

# 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 Barberla, 22 - 40123 BOLOGNA  
phone 051/18899952 email: studio@lucazanaroli.com

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

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

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

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

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 tecnico-illustrativa

SCALA:

--

FASE

COD. DOC.

NUM.PROG.

A.O. - ARC - RTI

file:

ao-arc-rti-rev-01.pdf

DATA	REV.	EMISSIONE PER	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
			Collaboratore	Progettista	Comune
22/11/19	00	ACCORDO OPERATIVO	ARCH. BRESCIA	ARCH. ZANAROLI	
10/07/20	01	ACCORDO OPERATIVO	ARCH. PIERANTOZZI	ARCH. ZANAROLI	

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

**AMBITO AN.e 48 – località RIVABELLA**

# **PROGETTO URBANO**

## **RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

**Committenti:**

**Adele Vignudelli**

**Rina Forni**

**Elisabetta Vignudelli**

**Stefania Vignudelli**

**Progettista:**

**Arch. Luca Zanaroli**

## **INDICE:**

<b>Sintesi del quadro normativo urbanistico vigente.</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>La situazione di partenza e il progetto urbanistico.</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>Standard e parametri urbanistici.</b>	<b>Pag. 9</b>
<b>Accordi e/o convenzioni con il Comune.</b>	<b>Pag. 12</b>
<b>Compatibilità paesaggistica e caratteristiche di sostenibilità energetica e ambientale.</b>	<b>Pag. 13</b>
<b>Il progetto architettonico delle residenze.</b>	<b>Pag. 14</b>
<b>Le modalità attuative del Progetto Urbano.</b>	<b>Pag. 19</b>
<b>Stralcio PRG vigente</b>	<b>Pag. 21</b>
<b>Planimetrie catastali</b>	<b>Pag. 22</b>
<b>Foto aeree stato di fatto</b>	<b>Pag. 23</b>
<b>Fotoinserimenti di progetto</b>	<b>Pag. 25</b>
<b>Allegato 01 Proprietà catastali</b>	
<b>Allegato 02 Individuazione ambito d'intervento</b>	
<b>Allegato 03 Sovrapposizione mappali catastali e ambito d'intervento</b>	
<b>Allegato 04 Individuazione sub-ambiti</b>	
<b>Allegato 05 Fasi di realizzazione e suddivisione in lotti edificatori</b>	

### **Sintesi del quadro normativo urbanistico vigente.**

L'area oggetto di intervento, sita in località Rivabella nel comune di Zola Predosa e prospiciente la Strada Provinciale Valle del Lavino, è l'Ambito in fase di trasformazione "C11 Rivabella – n. 48". 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 del 10/12/2013, è finalizzato al recupero di quest'area ex produttiva agricola da tempo dimessa, attraverso la sua trasformazione verso l'uso residenziale, previa demolizione integrale del capannone preesistente e con riduzione della potenzialità edificatoria originariamente prevista in virtù dell'accordo procedimentale ex art. 18 LR 20/200 sottoscritto nel settembre 2013.

Tale variante, poi recepita nei nuovi strumenti urbanistici comunali PSC e RUE, prevedeva l'attuazione del comparto senza previo inserimento nel POC, in virtù delle precedenti previsioni urbanistiche e di programmazione delle stesse (PPA), limitandone di circa il 40% il carico urbanistico originariamente ammesso.

L'ambito selezionato, identificato catastalmente al foglio 34 mappale 3 e al foglio 38 mappali 523, 569, 570(parte), 571(parte), 572, 573, 574, risultava classificato secondo il P.R.G. previgente parte in zona territoriale omogenea "C, zone da edificare per destinazioni prevalentemente residenziali, comparto C11", e parte in zona territoriale omogenea "TP, zone di tutela paesaggistico-ambientale", interessata dalla fascia di rispetto stradale per le parti prospicienti la Strada provinciale S.P. 26, oltre che ricadente in ambito di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Quanto stabilito in fase di Accordo preliminare e inserito nella Variante al P.R.G. di anticipazione al PSC, approvata con Delibera della giunta provinciale n. 418/2013, del 10/12/2013, risulta attualmente previsto dal PSC vigente, nel quale infatti l'area in esame è identificata come ambito AN.e -48 Zola Predosa Rivabella, ovvero "ambito in corso di trasformazione – ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati)", e previsto nell'Atto di indirizzo per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24.

L'intervento proposto prevede quindi la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, usufruendo di un indice di utilizzazione territoriale (IT) determinato dalla variante di anticipazione, pari a  $IT=0,20 \text{ mq/mq di St}$ , complessivo; l'attuazione di interventi di interesse collettivo atti a migliorare funzionalmente il sito di origine e concorrenti alla riqualificazione dell'ambito; la demolizione del capannone agricolo esistente già avvenuta anticipatamente per obbligo negoziale; la conservazione dell'immobile vincolato presente nel comparto; la realizzazione, oltre agli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni per percorsi e spazi pedonali, standard parcheggio pubblico e verde pubblico generati dall'intervento con 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.

Tali specifiche sono state motivate in primo luogo dalla necessità di eliminare i possibili effetti negativi sotto il profilo urbanistico e ambientale relativi alla completa attuazione delle precedenti previsioni urbanistiche, attraverso la riduzione della capacità edificatoria realizzabile nel comparto. Per questo motivo si è cercato di limitare e condizionare le possibilità di attuazione, in relazione alle contraddizioni con il quadro delle tutele ambientali e paesaggistiche e con le scelte strategiche del PSC.

Nella tabella riassuntiva di seguito riportata sono indicate le superfici di ogni particella catastale facente parte dell'intervento.

Foglio	Mappale	Superficie (mq)
34	3	928
38	523	4500
38	569	544
38	570 parte	30
38	571 parte	175
38	572	1210
38	573	4401
38	574	2061
<b>totale ambito d'intervento</b>		<b>13849</b>
<b>totale sub-ambito A, oggetto di trasformazione</b>		<b>11167</b>

Con l'attuale normativa è stata quindi operata una riduzione sostanziale delle capacità edificatorie previste in precedenza, pari a  $0,20 \text{ mq/mq} * \text{Superficie}$

territoriale, così come precedentemente ridefinita, per una capacità complessiva edificabile dell'ambito selezionato pari a mq. 2.769,80 mq di Superficie Utile (SU).

Visto l'aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi avvenuto con D.g.r. n. 922 del 28/06/2017, sono state ricalcolate anche la superficie utile (mq 342,03) e quella accessoria (mq 168,48) del fabbricato esistente vincolato, così come riportato nelle tabelle seguenti, e giungendo a un totale di Su ancora realizzabile nell'ambito pari a mq 2.427,77.

PIANO TERRA FABBRICATO ESISTENTE			
VANO		SU	SA
1	CANTINA	-	8,75
2	CANTINA	-	14,22
3	CUCINA	14,22	-
4	GARAGE	-	30,42
5	GARAGE	-	14,05
6	MAGAZZINO	-	14,05
7	ATRIO	4,20	-
8	VANO SCALE	-	11,97
9	CANTINA	-	32,88
10	GARAGE	-	29,15
11	CT	-	-
12	SCALE	-	12,99
13	DISPENSA	3,30	-
14	CUCINA	15,80	-
15	DIS	1,65	-
16	BAGNO	1,40	-
17	SOGGIORNO	59,65	-

<b>TOTALE PIANO TERRA</b>	100,22	168,48
---------------------------	--------	--------

PIANO PRIMO FABBRICATO ESISTENTE			
VANO		SU	SA
1	BAGNO	3,15	-
2	CUCINA	14,40	-
3	CAMERA	14,40	-
4	CAMERA	14,40	-
5	CAMERA	13,68	-
6	CAMERA	15,21	-
7	CAMERA	15,80	-
8	BAGNO	6,48	-
9	SOGGIORNO	15,99	-
10	CUCINA	15,58	-
11	BAGNO	5,33	-
12	CAMERA	13,77	-
13	BAGNO	10,79	-
14	GUARDAROBA	7,40	-
15	CAMERA	16,83	-
16	BAGNO	4,80	-
17	DISIMPEGNO	3,25	-
18	CAMERA	10,80	-
19	CORRIDOIO	4,60	-
20	CAMERA	12,95	-
21	CAMERA	14,80	-
22	RIPOSTIGLIO	1,10	-
23	BAGNO	6,30	-

<b>TOTALE PIANO PRIMO</b>	241,81	0,00
---------------------------	--------	------

	SU	SA
<b>TOTALE FABBRICATO ESISTENTE</b>	<b>342,03</b>	<b>168,48</b>

Infine si precisa che la Superficie Accessoria (SA) ammessa per l'uso residenziale dovrà essere uguale o inferiore al 65% della SU, come previsto da normativa.

### **La situazione di partenza e il progetto urbanistico.**

Come detto precedentemente, l'area oggetto di pianificazione attuativa è situata in località Rivabella, nel comune di Zola Predosa, ai margini nord-est del centro abitato 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.

La posizione del comparto, situato di fatto all'ingresso della frazione di Rivabella, risulta strategica per completare lo sviluppo del tessuto urbano e realizzare delle opere di interesse pubblico, quali la fermata di trasporto pubblico e il percorso ciclo-pedonale, il verde e i parcheggi pubblici.

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

Oltre ai fabbricati esistenti che non rientrano nell'area strettamente oggetto di intervento e trasformazione, era presente un capannone che, come previsto dall'Atto di indirizzo art. 4 L.R. 24/2017, è già stato completamente demolito (anticipatamente per obbligo negoziale), 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.

Sul terreno insiste infine il vincolo della fascia di rispetto stradale, che esclude dall'edificabilità l'area entro 30 m dalla strada provinciale S.P. 26.

Uno dei principali temi progettuali affrontati è stato pertanto quello del corretto inserimento della nuova edificazione nel lotto, rispettando da un lato le prescrizioni presenti nell'Atto di indirizzo, dall'altro i limiti edificatori previsti da normativa, adoperando una visione strategica d'insieme, in modo tale da coniugare al meglio le necessità di dotazioni di standard da realizzare e cedere con un approccio il più attento possibile all'inserimento nel contesto.

Il progetto prevede la localizzazione delle aree da cedere al Comune in prossimità dell'accesso al lotto sulla strada provinciale e nella parte verso sud-ovest, a completamento della fascia di ciclo-pedonale e area verde di mitigazione che corre lungo tutto l'ambito a ridosso della strada provinciale Valle del Lavino. In queste aree sono quindi comprese le strade di accesso e gli standard di urbanizzazione primaria (P1) e secondaria (P2). Su tutto il lato sud-ovest, invece, è stata mantenuta una ricca dotazione di Verde pubblico (V1), assicurandone la possibilità di fruizione all'intero abitato della frazione di Rivabella e rispondendo quindi all'esigenza espressa nell'Atto di indirizzo di realizzare non solo gli standard ordinariamente dovuti, ma anche quelle dotazioni urbanistiche e territoriali di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, volte a mantenere un significativo corridoio verde a tutela della ricchezza paesaggistico-ambientale dei luoghi.

L'area su cui verrà realizzato il nuovo intervento residenziale si colloca quindi nella parte più interna dell'ambito in direzione nord-est, oltre il limite della fascia di rispetto stradale, e sarà suddivisa tra superficie fondiaria e dotazioni territoriali di collegamento e penetrazione all'interno del lotto, attraverso uno schema "a pettine".

Questo asse distributivo svolge quindi il ruolo di filtro, ma anche di collegamento, tra le diverse zone funzionali. L'area pubblica, costituita dai parcheggi di tipo P1 e P2 e dal verde pubblico del parco nell'area sud-ovest, è immediatamente accessibile e raggiungibile da chi arriva dall'esterno. Diversamente l'area residenziale, volendo ad essa attribuire un carattere privato, è accessibile dall'esterno attraverso una viabilità di penetrazione, a fondo cieco, che consente unicamente l'accesso alle abitazioni, ai parcheggi pertinenziali e alle autorimesse ad uso esclusivo.

L'intervento mira ad assicurare all'area in esame, ma anche a tutto l'abitato circostante, il più alto livello di servizi, dotazioni di verde e di qualità ambientale, per tale ragione si è previsto l'inserimento della pista ciclo-pedonale lungo la S.P. 26, in prossimità della fermata del TPL da realizzarsi, e il mantenimento di una fascia di area verde pubblica, in dotazione ai parcheggi di tipo P1.

A questo fronte pubblico dell'area d'intervento, fanno seguito le unità residenziali previste da progetto, dotate di verde privato e sviluppate su due piani fuori terra e un piano interrato. L'impianto edificatorio si andrà a costituire di sei lotti, aventi per oggetto, procedendo da sud a nord:



LOTTO A: un fabbricato di tipo quadrifamiliare;

LOTTO B: un fabbricato di tipo quadrifamiliare;

LOTTO C: un fabbricato di tipo condominiale di Edilizia Residenziale Sociale (6 alloggi);

LOTTO D: un fabbricato di tipo quadrifamiliare;

LOTTO E: un fabbricato di tipo quadrifamiliare;

LOTTO F: un fabbricato di tipo quadrifamiliare.

Per maggior chiarezza si rimanda all'elaborato grafico "Allegato 05 Fasi di realizzazione e suddivisione in lotti edificatori".

La disposizione plano-volumetrica dei fabbricati, oltre a rispettare le distanze minime richieste da RUE tra fabbricati e limiti di proprietà, assicura anche la valorizzazione della percezione della quinta collinare retrostante, mantenendo scorci caratterizzanti su tutto il comparto e sarà contraddistinta da una forte attenzione alla naturalizzazione dell'area e al dialogo rispettoso con i fabbricati esistenti e l'edilizia tipica dei luoghi.

Sotto il profilo insediativo, il progetto si caratterizza per l'edificazione contenuta, riprendendo le tipologie maggiormente diffuse sul territorio, caratterizzate da uno stretto rapporto col verde pertinenziale circostante. Molta importanza agli spazi pertinentziali è stata infatti data non solo nella tipologia residenziale quadrifamiliare, ma anche nella tipologia condominiale destinata ad E.R.S., dove gli appartamenti al piano terra possono fruire di giardini, mentre quelli al piano primo possono comunque godere delle terrazze previste da progetto. Le dimensioni degli alloggi e delle rispettive pertinenze/autorimesse dovranno rispettare i limiti previsti per l'edilizia residenziale sociale. I prezzi di vendita o locazione saranno definiti da successiva specifica convenzione.

Col fine di poter valutare nella maniera più approfondita l'inserimento nel contesto territoriale ed ambientale delle nuove abitazioni, si è proceduto inoltre alla realizzazione di studi di compatibilità acustica e di analisi geo-litologica, nonché di valutazione sismica dell'area.

Nel primo caso, la verifica del grado di compatibilità esistente fra le funzioni residenziali previste ed il contesto urbanistico circostante ha avuto come esito la conferma della ammissibilità dell'intervento, sottolineando in generale una maggiore sollecitazione dei fronti nord-ovest (rivolti verso la S.P. 26), e rilevando invece una

situazione di maggior criticità di questi in fase notturna, contenibile però in fase di progettazione architettonica, attraverso “validi accorgimenti, volti alla minimizzazione del grado di impatto acustico”, che consistono nella realizzazione all’interno delle opere di mitigazione dell’intervento di una duna armonicamente inserita a protezione del percorso ciclo-pedonale e dell’intero ambito.

Nel secondo caso, l’analisi delle caratteristiche geo-litologiche del sito d’intervento e la valutazione sismica dell’area non ha rilevato alcun impedimento alla realizzazione di quanto proposto, rimandando invece ad una “analisi più approfondita e dettagliata l’esatta verifica della capacità portante, in relazione anche alle tipologie costruttive ed a particolari esigenze” (cfr. elaborato “A.O.-GEN-GEO Relazione geologica e analisi geotecnica”).

A fronte anche di queste ulteriori valutazioni, si ritiene pertanto l’intervento proposto sia fortemente rispettoso delle caratteristiche del sito, in cui l’ambito pedecollinare retrostante risulta accessibile e fruibile attraverso una serie di scorci visuali e di spazi pubblici e privati in grado di assicurare la qualità urbana e ambientale richiesta.

### **Standard e parametri urbanistici.**

Come già detto, il PSC vigente ha ridotto sensibilmente le capacità edificatorie del comparto originariamente previste, portandole complessivamente a mq 2.769,80 di SU, di cui 342,03 già edificati e vincolati, e ancora edificabili mq 2.427,77 di superficie utile, sulla base di una superficie territoriale pari a 13.849 mq, come determinata.

L’area è classificata come ambito “AN.e – comparto C11 - 48 Rivabella” di previsione a prevalente destinazione residenziale, soggetta ad Accordo Operativo e Progetto Urbano.

Come da elaborati grafici allegati alla presente relazione, l’ambito selezionato è stato suddiviso in due sub-ambiti: sub-ambito A “oggetto di intervento e trasformazione” e sub-ambito B “oggetto di conservazione dell’esistente senza aumento di superficie”, attraverso i quali si evince come l’intervento di trasformazione sia concentrato solo in una parte dell’intero ambito.

Nelle tabelle che seguono sono riportate quindi le verifiche dei parametri urbanistici, degli indici edilizi e degli standard per l'intero ambito, ma anche per i due sub-ambiti individuati.

Dai dati risulta in generale il soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti. In particolare, per quanto riguarda gli standard di parcheggio, quelli di urbanizzazione primaria (P1), sono localizzati nell'area destinata a parcheggi posta all'ingresso dell'ambito, mentre per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2), richiesti dall'atto d'indirizzo nella quantità minima di superficie di 15 posti auto e realizzati in misura notevolmente superiore, sono localizzati lungo la viabilità di accesso al comparto, nella parte da cedere alla Pubblica Amministrazione; per quanto riguarda infine i parcheggi privati ad uso esclusivo delle residenze (P3), questi sono localizzati in parte all'interno dei fabbricati (26 box auto di cui 20 al piano terra delle villette quadrifamiliari e 6 nei box al livello interrato dell'E.R.S.), in parte in posti auto a conclusione dei corselli di penetrazione all'interno dell'ambito e in parte lungo la viabilità di accesso.

Dalle tabelle sotto riportate si evince chiaramente come l'intervento proposto soddisfi gli standard urbanistici richiesti dalla normativa, ma a condizione che si consideri l'ambito nella sua totalità, pertanto i due sub-ambiti non potranno considerarsi in modo disgiunto ai fini del soddisfacimento degli standard.

Per una maggiore comprensione della distribuzione e del dimensionamento degli standard di cui sopra, si rimanda all'elaborato "A.O.-ARC.-11 Disciplina del suolo e verifica degli standard" del Progetto Urbano.

STANDARD RICHIESTI DA NORMATIVA	VERIFICA AMBITO	St (mq)	Sf (mq)	SU (mq)	SA (mq)	P1 (mq)	P2 (mq)	P3 (n.)	Rc	V permeabile	S permeabile	U (mq)
		13.849		< 0,20 * St = 2.769,80	≤ 65 % SU di progetto = 1.800,37	≥ 20% SU di progetto = 553,96	> 15 posti auto	1/40 mq di SU = 70	< 40% Sf = 3.155,90 mq	> 40% Sf = 3.155,90 mq	> 45% St = 6.232,05 mq	≥ 30 mq x ab = 2700 mq
STANDARD MINIMI DA PROGETTO	AMBITO INTERO	13.849	7.889,76	2.769,26	1.580,44	553,85	487,02	70	3.155,90	3.155,90	6.452,50	2.779,27
											6.214,80	
											quota di pavimentazione con elementi prefabbricati grigliati drenanti	
											475,39 * 50% = 237,70	
	SUB-AMBITO A oggetto di progetto di trasformazione	11.167	5.207,76	2.427,23	1.411,96	485,45	487,02	61	2.083,10	2.083,10	5.062,89	2.779,27
											quota di verde	verde pubblico connesso ni e pista cicloped.
											4.825,19	1841,65
											475,39 * 50% = 237,70	450,6
											quota di pavimentazione con elementi prefabbricati grigliati drenanti	parch, pub blici extra standard
											1.389,61	487,02
	SUB-AMBITO B oggetto di conservazione dell'esistente	2.682	2.682,00	342,03	168,48	68,40	-	9	1.072,80	1.072,80	1.389,61	-
											quota di verde	-
STANDARD RICHIESTI DA NORMATIVA	VERIFICA SUB-AMBITO A oggetto di progetto di trasformazione											
STANDARD PREVISTI DA PROGETTO	SUB-AMBITO A	11.167	5.207,76	2.427,23	1.411,96	488,59	487,02	62	2.000,07	2.116,21	5.062,89	2.779,27
STANDARD RICHIESTI DA NORMATIVA	VERIFICA SUB-AMBITO B oggetto di conservazione dell'esistente											
STANDARD ESISTENTI	SUB-AMBITO B	2.682	2.682,00	342,03	168,48	-	-	9	326,34	1.389,61	1.389,61	

### **Accordi e/o convenzioni con il Comune.**

Come precedentemente illustrato, l'intervento scaturisce da un accordo già stipulato col Comune di Zola Predosa, secondo il quale i soggetti richiedenti si sono impegnati a migliorare le connessioni e le dotazioni collettive attraverso:

- un percorso pedonale e ciclabile lungo tutta l'estensione del comparto originante (dall'accesso carraio civico n. 185 al civico n. 189 della via Gesso);
- realizzazione ed allestimento della fermata di trasporto pubblico locale adeguatamente inserita in uno spazio attrezzato, alberato e sistemato a verde, nonché connessa funzionalmente al percorso del punto precedente;
- dotazioni/standard di verde alberato-attrezzato in prossimità della fermata e dei parcheggi di cui al punto successivo;
- dotazioni/standard di parcheggio in prossimità del civico 189;

ma saranno da prevedersi anche:

- realizzazione degli standard/dotazioni generati dall'intervento di trasformazione;
- realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione edilizia del comparto;
- adeguamento e raccordo della viabilità esistente, esterna al comparto, con quella interna;
- bonifica delle aree ed interventi di disinquinamento eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi nell'ambito oggetto di trasformazione;
- integrale demolizione del fabbricato esistente (capannone), già eseguita anticipatamente per obbligo negoziale;
- opere di mitigazione eventualmente necessarie;
- quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità della trasformazione.

Infine, nella stesura del Progetto Urbano qui proposto si sono tenute in considerazione le disposizioni relative alla quota di edilizia residenziale sociale (E.R.S.) da realizzarsi nella misura minima del 20% del totale della SU realizzata; il fabbricato destinato ad E.R.S. infatti, avente una superficie utile pari a mq 486,03,

soddisfa le quantità minime richieste da normativa, corrispondenti al 20% della SU di progetto realizzata (mq 2427,23), ovvero pari a mq 485,45.

### **Compatibilità paesaggistica e caratteristiche di sostenibilità energetica e ambientale.**

In virtù delle indicazioni contenute nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e delle specificità dell'area d'intervento, si è ritenuto indispensabile gestire lo studio delle aree esterne di progetto in modo tale da preservarne l'interesse naturalistico e paesaggistico, valorizzandone la biodiversità e rendendola elemento accessibile all'intera comunità.

Con tale scopo è stata svolta la preliminare "Analisi del Sito", a completamento delle analisi già realizzate in precedenza sul clima acustico e sul sottosuolo, in modo tale da poter calibrare le caratteristiche materiche, tecnologiche e dimensionali dell'intervento proposto sulla base di una più approfondita conoscenza dell'ambiente d'inserimento.

Dall'analisi è scaturita, infatti, la definizione più puntuale del sistema di mitigazione da adottare in corrispondenza della fascia di rispetto stradale, attraverso la realizzazione di una duna dalle dimensioni contenute in grado di soddisfare i requisiti ambientali richiesti per le abitazioni retrostanti.

La disposizione studiata per i fabbricati, oltre a rispettare le distanze minime richieste da RUE, si è posta come obiettivo la valorizzazione della percezione della quinta collinare retrostante, assicurando il mantenimento degli scorci sul paesaggio su tutto il comparto, così come richiesto dall'Atto di indirizzo art. 4 L.R. 24/2017.

L'intero ambito poi sarà contraddistinto da una forte attenzione alla naturalizzazione dell'area e al dialogo rispettoso con i fabbricati esistenti e l'edilizia tipica dei luoghi.

Oltre all'assolvimento dei requisiti minimi stabiliti dalla normativa relativamente alle nuove costruzioni, il progetto si è posto l'obiettivo di raggiungere prestazioni equivalenti a quelle degli edifici "a energia quasi zero", mediante il soddisfacimento di alcuni dei requisiti volontari individuati nel RUE. Per tale ragione, dopo aver definito le diverse unità immobiliari, il loro orientamento all'interno dell'ambito è individuato la

tipologia costruttiva più consona alla loro realizzazione, si è previsto l'inserimento di impianti fotovoltaici integrati sulle falde dei fabbricati non rivolte verso il fronte principale, riuscendo a garantire al nuovo sistema abitativo la resa energeticamente più performante ed efficiente, nel rispetto del contesto climatico, ambientale ed ecologico d'intervento.

Il Progetto Urbano in esame, inoltre, è già stato sottoposto a domanda di Preparare CQAP, presentata al Prot. 28810 in data 04/10/2019 N. U.T. 14/P/2019, alla quale la Commissione ha risposto esprimendo apprezzamento per le scelte progettuali e suggerendo alcune modifiche che sono state debitamente accolte in fase di presentazione dell'Accordo Operativo. Queste consistevano nel prolungamento delle pareti esterne delle autorimesse degli immobili quadrifamiliari, in una disposizione più regolare dei pannelli fotovoltaici, e nell'inserimento di dettagli come lesene e basamenti.

### **Il progetto architettonico delle residenze.**

Come anticipato, il progetto si configura con uno schema planimetrico regolare e scandito da strade di penetrazione che servono i fabbricati più interni e garantiscono il mantenimento dei coni visuali sulla quinta collinare retrostante.

L'impianto si costituisce di cinque fabbricati quadrifamiliari e di un fabbricato di tipo condominiale destinato a edilizia residenziale sociale; entrambe le tipologie si inseriscono coerentemente nel contesto edificato circostante, riprendendo tecniche costruttive tipiche della zona e finiture tradizionali.

Gli edifici sono tutti costituiti da due piani fuori terra e un piano interrato, e non superano i 6,50 m di altezza, così come richiesto da normativa.

Nel caso delle tipologie quadrifamiliari l'abitazione è distribuita su due piani fuori terra e uno interrato, con autorimessa accessibile dal corsello stradale; il piano terra è destinato alla zona giorno con cucina e soggiorno, disimpegno, ripostiglio e un piccolo bagno per gli ospiti. Al piano superiore, invece, si trova la zona notte, destinata alle tre camere da letto (di cui una matrimoniale, una doppia e una singola) con un secondo bagno e guardaroba nella camera matrimoniale. Il layout distributivo interno e lo schema aggregativo scelti assicurano un'adeguata privacy alle diverse

funzioni all'interno delle abitazioni e tra le differenti unità immobiliari. Nel piano interrato, infine, sono poste le cantine accessibili esclusivamente tramite scala interna, e il vano tecnico nel quale sarà contenuta tutta la dotazione impiantistica necessaria. Ogni appartamento è dotato inoltre di accesso diretto a un giardino privato, collegato alla zona giorno e al percorso di accesso all'abitazione.

Di seguito sono riportate le specifiche dei singoli alloggi:

QUADRI FAMIL.	PIANO	SU	SA	Giardino	Ingresso	Soggiorno	Pranzo	Angolo cottura	Letto singolo	Letto doppio	Letto matrimon.	Disimp.	Corridoio	Scale	Bagno	Ripostiglio	Cantina	Garage	Cabina armadio
ALLOGGIO A1	Piano interrato	-	Mq. 36,99														•		
	Piano terra	Mq. 42,29	Mq. 25,68	•	•	•	•					•		•	•			•	
	Piano primo	Mq. 54,77	-						•	•	•		•		•				•
ALLOGGIO A2	Piano interrato	-	Mq. 36,99														•		
	Piano terra	Mq. 42,29	Mq. 25,68	•	•	•	•					•		•	•			•	
	Piano primo	Mq. 54,77	-						•	•	•		•		•				•
ALLOGGIO B1	Piano interrato	-	Mq. 36,99														•		
	Piano terra	Mq. 42,29	Mq. 25,68	•	•	•	•					•		•	•			•	
	Piano primo	Mq. 54,77	-						•	•	•		•		•				•
ALLOGGIO B2	Piano interrato	-	Mq. 36,99														•		
	Piano terra	Mq. 42,29	Mq. 25,68	•	•	•	•					•		•	•			•	
	Piano primo	Mq. 54,77	-						•	•	•		•		•				•
TOTALE		Mq. 388,24	Mq. 250,68																

Il fabbricato destinato a edilizia residenziale sociale, invece, presenta uno schema con nucleo distributivo centrale, costituito da atrio d'ingresso, corridoi e vano scale di collegamento, e tre appartamenti distribuiti ad ogni piano. Al piano interrato, accessibile anche attraverso una rampa carrabile, si trovano i sei box auto dei sei appartamenti sovrastanti con le relative cantine e un vano tecnico comune.

La singola unità immobiliare in questo caso si sviluppa solo su un piano ed è caratterizzata da una distribuzione funzionale con la zona giorno (soggiorno e



cucina) in prossimità degli ingressi, e zona notte servita da un corridoio o disimpegno atto a garantire la necessaria privacy alle camere da letto. Gli appartamenti per ogni piano hanno dimensioni differenti, con quelli rivolti verso la testata nord-est del fabbricato di dimensioni maggiori, poiché dotati di una camera matrimoniale, una doppia e una singola, bagno e ripostiglio. I due che invece occupano la parte sud-ovest dell'edificio hanno dimensioni minori, con una camera matrimoniale e una doppia, oltre al bagno e al piccolo ripostiglio servito dal corridoio distributivo interno. Ogni appartamento al piano terra ha inoltre accesso diretto al proprio giardino privato, mentre quelli al primo piano sono dotati di terrazze che garantiscono comunque la possibilità di godere di uno spazio esterno affacciato sul verde circostante.

Sono quindi elencate le tipologie abitative previste nell'immobile dell'E.R.S.:

E.R.S.	TIPO DI ALLOGGIO	SU	SA	Giardino	Terrazzo	Ingresso	Soggiorno	Pranzo	Angolo cottura	Letto singolo	Letto doppio	Letto matrimon.	Disim.	Corridoio	Bagno	Ripostiglio	Cantina	Garage
PIANO INTERRATO	Alloggio A1	-	Mq. 20,12														•	•
	Alloggio B1	-	Mq. 20,08														•	•
	Alloggio C1	-	Mq. 20,04														•	•
	Alloggio A2	-	Mq. 20,10														•	•
	Alloggio B2	-	Mq. 20,12														•	•
	Alloggio C2	-	Mq. 20,04														•	•
PIANO TERRA	Alloggio A1	Mq. 95,40	-	•		•	•	•	•	•	•	•	•		•	•		
	Alloggio B1	Mq. 77,80	-	•			•	•	•		•	•		•	•	•		
	Alloggio C1	Mq. 69,83	-	•			•	•	•		•	•		•	•	•		
	Condominio	-	Mq. 18,38															
PIANO PRIMO	Alloggio A2	Mq. 95,34	Mq. 5,48		•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•		
	Alloggio B2	Mq. 74,43	Mq. 5,40		•		•	•	•		•	•		•	•	•		
	Alloggio C2	Mq. 73,23	Mq. 5,48		•		•	•	•		•	•		•	•	•		
	Condominio	-	Mq. 3,32															
TOTALE		Mq. 486,03	Mq. 158,56															

La decisione di realizzare gli appartamenti con dimensioni differenti garantisce a ciascuno di essi da un lato una peculiarità e una caratterizzazione specifica, dall'altro soddisfa le diverse esigenze abitative attuali nell'ottica di potersi meglio adattare a soluzioni differenti.

Il fabbricato pertanto nell'insieme si costituisce di sei appartamenti, delineati così come da tabella sopra riportata, per un totale di SU di mq 486,03 e di SA di mq 158,56.

Per una miglior comprensione degli appartamenti realizzati e delle loro caratteristiche dimensionali si rimanda alle tavole di progetto "A.O.-ARC-15 Fabbricato quadrifamiliare piante" e "A.O.-ARC-17 Fabbricato E.R.S. piante".

Le unità quadrifamiliari, invece, dotate tutte degli stessi requisiti funzionali e dimensionali, come si evince dalla tabella riportata in precedenza, sono costituite ciascuna da quattro appartamenti di SU di mq 97,06 e di SA pari a mq 62,67. Ogni edificio aggregato quindi ha SU di mq 388,24 e SA di mq 250,68.

L'insieme delle cinque quadrifamiliari previste nell'intervento residenziale è quindi pari a SU di mq 1941,20 e a SA di mq 1253,40.

Per le sole unità quadrifamiliari, in sede di presentazione del Permesso di Costruire, potranno essere proposte soluzioni che prevedono la non realizzazione del livello interrato.

Per quanto riguarda l'uso dei materiali impiegati, questi sono essenzialmente quelli della tradizione locale. Gli edifici saranno infatti a struttura puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato sotto il profilo strutturale, mentre i muri di tamponamento saranno in laterizio, coibentati, intonacati.

Le finiture esterne relative alla parte muraria degli edifici dovranno essere in intonaco tinteggiato o, per specifici e limitati elementi architettonici, in materiali diversi, ad esempio calcestruzzo faccia a vista, pietra a vista, ecc. in funzione delle specifiche scelte progettuali.

Il colore delle pareti esterne rifinite in intonaco civile con tinte al quarzo potrà essere riconducibile alla gamma del giallo; saranno comunque ammesse zone di colore diverso solo nella gamma dei colori sopracitati. Non saranno assolutamente ammessi colori differenti se non per specifici e limitati elementi architettonici in funzione delle specifiche scelte progettuali.

Le coperture saranno a falda con elementi in laterizio, con possibilità di inserimento in particolari elementi architettonici (ad esempio vani scale, velette, volumi parzialmente emergenti, ecc.) di materiali diversi quali rame o lamiera di zinco o preverniciata color rame ossidato. Saranno inoltre posizionati dei pannelli fotovoltaici integrati sulle falde sud-ovest e sud-est, limitando al minimo il loro impatto sul contesto.

I pluviali esterni saranno in rame o lamiera preverniciata testa di moro a sezione circolare.

Il sistema di oscuramento sarà costituito da scuri lisci in legno di colore grigio.

La sistemazione degli spazi verdi condominiali e privati dovrà uniformarsi, quanto a materiali ed essenze, alle indicazioni contenute nella relativa tavola di Piano ("A.O.-ARC-12 Progetto del verde") e alle indicazioni fornite dal regolamento comunale del verde.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere, come indicato dai dettagli tipo forniti dal Comune di Zola Predosa, in conglomerato bituminoso, in masselli autobloccanti semipermeabili.

Le recinzioni e delimitazioni dei lotti su spazio pubblico o condominiale, su strada e tra lotto e lotto, saranno costituite da rete metallica plastificata ed opportunamente inverdita, per un'altezza massima complessiva pari a mt. 1,50 ed eventualmente muri in mattoni faccia vista, o altro materiale idoneo da concordare con l'Ufficio Tecnico. Il progetto definitivo di queste opere preciserà meglio il disegno di dettaglio e i materiali da impiegare.

Come si evince da quanto detto in precedenza, un elemento indispensabile nella realizzazione di questo Progetto Urbano è il verde, sia nella sua configurazione pubblica che privata.

Per quanto riguarda il verde pubblico, imprescindibile è stato il riferimento al Regolamento del Verde del comune di Zola Predosa, grazie al quale si sono stabiliti standard e dotazioni minime da garantire alla comunità per una piena fruizione degli spazi. Come individuato all'elaborato "A.O.-ARC-12 Progetto del verde", nella progettazione del parco pubblico è stata assicurata la dotazione minima di n. 1 albero ogni 150 mq, e di n. 2 gruppi (almeno 5 esemplari) di specie arbustive ogni 150 mq.

Le essenze selezionate sono tutte rientranti in quelle annoverate nel Gruppo 1 e nel Gruppo 2, così come indicato da Regolamento, e nel Gruppo 2.

Anche per le aree verdi di proprietà privata, che si è cercato di massimizzare in virtù di una migliore gestione e cura delle stesse, il riferimento alle piantumazioni da realizzare è stato ritrovato nel Regolamento che indica con precisione le essenze da tutelare e quelle vietate.

Per una visione più completa della distribuzione e della quantificazione delle essenze selezionate si rimanda all'elaborato grafico, nella quale sono indicate le alberature e le essenze arbustive previste da progetto e gli eventuali spostamenti di alberi esistenti con le relative integrazioni, qualora necessarie.

Una nota particolare va posta in merito al verde in dotazione agli standard urbanistici, quali i parcheggi pubblici sul fronte più esposto dell'ambito, poiché questi costituiscono da un lato una sorta di barriera acustica e visiva rispetto ai fabbricati, dall'altro garantiscono una qualità ambientale, percettiva ed ecologica che assicura i requisiti richiesti nell'Atto di indirizzo. Anche per la dotazione minima di questo verde si è tenuto conto del Regolamento, seguendo la norma di posizionare n.1 albero ogni 30 mq di parcheggi. Tutte le specie utilizzate, sia arboree che arbustive, quindi, rientrano come per il parco urbano tra quelle ammesse o consigliate dal vigente regolamento del verde del Comune. Eventuali scostamenti dalle scelte suddette, saranno possibili solo se le specie alternative a quelle proposte rientreranno nell'elenco delle specie ammesse dal regolamento di cui sopra.

### **Le modalità attuative del Progetto Urbano.**

L'attuazione del presente Progetto Urbano avverrà per fasi (stralci funzionali), e precisamente:

- la **fase 1**, di immediata attuazione, riguarderà la realizzazione delle opere urbanizzative e delle dotazioni territoriali, ovvero la strada di accesso al nuovo insediamento, i parcheggi pubblici (P1 e P2), il parco pubblico (V1), la pista ciclo-pedonale e la fermata del trasporto pubblico locale;

- la **fase 2**, contestuale o di poco successiva alla fase 1, riguarderà la realizzazione dei fabbricati previsti nei lotti attuativi A e B, nonché delle relative opere infrastrutturali;
- la **fase 3**, successiva alla fase 2, riguarderà la realizzazione dei fabbricati previsti nei lotti attuativi C (ERS) e D, nonché delle relative opere infrastrutturali;
- la **fase 4**, successiva alla fase 3, riguarderà la realizzazione dei fabbricati previsti nei lotti attuativi E ed F, nonché delle relative opere infrastrutturali.

Per una maggior chiarezza si faccia riferimento al successivo elaborato grafico “Allegato 05 Fasi di realizzazione e suddivisione in lotti edificatori” ed al Cronoprogramma così come previsto dall’Accordo Operativo e dalla Convenzione Urbanistica.

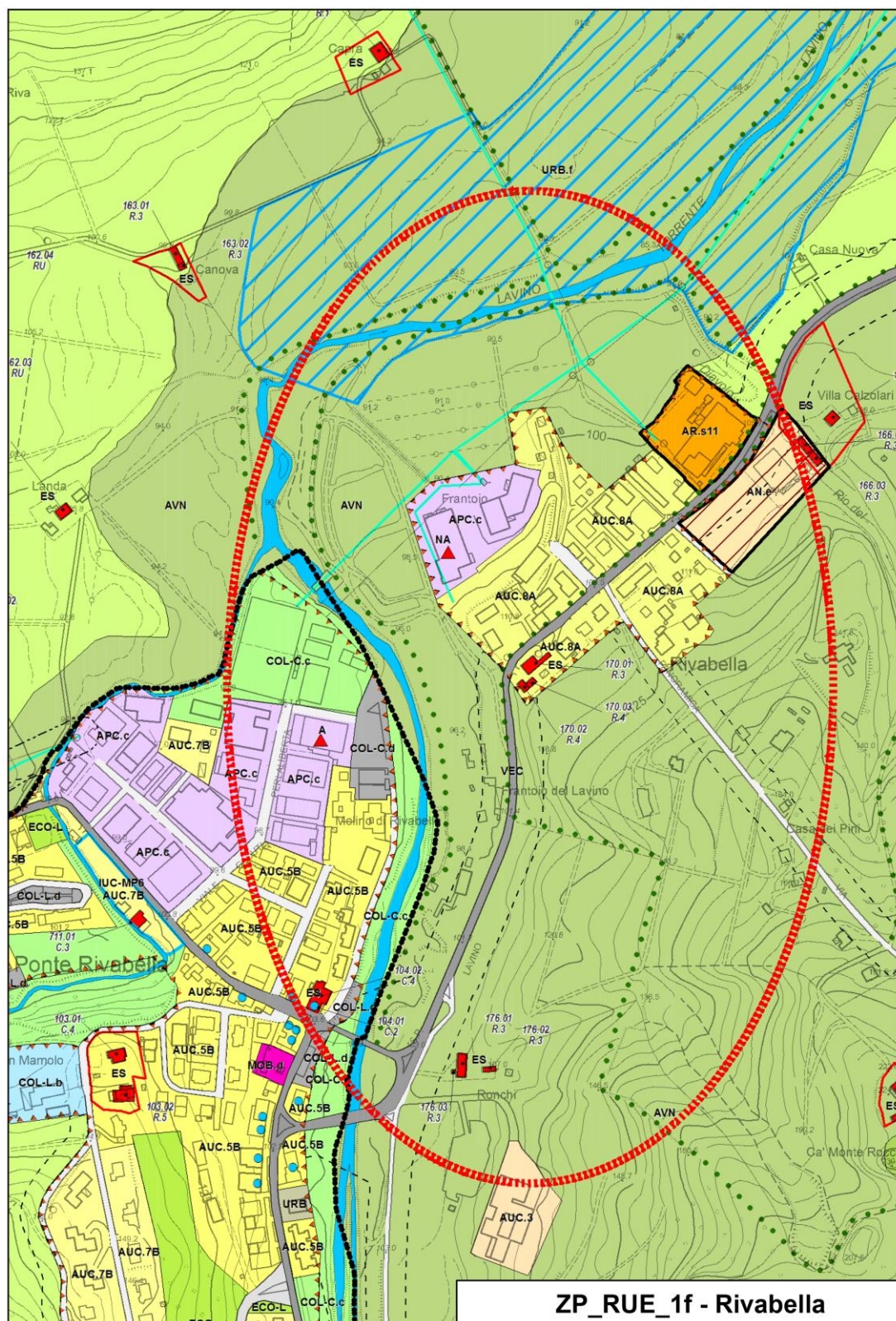
Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, queste saranno soggette alla presentazione di uno specifico Permesso di Costruire che le contempli nel loro complesso.

La richiesta per la costruzione del primo edificio (o del primo stralcio funzionale), sarà presentata non prima della richiesta ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui sopra, e comunque nei termini della Convenzione attuativa di cui al precedente art. 4.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nelle tavole di P.U. e nelle presenti Norme Tecniche Attuative nonché, per quanto non specificato, delle N.T.A. del PSC e regolamenti vigenti all'atto del rilascio dei singoli titoli abitativi.

Eventuali modifiche funzionali e distributive delle aree e delle opere di urbanizzazione legate ad esigenze esecutive ed approvate nei rispettivi provvedimenti abilitativi non costituiranno variante al Progetto Urbano, né necessiteranno di revisione della Convenzione attuativa qualora non ne modifichino il contenuto.

Stralcio PRG vigente





## Planimetrie catastali



Foglio 34 e Foglio 38

**Foto aeree stato di fatto**

***NOTA: si specifica che le foto si riferiscono ad uno stato antecedente la demolizione dell'edificio agricolo avvenuta anticipatamente per obbligo negoziale***

Vista 1





Vista 2





## Fotoinserimenti di progetto

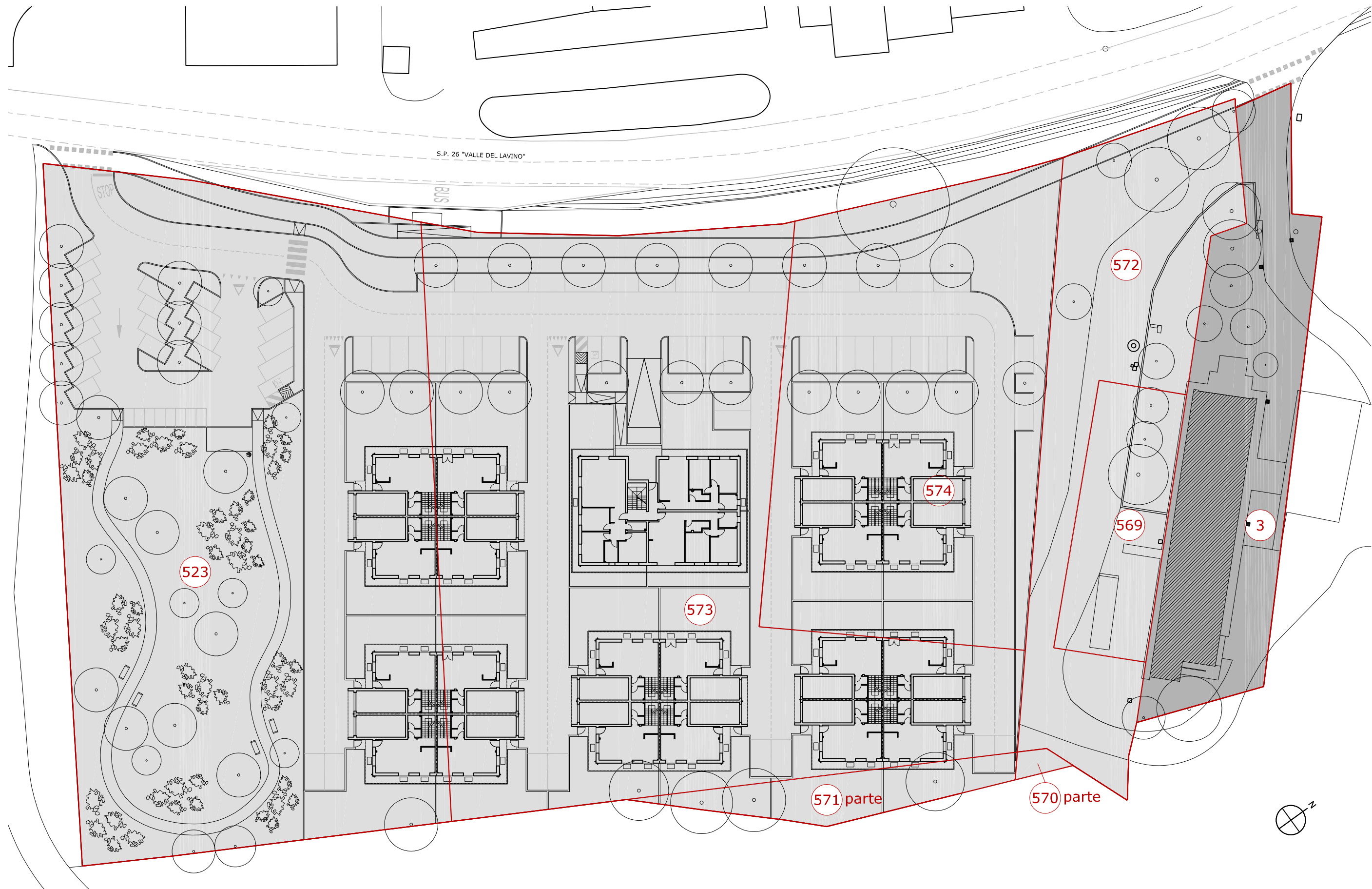
Vista 1





Vista 2





FOGLIO 38

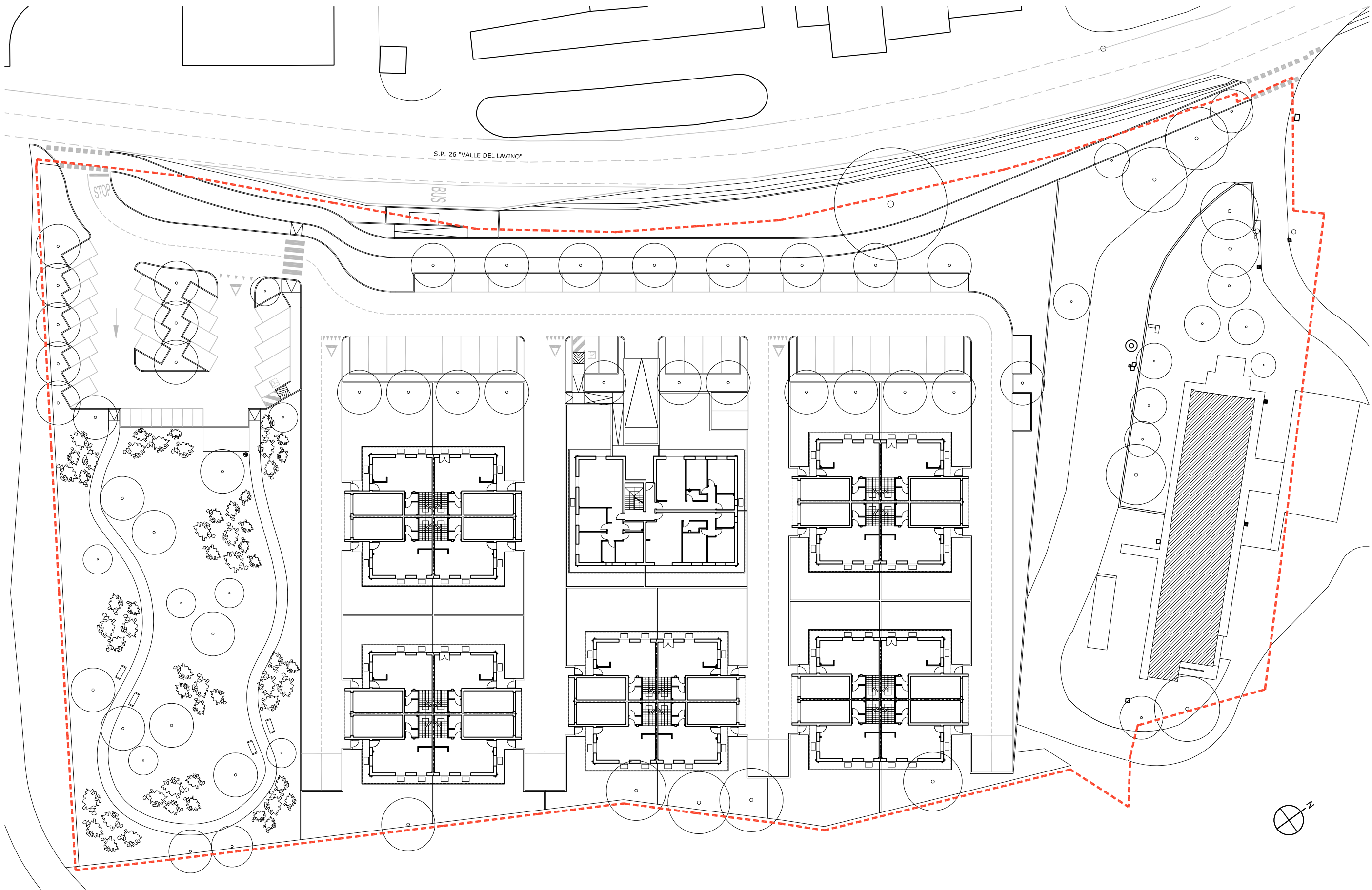
	mapp.le 523	mapp.le 569	mapp.le 570 parte	mapp.le 571 parte	mapp.le 572	mapp.le 573	mapp.le 574
superficie	mq. 4.500	mq. 544	mq. 30	mq. 175	mq. 1.210	mq. 4.401	mq. 2.061

FOGLIO 34

	mapp.le 3
superficie	mq. 928

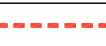
PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO PIANO TERRA  
scala 1:500

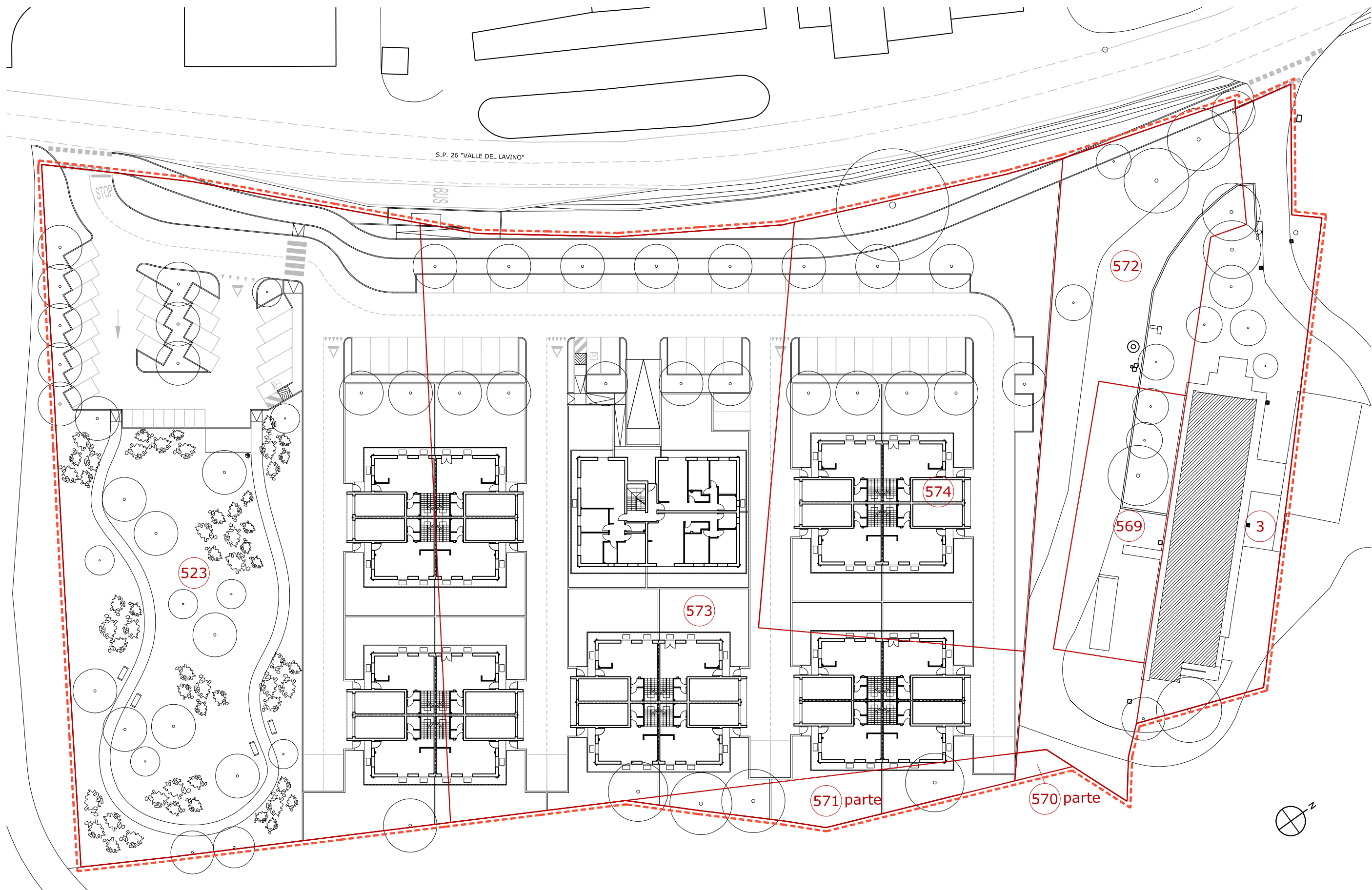




PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO PIANO TERRA  
scala 1:500

LEGENDA

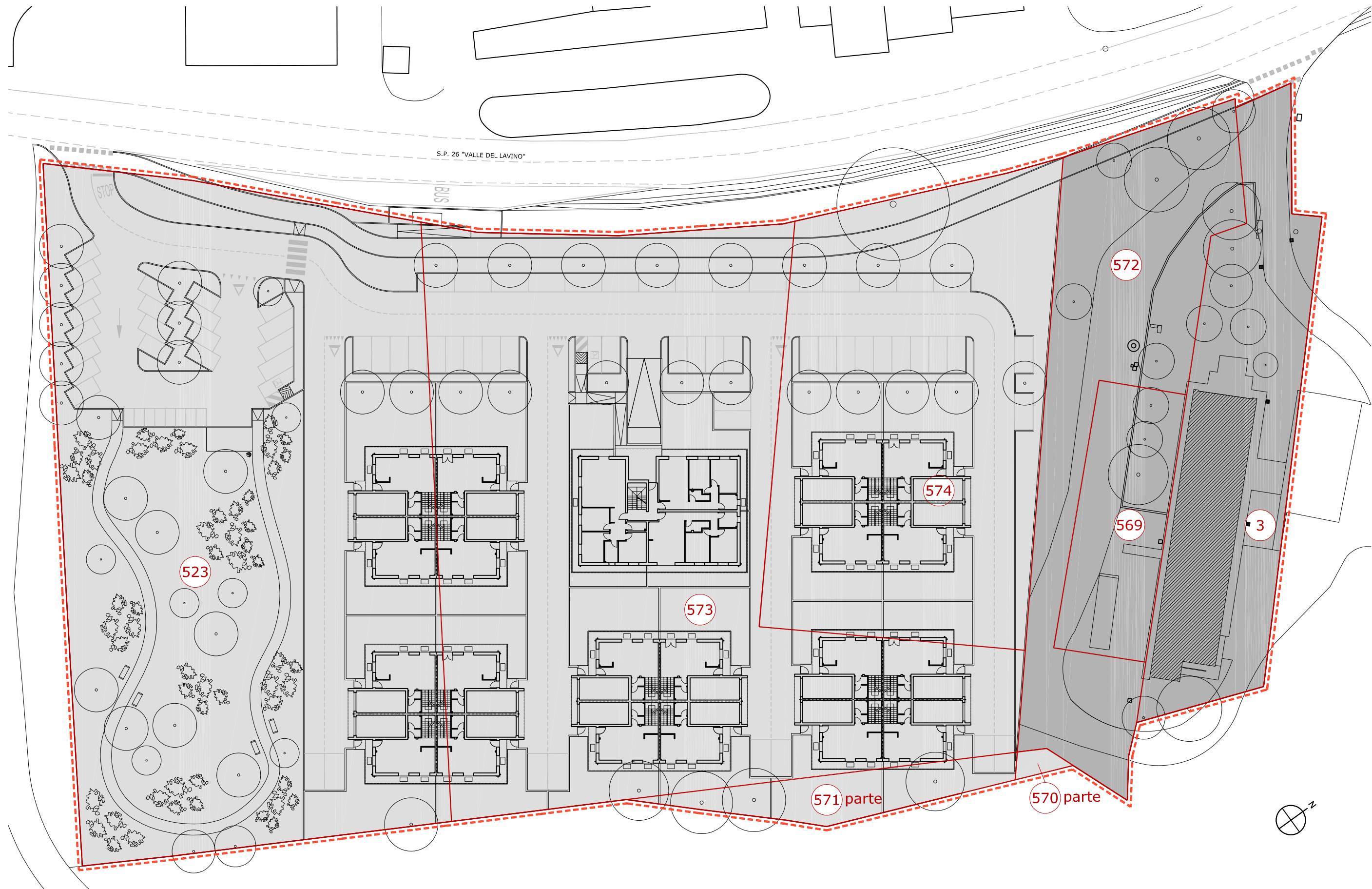
 AMBITO D'INTERVENTO  
(superficie mq 13.849)



AMBITO D'INTERVENTO

MAPPALI CATASTALI

PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO PIANO TERRA  
scala 1:500



SUB-AMBITO A - oggetto di trasformazione urbanistica  
(mq. 11.167)

foglio 38	mapp.le 523	mapp.le 570 parte	mapp.le 571 parte	mapp.le 573	mapp.le 574
superficie	mq. 4.500	mq. 30	mq. 175	mq. 4.401	mq. 2.061

SUB-AMBITO B - oggetto di conservazione dell'esistente  
(mq. 2.682)

foglio 38:	mapp.le 569	mapp.le 572	foglio 34:	mapp.le 3
superficie	mq. 544	mq. 1.210	superficie	mq. 928

PLANIMETRIA GENERALE LIVELLO PIANO TERRA  
scala 1:500



