.

#### **4.1 Dotazioni territoriali**

Le dotazioni territoriali dei parcheggi pubblici P1 ed U attrezzature e spazi collettivi sono state così ubicate:

- Parcheggi P1: 10 posti auto per complessivi 198 mq, superiore allo standard della scheda normativa, ubicati nella parte inferiore del parco pubblico presso l'accesso pedonale da via Berlinguer secondo una localizzazione che intende aumentare la dotazione di parcheggi pubblici del centro dell'abitato alleggerendo il carico di via Berlinguer,
- Attrezzature e spazi collettivi U: non si è intenzionalmente definita una localizzazione specifica rimandandola al progetto complessivo del nuovo parco pubblico.

L'area agricola che sarà ceduta al comune con destinazione a parco pubblico sviluppa una superficie di 12.061 mq, dote che consente di dare unità al sistema del verde pubblico esistente frammentato in due aree non comunicanti.

Il nuovo parco costituirà una riserva di verde pubblico importante per l'abitato di riale e caratterizzato da un elevato livello di qualità ambientale e paesaggistica, occupando le prime propaggini collinari a monte dell'insediamento.

Le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico che l'area verde riunificata verrà ad avere hanno, come accennato, condizionato la progettazione e l'inserimento del nuovo edificio ubicandolo marginalmente al verde in prossimità di un nucleo edificato già esistente.

Per ridurre le superfici impermeabili del comparto, il parcheggio pubblico di via Berlinguer avrà il manto in stabilizzato naturale.

#### **4.2 Allacciamenti e sottoservizi**

Il nuovo insediamento sarà dotato di impianto fognario distinto in acque meteoriche e nere, entrambe recapitanti nei collettori fognari di via Berlinguer, realizzando limitate porzioni di collettori fognari di raccordo con le condotte esistenti su strade comunali.

L'illuminazione pubblica, derivata dalla linea di via Berlinguer, interesserà il sistema viario di servizio, costituito dalla strada di accesso e dalla derivazione laterale di servizio alle bifamiliari; gli allacciamenti delle reti telefoniche e dati, oltre al gas saranno anch'esse derivate dalle linee esistenti di via Berlinguer. (tav.1.8)

Data l'esiguità dell'intervento non si prevedono altre dotazioni territoriali, ecologiche o infrastrutturali.

### **5. ELENCO ELABORATI**

1. Progetto Urbanistico
  1. Tav.1.1 Estratto POC, PUA, Scheda atto Indirizzo e planimetria catastale Scala 1:2000
  2. Tav.1.2 Stato di fatto planimetrico ed altimetrico prima e dopo l'intervento Scala 1:500
  3. Tav.1.3 Stato di fatto, rilievo del verde, vincoli Scala 1:500
  4. Tav.1.4 Rilievo fotografico
  5. Tav.1.5 Planimetria di progetto Scala 1:500
  6. Tav.1.6 Sezioni generali del terreno Scala 1:500
  7. Tav.1.7 Aree da cedere al comune Scala 1:500
  8. Tav.1.8 Schema impianti tecnologici ed illuminazione pubblica Scala 1:500
  9. Tav.1.9 Relazione Illustrativa
  10. Tav.1.10 Norme per la buona realizzazione del piano
2. Relazione geologico ambientale, caratterizzazione delle terre e rocce da scavo
3. Relazione geologica ed idrogeologica con analisi geotecnica e verifica delle condizioni di pericolosità sismica locale
4. Valutazione previsionale del clima acustico
5. Documento di VALSAT
6. Documento di Valsat – Sintesi non tecnica
7. Progetto preliminare opere di regimazione idraulica del bacino Villa Lorenza