



ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE
Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte
San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa
Provincia di Bologna



**PIANO STRUTTURALE DEI COMUNI
DELL'AREA BAZZANESE**

AB.PSC.2
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
(ALLEGATO ALLE NORME)

Adozione: Del. C.C. n. ... del

Approvazione: Del. C.C. n. ... del

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE
Presidente del comitato di Pianificazione Associata: ALFREDO PARINI

	Sindaci	Assessori
<i>Bazzano</i>	Elio RIGILLO	Moreno PEDRETTI
<i>Castello di Serravalle</i>	Milena ZANNA	Cesare GIOVANARDI
<i>Crespellano</i>	Alfredo PARINI	Alfredo PARINI
<i>Monte San Pietro</i>	Stefano RIZZOLI	Pierluigi COSTA
<i>Monteveglio</i>	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
<i>Savigno</i>	Augusto CASINI ROPA	Augusto CASINI ROPA
<i>Zola Predosa</i>	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

Responsabile di progetto

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)

Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)

MARZO 2013

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile di progetto

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche)

Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)
Gianluca Gentilini
Elisa Nocetti

Associazione Temporanea di Imprese

OIKOS Ricerche s.r.l.:
Alessandra Carini, Francesco Manunza, Elena Lolli, Rebecca Pavarini, Monica Regazzi, Diego Pellattiero
Roberta Benassi, Antonio Conticello (elaborazioni cartografiche - SIT), Concetta Venezia (editing)

StudioTecnico Progettisti Associati:
Piergiorgio Rocchi, Roberto Matulli

Studio Samuel Sangiorgi: Aspetti geologici:
Samuel Sangiorgi (coord.), Venusia Ferrari (elaborazioni dati e cartografie), Luca Bianconi (elaborazioni dati), Marco Strazzari (rilevam.)

SISPLAN s.r.l.: - Mobilità e traffico
Luigi Stagni, Stefano Fabbri (elaborazioni modelli)

NOMISMA S.P.A. - Aspetti socio-economici
Michele Molesini, Mario Pilucchi, Elena Malignoni, Luca Dondi

Commissione Tecnica di Coordinamento

Andrea Diolaiti, Monica Vezzali (*Bazzano*)
Marco Lenzi (*Castello di Serravalle*)
Andrea Diolaiti (*Crespellano*)
Roberto Lombardi (*Monte San Pietro*)
Federica Baldi (*Monteveglia*)
Sandro Bedonni, Simona Ciliberto (*Savigno*)
Simonetta Bernardi (*Zola Predosa*)

Consulenti dell'ATI

Reti Ecologiche:

Centro Ricerche Ecologiche e Naturalistiche
CREN Soc. Coop. A.R.L.

Cristian Morolli, Giovanni Pasini; Riccardo Santolini (consulente); collaboratori: Michele Pegorer, Roberto Tinarelli, Marcello Corazza, Elisa Morri, Sara Masi

Scienze agrarie e forestali:

Alessandra Furlani

Sistemi Informativi Territoriali:

Gian Paolo Pieri

Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.
GETEC s.a.s.

Bruno Bolognesi, Maurizio Bergami

INDICE

Premessa	1
AN - AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	5
BAZZANO – AN.1	7
BAZZANO – AN.2	12
BAZZANO – AN.3	17
CREPELLANO – AN.4	22
CREPELLANO – AN.5	27
CREPELLANO – AN.6	32
CREPELLANO – AN.7	37
ZOLA PREDOSA – AN.8	43
ZOLA PREDOSA – AN.9	48
ZOLA PREDOSA – AN.10	53
ZOLA PREDOSA – AN.11	58
CASTELLO DI SERRAVALLE – AN.12	63
CASTELLO DI SERRAVALLE – AN.13	67
SAVIGNO – AN.14	71
SAVIGNO – AN.15	75
AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE	79
BAZZANO – CAPOLUOGO – AR.s1	83
BAZZANO - MAGAZZINO – AR.s2	87
CREPELLANO - MUFFA – AR.s3	92
CREPELLANO - CAPOLUOGO – AR.s4	96
ZOLA PREDOSA – NUOVA BAZZANESE – AR.s5	101
ZOLA PREDOSA - LAVINO – AR.s6	105
ZOLA PREDOSA – VIA GARIBALDI – AR.s7	109
ZOLA PREDOSA – RIALE NORD – AR.s8	113
CASTELLO DI SERRAVALLE –CASTELLETTO CENTRO – AR.s9	118
SAVIGNO – AR.s10	122
ZOLA PREDOSA - RIVABELLA – AR.s11	125
APS - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE E COMUNALE	129
MARTIGNONE – APS.Mi	131
CREPELLANO VIA LUNGA EST – APS.i1	136
ZOLA PREDOSA RIALE NORD – APS.i2	140
ZOLA PREDOSA RIALE OVEST – APA.i3	144
ZOLA PREDOSA- RIALE SUD – APAS.i4	148
MONTEVEGLIO – APA.i5	152
BAZZANO MAGAZZINO NORD – APC.i1	156
BAZZANO MAGAZZINO EST – APC.i2	160
MONTE SAN PIETRO – APC.i3	164

Premessa

Ai sensi dell'art. 3 delle Norme del PSC le presenti "Schede relative agli ambiti territoriali" sono elaborati costitutivi del PSC; esse definiscono le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC, insieme alle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti.

Come richiamato all'art. 1.5 delle Norme del PSC (Ruolo del PSC, prescrizioni e direttive per la formazione dei POC) il Piano Strutturale Comunale non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree e non assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati, ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, conformemente a quanto stabilito dall'art. 6 e dall'art. 28 comma 1 della L.R. n. 20/2000 modificata dalla L.R. n. 6/2009..

E' invece compito del PSC, anche attraverso le specificazioni contenute nelle presenti schede normative, definire il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.

Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono quindi le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Per ciascun ambito soggetto a POC (ambiti da riqualificare - ambiti per i nuovi insediamenti) sono pertanto definiti attraverso le presenti schede normative:

- a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
- b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
- c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
- d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
- e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
- f) le funzioni ammesse
- g) i carichi insediativi massimi ammissibili, calcolati attraverso l'applicazione degli indici perequativi e la definizione della capacità insediativa teorica massima
- h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
- i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
- l) le azioni di mitigazione derivanti dalla ValSAT;
- m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante (con le eventuali rettifiche, le specificazioni e le puntualizzazioni proprie dei rispettivi strumenti); i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

Il POC ha il compito, in applicazione delle schede normative, di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali ed eventualmente effettuando le necessarie rettifiche) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione. Pertanto, come specificato dal comma 3 dell'art. 28 della L.R.n. 20/2000 come integrato dalla L.R.n. 6/2009, "le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC".

Come specificato all'art. 4.6 delle Norme, il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

Il meccanismo attuativo negli ambiti soggetti a POC è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune di quota parte delle aree relative; nel caso in cui il PSC e/o il POC non prevedano nell'area da trasformare aree idonee al nuovo insediamento, l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati dal POC può avvenire soltanto previo trasferimento dei diritti in altra area idonea dello stesso ambito o di altri ambiti attraverso accordo tra privati, oppure ancora attraverso permuta dell'area con altra area che il Comune avrà acquisito, entro lo stesso ambito o in altre parti del territorio comunale; in ogni caso il trasferimento deve avvenire in aree idonee all'edificazione in base alle norme del PSC.

L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione ad una casistica di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) 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 vigente).

Il POC dovrà definire per ciascun ambito, entro un disegno coerente di assetto e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale definite dal PSC, le aree di cessione acquisite al demanio pubblico, e le eventuali quote di edificazione trasferibili da altre aree, sia per acquisire dotazioni pubbliche, che per operazioni di trasferimento finalizzate a migliorare l'assetto del territorio; al POC spetta inoltre il compito di assegnare la quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale; tali quote – aggiuntive rispetto all'indice perequativo spettante alle proprietà – rientrano nella capacità insediativa teorica massima dell'ambito, e nel dimensionamento dell'offerta abitativa definito dal PSC.

Pertanto le schede seguenti richiamano i criteri di applicazione del metodo perequativo e fissano i termini quantitativi e le condizioni qualitative per la definizione della capacità insediativa di ciascun ambito; l'indicazione della capacità insediativa teorica massima, mentre costituisce un vincolo per la

formazione del POC e dei PUA, non deve in alcun modo essere intesa come applicazione operativa dei criteri perequativi e assegnazione di diritti edificatori, in quanto tali funzioni sono espressamente affidati dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. al POC.

Nella tavola 3 del PSC sono riportati, con la relativa sigla, tutti gli ambiti di cui è stata redatta la scheda. Per quanto riguarda gli ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziali AN, nelle schede sono individuati i perimetri degli ambiti perequativi, all'interno dei quali in sede di POC dovranno essere definite le aree per l'insediamento e quelle destinate alla realizzazione della città pubblica, tenendo conto sia dell'esigenza di definire un disegno urbanistico organico, sia della fattibilità degli interventi in relazione alla effettiva attribuzione dei diritti edificatori e della definizione delle dotazioni integrative.

AN - AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

Denominazione ambito	BAZZANO BAZZANO NORD-OVEST	AN.1
Localizzazione	L'ambito è localizzato a nord dell'area urbana di Bazzano, in adiacenza ai tessuti urbanizzati.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito ha una superficie territoriale di circa 51.600 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, confinante a nord-est con un tessuto residenziale consolidato a medio-bassa densità e a sud est con l'ambito produttivo di via Muzza.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola, non sono presenti edifici.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "Depositi di conoide e di terrazzo (ghiaia e sabbia in corpi canalizzati e lenticolari amalgamati)" <i>Rischio sismico:</i> 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	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pede-Collina) Non si segnala la presenza di elementi di valore storico-culturale.
Rete fognaria	L'ambito è servito dalla rete fognaria di tipo misto che lo attraversa, ed è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi).

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile sia dalle laterali di via Caduti di Sabbiuno a sud-ovest sia dalle laterali di via Castelfranco ad ovest.
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare</p> <p><i>Rete ferroviaria:</i> rientra nel raggio di 200 m dalla stazione ferroviaria localizzata nel capoluogo.</p> <p><i>Trasporto pubblico:</i> buona accessibilità (raggio di 200 m) al trasporto pubblico su gomma.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> L'ambito rientra in piccola parte nella "fascia di ambientazione" relativa al Piano di Localizzazione delle emittenti RadioTelevisive</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> Dal punto di vista della classificazione acustica, (territorio agricolo), l'ambito rientra in classe acustica III di progetto</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Poiché l'ambito è inserito in un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B, particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falde.</p> <p>In relazione alla vicinanza ad una zona produttiva si ritiene opportuno concentrare l'edificazione a nord e nord-est, in adiacenza con l'area residenziale esistente.</p> <p>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.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno urbano in questo settore del capoluogo, in connessione con l'ambito di riqualificazione a sud. Creazione di spazi pubblici fruibili anche dai tessuti urbani già insediati.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un insediamento a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi degli spazi pubblici. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in prevalenza nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC (scheda di assetto urbanistico).
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 viabilità di progetto dovrà chiudere la maglia costituita dalle vie Castelfranco e Caduti di Sabbiuono, anche allo scopo di servire al meglio le parti già insediate limitrofe
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<p>L'entità dei diritti edificatori perequativi 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.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,05 fino a 0,10 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo a) aree libere periurbane, esterne al territorio urbano, per previsioni già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto planivolumetrico proprietario sono da definire in sede di POC (scheda di assetto urbanistico), nel rispetto dei seguenti criteri generali (art. 6.4 PSC):</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzata dall'intervento privato sarà ceduta gratuitamente al Comune e potrà costituire una parte del corrispettivo 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 ciclabili di collegamento con il centro di Bazzano; percorsi pedonali in sicurezza di collegamento con la stazione del SFM e con le fermate del trasporto pubblico si gomma.
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano gravano su un depuratore che risulta già al limite della sua capaci-

	<p>tà dal punto di vista idraulico. L'immissione dei reflui acque nere delle aree di prevista urbanizzazione nella attuale rete fognaria dovrà avvenire previa attuazione di interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione.</p> <p>In tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. Occorre attuare interventi volti alla separazione delle reti esistenti.</p>
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	D definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Da definire in sede di POC</p> <p>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.</p>

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

Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Criteri generali:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> Deve essere garantita l'accessibilità in condizioni di sicurezza dalla viabilità di rango provinciale.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Tutela del nuovo insediamento dal potenziale inquinamento acustico generato dall'area produttiva a sud-ovest e, in via temporanea, dalla via Castelfranco.</p>
--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> — attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda; — concentrazione dell'edificazione a nord e nord-est, in adiacenza con l'area residenziale esistente, in relazione alla vicinanza della zona produttiva; — contenimento degli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione; immissione degli scarichi di acque di origine meteorica in un corpo idrico superficiale.
Fasce di rispetto e ambientazione	È richiesta la realizzazione di una fascia di mitigazione e ambientazione a sud, in adiacenza all'area produttiva esistente.

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	BAZZANO BAZZANO EST	AN.2
Localizzazione	L'ambito è localizzato a sud est dell'area urbana di Bazzano, in adiacenza ai tessuti urbanizzati, e confina ad est con il torrente Samoggia.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito perequativo ha una superficie territoriale di circa 141.100 mq. e comprende: - una superficie territoriale di circa 61.600 insediabile ; - una superficie territoriale di circa 79.500 mq., non insediabile, eventualmente acquisibile per destinazioni collettive (COL-C.c)
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito è compreso tra l'area urbanizzata a nord, l'ambito del Torrente Samoggia ad est e il sistema pedecollinare a sud. Sono presenti alcuni edifici di carattere rurale.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è limitrofo all'ambito del Torrente Samoggia (reticolo idrografico principale) <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> Secondo il PTA Regionale l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)" e rientra parzialmente nelle "fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale (tipo D)". Il PTCP include l'ambito nei settori di ricarica di tipo D. L'ambito rientra nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo" e in parte anche nei "terrazzi idrologicamente connessi all'alveo". Sono quindi vigenti le prescrizioni indicate nell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "Depositi alluvionali di fondovalle – pianura, subsistema di Ravenna e, in parte, ai "Depositi di conoide e di terrazzo (ghiaia e sabbia in corpi canalizzati e lenticolari amalgamati). <i>Rischio sismico:</i> elevata propensione alla liquefazione (pianura) (aree ove il contesto paleogeografico generale presuppone un sottosuolo caratterizzato da inviluppi di paleoalvei o da depositi di conoide a tessitura granulare superficiali (<6 metri), saturi e con strati sabbiosi di potenza >1 metro verificati da prove geognostiche di repertorio)
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Rientra nel Sottosistema di Paesaggio B3 - Tripolare di Bazzano-Crespellano-Monteveglio (intersecante i due Sistemi di Fascia Bazzanese e Pede-Collina) L'ambito è adiacente a due strade di carattere storico-culturale. Sono inoltre presenti alcuni edifici di valore storico.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al contorno con l'edificato. L'ambito è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi). L'ambito è inoltre adiacente alla rete dell'acquedotto

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

<p>Limitazioni e criticità ambientali</p>	<p><i>Aspetti generali:</i> Oltre a rientrare in un'area definita dal PTCP di ricarica diretta della falda di tipo A, l'ambito rientra anche nella fascia di pertinenza fluviale.</p> <p><i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Monteveglio (SP 28) ad ovest e da via San Vincenzo 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 (fino a 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati ad abbassarsi.</p> <p>L'ambito dista poco più di 1400 m dalla stazione ferroviaria del capoluogo, ma è accessibile al trasporto pubblico su gomma.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra in prevalenza nella classe acustica III. La porzione più a ovest rientra invece nella classe acustica IV</p>
<p>Limiti e condizioni di sostenibilità</p>	<p>Secondo la Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque al PTCP, l'ambito, in quanto parte delle "fasce adiacenti agli alvei fluviali con prevalente alimentazione laterale", non ammette la possibilità di nuovi insediamenti.</p> <p>Gli studi di approfondimento svolti nel Quadro Conoscitivo del PSC hanno proposto come idonea la classificazione di una parte dell'area come "area di ricarica di tipo A", per la quale è ipotizzabile per il PSC definire un ambito per nuovi insediamenti. In sede di conferenza di pianificazione il Comune ha proposto una specifica Variante al PTCP che modifica la perimetrazione delle zone di tutela a seguito degli approfondimenti specifici redatti in sede di Quadro Conoscitivo.</p> <p>La "Variante al PTCP per modifica puntuale della perimetrazione delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura" è stata adottata il 7/1/2013 ed è in fase di approvazione.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

<p>Obiettivi generali della pianificazione</p>	<p>Ambito di integrazione del capoluogo, lungo la direttrice sud-est del sistema delle dotazioni territoriali, che questo ambito consente di completare. Trasferimento di diritti edificatori da situazioni incongrue, acquisizione di aree pubbliche per verde e attrezzature sportive, edilizia residenziale sociale.</p>
<p>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</p>	<p>Progettazione di un edificio a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale e delle aree lungo il Samoggia. Le parti da insediare dovranno essere</p>

	concentrate nella parte definita urbanizzabile dal PSC e, in prevalenza, nelle adiacenze dei tessuti urbani esistenti ed in continuità morfologica con essi, 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	L'accessibilità all'ambito deve avvenire da ovest e da nord, avendo particolare cura a non appesantire la circolazione nella viabilità dei tessuti urbani adiacenti.
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<p>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.</p> <p>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) <i>Aree libere periurbane</i>, esterne al territorio urbano.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ciclabili di collegamento con il centro di Bazzano; percorsi pedonali in sicurezza di collegamento con le fermate del trasporto pubblico si gomma.
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano gravano su un depuratore che risulta già al limite della sua capacità dal punto di vista idraulico. L'immissione dei reflui acque nere delle aree di prevista urbanizzazione nella attuale rete fognaria dovrà avvenire previa attuazione di interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di 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. Occorre attuare interventi volti alla separazione delle reti esistenti.
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Da definire in sede di POC
Attrezzature e spazi collettivi	Cessione delle aree non urbanizzabili per la realizzazione di aree verdi di fruizione e di mitigazione ambientale. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di P

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

Criteri e livelli di dotazioni	<i>Criteri generali:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni. Particolare attenzione dovrà essere dedicata in fase progettuale al rapporto con le aree perifericali. <i>Sicurezza:</i> <i>Ambiente acustico:</i> la collocazione periurbana dell'ambito, lontana dalla viabilità con alti flussi di traffico, garantisce una buona qualità dell'ambiente acustico.
--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano: — attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda; — la vicinanza al torrente e alla quinta collinare impone che l'intervento assuma delle cautele progettuali a tutela dello scenario naturale paesaggistico; inoltre l'intervento deve porsi in corretta relazione con il contesto storico a nord; — la progettazione degli edifici dovrà tener conto dell'elevata propensione alla liquefazione riscontrata nell'ambito.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di ambientazione verso il Torrente Samoggia

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	BAZZANO MAGAZZINO	AN.3
Localizzazione	L'ambito è localizzato a sud della frazione di Magazzino, nel comune di Bazzano.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	L'ambito ha una superficie territoriale di circa 27.800 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	L'ambito non è edificato ed è compreso tra l'area urbanizzata a nord - ovest e l'ambito agricolo a sud - est.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati). <i>Rischio sismico:</i> 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 si segnalano vincoli di carattere storico - culturale. L'ambito rientra nel Sottosistema di Paesaggio A4 - Della Pianura Bazzanese.
Rete fognaria	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno con l'edificato. L'ambito è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi)

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Aspetti generali:</i> Una piccola porzione di ambito rientra nella fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile. <i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Magazzino. La rete dell'area presenta un rapporto volume/capacità favorevole (meno
------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>del 50%), anche in prospettiva, ma con previsione di leggero aumento del traffico. I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti).</p> <p><i>Elettromagnetismo</i>: la parte sud dell'ambito dista circa 30 m da un elettrodotto a media tensione.</p> <p><i>Zonizzazione acustica</i>: L'ambito è inserito nella classe III.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Poiché l'ambito è inserito in un' area di ricarica indiretta della falda di tipo B particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda stessa.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>L'ipotesi di integrazione dei tessuti insediativi della frazione di Magazzino è da relazionare alla strategia definita dallo Schema preliminare di assetto territoriale di "concertazione urbanistica intercomunale". La frazione è infatti saldata, lungo la SP16 della provincia di Modena, con un simile tessuto insediativo in territorio di Savignano sul Panaro. I due comuni hanno da tempo concertato azioni di collaborazione per l'integrazione dei servizi. L'areale potrebbe essere finalizzato dal PSC a politiche di qualificazione in una logica di perequazione territoriale mirata a migliorare l'assetto della frazione.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Progettazione di un edificato a media densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in continuità morfologica con i tessuti urbani esistenti, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	<p>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</p>

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	<p>L'ambito avrà accesso dalla via Magazzino: le caratteristiche di questa strada richiedono la presenza di un solo accesso, peraltro compatibile con le contenute dimensioni dell'area.</p>
Criteri generali e specifici	<p>L'accesso dalla via Magazzino dovrà avvenire in condizioni di sicurezza: da valutare la necessità di realizzare una rotatoria.</p>

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

di POC	
--------	--

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

<p>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</p>	<p>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.</p> <p>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) <i>Aree libere periurbane</i>, esterne al territorio urbano.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</p>	<p>Percorsi ciclabili in connessione alla rete ciclabile comunale. Percorsi pedonali e ciclabili di collegamento alle fermate del trasporto pubblico su gomma.</p>
<p>Impianti e reti tecnologiche</p>	<p>Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano gravano su un depuratore che risulta già al limite della sua capacità dal punto di vista idraulico. L'immissione dei reflui acque nere delle aree di prevista urbanizzazione nella attuale rete fognaria dovrà avvenire previa attuazione di interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione.</p> <p>In tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. Occorre attuare interventi volti alla separazione delle reti esistenti.</p>

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	<p><i>Criteri generali:</i> l'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> verifiche locali relative alla propensione alla liquefazione</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> verifiche di compatibilità acustica rispetto al potenziale impatto della via Magazzino</p>
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Poiché l'ambito è inserito in un' area di ricarica indiretta della falda di tipo B, particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica delle falda stessa.
Fasce di rispetto e ambientazione	È necessaria una fascia di rispetto / mitigazione dalla via Magazzino (SP 14).

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito, 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	CREPELLANO	AN.4
	MUFFA	
Localizzazione	Ad ovest del capoluogo, a sud della via Bazzanese	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a 8.000 mq. circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area agricola pianeggiante, delimitata a nord e ad ovest dall'ambito consolidato della frazione.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è limitrofo ad un canale che fa parte del reticolo idrografico minuto.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> Il PTCP - Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque, approvata il 4/4/2011, inserisce l'ambito la maggior parte dell'ambito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)" e una piccola porzione nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)".</p> <p>Per le prime aree 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".</p> <p>Per le seconde (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".</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> L'ambito rientra nell'area dei "terrazzi fluviali idrologicamente non connessi"; segue quindi le prescrizioni indicate nell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali" e nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	L'ambito è inserito nel "Sistema collinare" ed è tutelato ex art. 142, D.Lgs 42/2004.

Rete fognaria	La rete fognaria è presente ai margini dei tessuti edificati. L'areale è potenzialmente afferente al depuratore di Crespellano (tipologia impianto:fanghi attivi). L'ambito è servito dalla rete dell'acquedotto
---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile dalla via Bazzanese attraverso la via Ghiaino, e dista circa. 200 m dalla fermata SFM della Muffa. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole ed in prospettiva non cambierà il livello di saturazione. I tempi medi dei tragitti interzonali sono contenuti (fino a 20 a minuti) e, in caso di attuazione dello scenario programmatico, sono destinati a migliorare. <i>Elettromagnetismo:</i> non sono presenti nell'area potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. <i>Zonizzazione acustica:</i> L'areale è inserito in classe III
Limiti e condizioni di sostenibilità	Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo A. In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Integrazione del territorio urbanizzato della località Muffa, in modo organico rispetto ai tessuti esistenti e agli interventi in corso di attuazione, con buona accessibilità dal sistema ferroviario metropolitano.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificio a medio-bassa densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in continuità morfologica con i tessuti urbani esistenti, 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	L'accesso all'ambito avverrà dalla via Ghiarino (strada per Montevoglio) poco lontano dall'incrocio sulla Bazzanese, pertanto nella progettazione dell'ambito vanno presi opportuni accorgimenti al fine di ridurre i rischi di incidentalità stradale.
Criteri generali e specifici	Unico accesso dalla via Ghiaino.

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	<p>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.</p> <p>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) <i>Aree libere periurbane</i>, esterne al territorio urbano.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 pedociclabili di connessione alla stazione SFM e alle fermate del servizio di trasporto pubblico su gomma.
Impianti e reti tecnologiche	<i>Rete fognaria:</i> 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-

	<p>teorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale” (contributo HERA fornito alla Conferenza di Pianificazione).</p> <p><i>Acquedotto:</i> 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>idem</i>)</p> <p><i>Servizio gas:</i> 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, <i>idem</i>)</p>
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	<p><i>Criteri generali:</i> l’ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> deve essere garantito l’accesso in condizioni di sicurezza dalla viabilità provinciale.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> valutazione del clima acustico con particolare riferimento alla viabilità di rango provinciale limitrofa.</p>
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Le limitazioni sono relative all’inserimento dell’ambito entro un’area di ricarica diretta della falda di tipo A; 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 c.2) un’adeguata ricarica della falda: ciò comporta che circa il 45% della ST dell’insediamento sia mantenuta superficie permeabile.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia di mitigazione rispetto alla via Ghiaino.

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	CREPELLANO VIA POGGI	AN.5
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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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)"</p> <p>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".</p> <p>Rientra inoltre 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><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	<p>Parte dell'areale rientra nell'area delle centuriazioni di epoca romana.</p> <p>Non si segnalano vincoli di carattere ambientale / paesaggistico</p>
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	<p><i>Mobilità:</i> 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 migliorare (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. <i>Elettromagnetismo:</i> non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico <i>Zonizzazione acustica:</i> L'ambito rientra nella classe III.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo B. In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>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.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>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.</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	<p>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</p>

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	<p>Continuità funzionale con la viabilità esistente, in particolare con quella degli insediamenti più recenti.</p>
Criteri generali e specifici	<p>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.</p>

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	<p>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.</p> <p>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) <i>Aree libere periurbane</i>, esterne al territorio urbano.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<i>Rete fognaria:</i> 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 nel-

	<p>la 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).</p> <p><i>Acquedotto:</i> 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>idem</i>)</p> <p><i>Servizio gas:</i> 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, <i>idem</i>)</p>
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	<p><i>Criteri generali:</i> l’ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> deve essere garantita l’accessibilità in condizioni di sicurezza dalla viabilità di rango provinciale. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> particolare attenzione alla mitigazione della parte sud dell’ambito, prossima alla viabilità provinciale</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>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 della falda.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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



Denominazione ambito	CREPELLANO VIA BARGELLINA	AN.6
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	<i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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	<i>Geologia e Litologia:</i> Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati). <i>Rischio sismico:</i> 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	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile dalla via Bargellina (ovest e nord) e dalla via Rio (est e sud).
------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Il rapporto volume/capacità è attualmente sufficiente (tra il 60% e 70%). Nello scenario programmatico la situazione dovrebbe migliorare (meno del 50%).</p> <p>I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (fino 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> Nello stato di fatto l'ambito è inserito nella classe III, mentre la fascia a ridosso della linea ferroviaria è in classe IV. Nello stato di progetto è opportuno far rientrare parte dell'ambito in classe acustica II e mantenere in classe acustica IV la fascia a ridosso della linea ferroviaria.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo B.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>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.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>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.</p> <p>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.</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	<p>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</p>

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	<p>Con il completamento dell'asse della Nuova Bazzanese, l'accesso all'ambito potrà avvenire principalmente da nord. Un accesso al-</p>
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	ternativo 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.

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	<p>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.</p> <p>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) <i>Aree libere periurbane</i>, esterne al territorio urbano.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di connessione con
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------

pubblica e privata	l'edificato esistente, il centro del capoluogo e l'area sportiva ad ovest.
Impianti e reti tecnologiche	<p><i>Rete fognaria:</i> 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).</p> <p><i>Acquedotto:</i> 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>idem</i>)</p> <p><i>Servizio gas:</i> 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, <i>idem</i>)</p>
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	<p><i>Criteri generali:</i> l'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> 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.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> particolare attenzione in relazione alla prossimità con l'area cimiteriale.</p>
--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>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 falde.</p> <p>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 i-</p>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>drico superficiale. 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.</p>
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	CREPELLANO CAPOLUOGO	AN.7
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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minuto.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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)"</p> <p>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".</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologi e Litologia:</i> Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
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

<p>Limitazioni e criticità ambientali</p>	<p><i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Don Minzoni ad est e via Bargellina a nord. La via Don Minzoni 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 interzonalì sono contenuti (20 minuti) ed in prospettiva sono destinati ad abbassarsi.</p> <p>L'ambito dista circa 400 m dalla stazione SFM e circa 300 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> non sono presenti potenziali fonti di inquinamento acustico</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> Nello stato di fatto l'ambito è inserito nella classe III, mentre la fascia a ridosso della linea ferroviaria è in classe IV. Nello stato di progetto è opportuno far rientrare parte dell'ambito in classe acustica II e mantenere in classe acustica IV la fascia a ridosso della linea ferroviaria.</p>
<p>Limiti e condizioni di sostenibilità</p>	<p>Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo B.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

<p>Obiettivi generali della pianificazione</p>	<p>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.</p>
<p>Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

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 comparto in corso di attuazione posto a sud-est.
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 o-vest.
Impianti e reti tecnologiche	<p><i>Rete fognaria:</i> 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).</p> <p><i>Acquedotto:</i> 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>idem</i>)</p> <p><i>Servizio gas:</i> 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, <i>idem</i>)</p>
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	<p><i>Criteri generali:</i> l'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> deve essere garantita la connessione in sicurezza con la viabilità di accesso. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> particolare attenzione in relazione alla prossimità con l'area cimiteriale.</p>
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>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 della falda.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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	AN.8
	PONTE RONCA	
Localizzazione	L'ambito è localizzato ad ovest della frazione di Ponte Ronca, a sud della strada provinciale (via Risorgimento).	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 21.600 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, localizzata al margine sud-ovest dell'abitato. 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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> Non si segnalano criticità</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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)"</p> <p>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".</p> <p>Rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP) e nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo" (art. 5.3 comma 6 del PTCP "terrazzi alluvionali").</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> depositi di conoide e di terrazzo (limi e limi argillosi, subordinatamente ghiaie e ghiaie sabbiose)</p> <p><i>Rischio sismico:</i> elevata propensione alla liquefazione (pianura): aree ove il contesto paleogeografico generale presuppone un sottosuolo caratterizzato da inviluppi di paleovalve o da depositi di conoide a tessitura granulare superficiali (<6 metri), saturi e con strati sabbiosi di potenza >1 metro verificati da prove geognostiche di repertorio.</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	L'ambito è collocato lungo una viabilità di interesse storico-culturale.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al contorno con l'edificato. 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.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambien-	<i>Mobilità:</i> L'areale è accessibile da via Risorgimento, dista circa 450
---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

tali	<p>m dalla stazione SFM di Ponte Roca e meno di 400 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> L'ambito è inserito nella classe III, la fascia di pertinenza della via Risorgimento in classe IV.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Rispetto delle prescrizioni derivanti dall'appartenenza alle aree di ricarica della falda di tipo B.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

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 può costituire una risorsa territoriale per un intervento di nuova urbanizzazione in continuità con il tessuto urbano esistente, da finalizzare ad interventi di de-localizzazione 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	Progettazione di un edificato a medio-bassa densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale a sud e a nord. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in continuità morfologica con i tessuti urbani esistenti ed avere connessioni pedonali con il centro della frazione, 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	L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla via Risorgimento in condizioni di sicurezza (rotatoria).
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

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
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzata 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 le fermate SFM e del trasporto pubblico su gomma.
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. (contributo HERA 2011 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	<p><i>Criteri generali:</i> l'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> particolare attenzione nella progettazione è richiesta dall'appartenenza dell'ambito ad una zona di elevata propensione alla liquefazione (rischio sismico). Dovrà inoltre essere garantito l'accesso in sicurezza dalla via Risorgimento.</p>
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<i>Ambiente acustico</i> : Valutazione dell'impatto acustico derivante dal traffico sulla via Risorgimento.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteri</p>	<p>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;</p> <p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale;</p> <p>La prossimità alla quinta collinare richiede, in fase di progettazione; particolare attenzione per la corretta integrazione con il contesto: il tipo di edificato non dovrà essere denso e l'altezza degli edifici dovrà essere congruente con i caratteri del paesaggio.</p> <p>La vicinanza alla viabilità storica (via Risorgimento) richiede alcune cautele in termini di distanze o di filtri vegetazionali.</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Fascia di mitigazione ambientale e di tutela rispetto alla via Risorgimento.</p>

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

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



Denominazione ambito	ZOLA PREDOSA CAPOLUOGO - NUOVA BAZZANESE OVEST	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 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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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)"</p> <p>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".</p> <p>Rientra inoltre 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><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi)</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
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	<i>Mobilità:</i> L'accesso all'area avviene da nord dalla Nuova Bazzanese attraverso l'uscita "Villa Garagnani" e da viale dello Sport; dal
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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 fermate SFM Zola Municipio (circa 1,5 km).</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> L'area è inserita nella classe acustica III, mentre la fascia di pertinenza stradale della Nuova Bazzanese è in classe IV.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>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.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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

<p>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

<p>Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</p>	<p>Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con il centro urbano e le principali attrezzature di interesse collettivo</p>
<p>Impianti e reti tecnologiche</p>	<p>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 2011 in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
<p>Altre infrastrutture per l'urbanizzazione</p>	<p>Da definire in sede di POC</p>
<p>Attrezzature e spazi collettivi</p>	<p>Le dotazioni specifiche dell'intervento e quelle aggiuntive commisurate al contributo di sostenibilità saranno definite in sede di POC</p>

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

<p>Criteria e livelli di dotazioni</p>	<p><i>Criteria generali:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni</p> <p><i>Sicurezza:</i></p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Valutazione dell'impatto acustico derivante dal traffico sulla Nuova Bazzanese</p>
----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>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;</p> <p>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.</p> <p>La vicinanza alla "nuova Bazzanese" impone alcune cautele in termini di distanze o di filtri vegetazionali.</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Fascia di mitigazione verso la Nuova Bazzanese.</p>

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

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



Denominazione ambito	ZOLA PREDOSA CAPOLUOGO - NUOVA BAZZANESE EST	AN.10
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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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)"</p> <p>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".</p> <p>Rientra inoltre 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><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi)</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
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 ambien-	<i>Mobilità:</i> L'accesso all'area avviene da nord dalla Nuova Bazzane-
---------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

tali	<p>se 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 fermate SFM Zola Municipio (circa 1,5 km).</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> L'area è inserita nella classe acustica III, mentre la fascia di pertinenza stradale della Nuova Bazzanese è in classe IV.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>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.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>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.</p> <p>Il nuovo ambito può contribuire risolvere il problema citato, trasferendo una parte dei diritti già assegnati senza incremento di carico urbanistico, e successivamente potrebbe portare 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.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Progettazione di un edificio a media densità in grado di fungere da filtro tra l'edificio denso posto a sud ed il territorio rurale a nord e ad ovest.</p> <p>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.</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	<p>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.</p>

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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 2011 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

Criteria e livelli di dotazioni	<i>Criteria generali:</i> L'ambito non presente particolari limitazioni <i>Sicurezza:</i> <i>Ambiente acustico:</i> Valutazione dell'impatto acustico derivante dal traffico sulla Nuova Bazzanese
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteria	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. 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	AN.11
	RIALE	
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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è attraversato da un canale appartenente al reticolo idrografico minuto.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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)"</p> <p>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".</p> <p>Rientra inoltre 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><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi); l'area delimitata ad ovest da una scarpata di erosione fluviale.</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
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	<p><i>Mobilità:</i> 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.</p> <p>L'ambito dista circa 250 m dalla stazione SFM e circa 330 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> 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.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>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.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>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.</p>
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	<p>Realizzazione di un'edilizia 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.</p>
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	<p>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.</p>

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 sin sicurezza sulla via Risorgimento, stante la presenza di un'altra rotatoria ad est ad una distanza di circa 170 m.
--------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza di POC	Mo e MS per gli edifici esistenti; normali attività agricole compatibili con la localizzazione periurbana dell'ambito.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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 ac-</p>
-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	cordo 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	<i>Criteri generali:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni <i>Sicurezza:</i> <i>Ambiente acustico:</i> 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. 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



Denominazione ambito	CASTELLO DI SERRAVALLE CASTELLETTO EST	AN.12
Localizzazione	L'ambito è localizzato a sud del centro urbano di Castelletto, tra via Bolognina e via F. degli Esposti (che in parte lo attraversa)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 42.300 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area in leggero declivio, adiacente al tessuto consolidato e ad una vasta area a parco verso il torrente Ghiaietta.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : non si segnalano particolari criticità <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : l'ambito rientra nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo", è soggetto pertanto alle prescrizioni dell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia</i> : Depositi alluvionali di fondovalle, AES8 Sub-sistema di Ravenna. <i>Rischio sismico</i> : Effetti potenziali derivanti da geologia e litologia: amplificazione litologica.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano particolari elementi di valenza storico – culturale.
Rete fognaria	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno dell'areale, al limite dell'edificato. Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano (tra cui Castelletto) gravano su un depuratore che risulta già al limite della sua capacità dal punto di vista idraulico.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità</i> : L'ambito è accessibile da via Bolognina e da via F. degli Esposti, e dalle fermate del capoluogo del trasporto pubblico su gomma. <i>Elettromagnetismo</i> : non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico <i>Zonizzazione acustica</i> : L'ambito è inserito in classe III.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Non si segnalano particolari limitazioni, se si esclude la criticità della rete fognaria, in quanto il depuratore di riferimento risulta già al limite della capacità dal punto di vista idraulico. In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territo-

	riale e urbanistica”).
--	------------------------

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, posto in continuità con il tessuto edificato; può costituire un'alternativa e un'opportunità di collegamento agli interventi di riqualificazione e di integrazione dei tessuti urbanizzati su cui si concentrano gli obiettivi del PSC.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a bassa densità, coerente con i caratteri dell'edificato esistente. Valorizzazione delle visuali verso il Ghiaietta e verso il centro del capoluogo.
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	Da valutare la necessità dell'adeguamento della via Bolognina che rappresenta la viabilità principale di accesso.
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. Normali usi agricoli compatibili con il carattere periurbano dell'area.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>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.</p> <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e
-----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>0,30 mq./mq.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 di accesso al centro di Castelletto: da valutare la possibilità di realizzare tali percorsi attraverso la vasta area a parco posta ad ovest dell'ambito.
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano (tra cui Castelletto) gravano su un depuratore che risulta già al limite della capacità dal punto di vista idraulico. L'immissione dei reflui acque nere delle aree di prevista urbanizzazione nella attuale rete fognaria dovrà avvenire previa attuazione di interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di 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. Occorre attuare interventi volti alla separazione delle reti esistenti. (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	<p><i>Criteri generali:</i> L'ambito non presenta particolar limitazioni.</p> <p><i>Sicurezza:</i> Da valutare l'immissione della via Bolognina sulla via Sant'Apollinare. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> non si segnalano particolari cautele da adottare.</p>
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>La localizzazione in ambito collinare richiede particolare attenzione in termini di altezze e densità dell'edificato.</p> <p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Non se ne segnala la necessità.

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

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da appro-
-----	---------------------------------------------------------------------

	vare 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	CASTELLO DI SERRAVALLE CASTELLETTO – SUD OVEST	AN.13
Localizzazione	L'ambito è localizzato a sud-ovest del centro urbano di Castelletto.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 3.600 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una piccola area pianeggiante, priva di edifici, al margine sud delle recenti espansioni residenziali di Castelletto.
Condizioni attuali	Attualmente l'area è agricola

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito rientra nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo", è soggetto pertanto alle prescrizioni dell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Depositi alluvionali di fondovalle, AES8 Sub-sistema di Ravenna. <i>Rischio sismico:</i> Effetti potenziali derivanti da geologia e litologia: amplificazione litologica.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano particolari elementi di valenza storiche – culturali. Non lontano dall'ambito è il complesso storico di Sant'Apollinare. L'ambito è prossimo ad un "crinale significativo" (art. 7.6 del PTCP)
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al contorno dell'ambito. Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano (tra cui Castelletto) gravano su un depuratore che risulta già al limite della sua capacità dal punto di vista idraulico.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Verdi, via Bacchelli e dalla viabilità del tessuto residenziale a nord; dista circa 300 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. <i>Elettromagnetismo:</i> Non si segnala la presenza di potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. <i>Zonizzazione acustica:</i> Allo stato attuale l'ambito è inserito nella classe III; in fase di progetto può essere inserito nella classe II.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Necessità di adeguamento del depuratore. In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").

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, posto in continuità con il tessuto edificato; può costituire un'alternativa e un'opportunità di collegamento agli interventi di riqualificazione e di integrazione dei tessuti urbanizzati su cui si concentrano gli obiettivi del PSC.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a bassa densità, coerente con i caratteri dell'edificato esistente. Valorizzazione delle visuali verso l'ambito collinare.
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 all'ambito avviene attraverso una viabilità locale di modesta capacità. Peraltro si tratta di un ambito di modeste dimensioni che genererà un carico urbanistico contenuto: si ritiene quindi che le alternative di accesso disponibili siano congruenti con il nuovo intervento.
--------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza di POC	Normali usi agricoli compatibili con il carattere periurbano dell'area.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>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.</p> <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e
-----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>0,30 mq./mq.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 di collegamento con il centro di Castelletto e le fermate del trasporto pubblico su gomma.
Impianti e reti tecnologiche	L'immissione dei reflui acque nere delle aree di prevista urbanizzazione nella attuale rete fognaria dovrà avvenire previa attuazione di interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di 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. Occorre attuare interventi volti alla separazione delle reti esistenti. (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	<p><i>Sicurezza:</i> L'ambito non presenta particolari limitazioni.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> L'ambito non presenta particolari criticità.</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>La vicinanza al complesso di Sant'Apollinare impone una particolare attenzione progettuale a tutela dello scenario paesaggistico: la disposizione e l'altezza degli edifici dovrà essere congrua rispetto alla necessità di preservare cannocchiali visivi verso la piana di Sant'Apollinare;</p> <p>La localizzazione in ambito collinare e la vicinanza al crinale suggeriscono attenzione per quanto riguarda altezze e densità dell'edificato;</p> <p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Non se ne segnala la necessità

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	SAVIGNO CAPOLUOGO EST	AN.14
Localizzazione	L'ambito è localizzato ad est del centro del capoluogo.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 89.300 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area in declivio (escursione da 278 m slm a 296 m slm) che si sviluppa in continuità con l'edificato esistente.
Condizioni attuali	Attualmente l'area è agricola

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> una modesta porzione dell'ambito è attraversato da un corso d'acqua che appartiene al reticolo idrografico minore. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito è inserito nelle "Aree di influenza per l'evoluzione del dissesto (zona 5)" normate dall'Art. 6.6 del PTCP
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Formazione di Poggio, litofacies arenacea; in una parte Deposito di versante. <i>Rischio sismico:</i> Effetti potenziali derivanti da geologia e litologia: amplificazione litologica.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano particolari elementi di valenza storico - culturale
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al contorno dell'ambito. Gli sviluppi urbanistici previsti nella località Savigno capoluogo andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore di Savigno. In relazione ai carichi stimati previsti ed alla capacità residua attuale dell'impianto, quest'ultimo risulta in grado di trattare adeguatamente 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	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Roncadella e da via dei Colli a sud e da via Buia a nord, e dista circa 200 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina <i>Elettromagnetismo:</i> Non si segnalano potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. <i>Zonizzazione acustica:</i> Nello stato di fatto l'area è inserita nella classe III, nella situazione futura può essere inserita in classe II.
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito rientra nell' "Aree di influenza per l'evoluzione del dissesto (zona 5)". Necessità di attenzione alla intervisibilità paesaggistica. La rete gas in media pressione presenta poca capacità residua.

	In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	L'individuazione dell'ambito risponde alla necessità di consentire una quota di sviluppo nel capoluogo, in relazione a necessità esprimibili sia dalla comunità locale sia da potenziali trasferimenti da altre località.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Progettazione di un edificato a bassa densità, coerente con i caratteri della localizzazione e dell'edificato esistente. Valorizzazione delle visuali verso l'ambito collinare.
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	In sede di progettazione del Piano particolareggiato dovrà essere valutata la capacità della viabilità di accesso in relazione al carico urbanistico dell'intervento.
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS per gli edifici esistenti. Normali usi agricoli compatibili con il carattere periurbano dell'area.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>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.</p> <p>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.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare</p>
-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>indici perequativi Ip con valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui sopra.</p> <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 di collegamento con il centro urbano di Savigno.
Impianti e reti tecnologiche	<p>Gli scarichi di acque nere potranno immettersi nella rete fognaria esistente mentre le acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).</p> <p>Servizio gas: Savigno è attualmente alimentato da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione trasportata in media pressione. Sulla base dei dati di dimensionamento del carico incrementale previsto si valuta che la rete di trasporto non sia in condizioni di garantire il servizio con i corretti livelli di qualità. La rete in media pressione presenta poca capacità residua, per cui ad ogni nuovo sviluppo urbanistico di queste aree deve corrispondere un adeguato potenziamento delle condotte adduttrici (contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
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	<p><i>Sicurezza:</i> Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Non si segnala la necessità di particolari cautele.</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>L'ambito presenta alcune problematiche ambientali che comunque non ostano la trasformazione come zona a destinazione residenziale. L'attuazione dell'intervento è consentita nel rispetto delle limitazioni previste all'art. 6.6 PTCP.</p> <p>La collocazione su terreni di pendio impone attenzione progettuale a tutela dello scenario naturale paesaggistico: il tipo di edificato</p>
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>non dovrà essere denso e l'altezza degli edifici dovrà essere adeguata alla necessità di preservare cannocchiali visivi delle quinte collinari.</p> <p>Le acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Non se ne segnala la necessità.

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	SAVIGNO	AN.15
	BORTOLANI	
Localizzazione	L'ambito è localizzato nella parte sud della frazione, in continuità con l'edificato esistente.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari circa a 19.100 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, priva di edifici.
Condizioni attuali	L'area è attualmente agricola.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito rientra nelle "aree di ricarica" nel territorio collinare e montano (artt. 5.2 e 5.3 PTCP)
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> Argille varicolori della Valsamoggia, litofacies arenacea (argille con intervalli arenacei). <i>Rischio sismico:</i> Effetti potenziali derivanti da geologia e litologia: amplificazione litologica.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano particolari elementi di valenza ambientale/paesaggistica; l'ambito è adiacente ad una viabilità storica.
Rete fognaria	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno dell'ambito. Gli sviluppi urbanistici previsti in località Bortolani andranno a gravare su reti fognarie afferenti ad impianti di depurazione attualmente privi di capacità di trattamento residue.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Bortolani e da via Rodiano, e dista circa 200 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. <i>Elettromagnetismo:</i> non si segnala la presenza di potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. <i>Zonizzazione acustica:</i> Nello stato attuale l'ambito è inserito in classe III. Nella situazione futura può essere inserito nella classe II.
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'ambito rientra nelle "aree di ricarica" nel territorio collinare e montano (artt. 5.2, 5.3 PTCP). La collocazione in ambito collinare richiede particolare attenzione in fase progettuale. La rete fognaria afferisce ad impianti di depurazione da potenziare in quanto privi di capacità di trattamento residue. Il sistema acquedottistico presenta necessità di potenziamento. In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di

	microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 conferma previsioni insediative del PRG che non hanno ancora trovato attuazione.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	La collocazione al margine dell'edificato, in una posizione di grande intervisibilità con il sistema collinare, suggerisce un edificato a bassa densità, che si sviluppi prevalentemente in adiacenza al tessuto già insediato.
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	Non si segnalano criticità, ma dovrà essere valutata la realizzazione di accessi in sicurezza dalla via Bortolani (SP 26).
--------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi compatibili
Interventi ammessi in assenza di POC	Attività agricola compatibile con il carattere periurbano dell'area.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>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.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo I_p da 0,05 fino a 0,10 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo a) <i>aree libere periurbane</i>, esterne al territorio urbano, in quanto si tratta di aree già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Alle aree soggette a vincoli di inedificabilità il POC potrà assegnare indici perequativi I_p con valori ridotti della metà rispetto ai valori di</p>
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>cui sopra.</p> <p>Le indicazioni per l'assetto proprietario sono da definire in sede di POC, nel rispetto dei seguenti criteri generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di utilizzazione territoriale sarà compreso tra 0,20 e 0,30 mq./mq. - la parte non utilizzata 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 di collegamento con il centro della frazione.
Impianti e reti tecnologiche	<p>L'intervento di potenziamento degli attuali impianti di trattamento risulta già presente nel Piano d'Ambito. Qualora le tempistiche di attuazione degli sviluppi previsti non siano compatibili con quelle previste dal Piano stesso il sistema non sarà in grado di far fronte agli incrementi di carico previsti. In questo caso l'immissione di acque nere nelle reti fognarie esistenti potrà avvenire previa realizzazione di impianti di trattamento privati. In tutti i casi 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).</p> <p>L'impatto sul sistema acquedottistico determinato dalle richieste idriche del nuovo ambito di sviluppo rende necessario il potenziamento del sistema di approvvigionamento. Ad ogni nuovo sviluppo urbanistico in queste aree deve corrispondere un adeguato potenziamento della adduttrice dal sollevamento "Ponte Rivabella". Nello specifico, l'impatto sul sistema acquedottistico determinato dalle nuove richieste idriche previste rende necessario un intervento di potenziamento di circa 800 m con condotta in uscita dal serbatoio "Trinità 2". (contributo HERA, fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
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	<p><i>Sicurezza:</i> Valutazione delle necessità di accessi in sicurezza dal via Bortolani</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Non si segnalano particolari criticità.</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>La collocazione collinare richiede particolare attenzione in sede progettuale a tutela dello scenario naturale paesaggistico: il tipo di edificato non dovrà essere denso e l'altezza degli edifici dovrà essere adeguata alla necessità di preservare cannocchiali visivi delle quinte collinari.</p> <p>Qualora le tempistiche di attuazione degli sviluppi previsti non siano compatibili con quelle previste dal Piano l'immissione di acque nere nelle reti fognarie esistenti dovrà avvenire previa realizzazione di impianti di trattamento privati. In tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Non se ne segnala la necessità.

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 - AMBITI DA RIQUALIFICARE

APPLICAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO AGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE AR

Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:

$Ip_1 = 0,08$ e $0,12$ mq/mq di superficie territoriale

$Ip_2 = 0,30$ e $0,50$ mq/mq della SU esistente da demolire.

In sede di POC possono essere assegnati incrementi di capacità edificatoria:

- per compensare situazioni di diritto nel PRG vigente max + 20%
- per interventi in ambiti in cui le Superfici utili di edifici esistenti sono complessivamente inferiori al 30% della ST max + 10%

CRITERI GENERALI

In sede di definizione degli accordi il POC può decidere, per diritti edificatori con valori al di sotto di 80 mq. di SU, di incrementare tali diritti fino ad un valore massimo di 80 mq. di SU.

In base al comma 11 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC può assegnare, all'interno dei criteri di sostenibilità e delle massime capacità fissate dal PSC, quote di edificabilità quale equo ristoro del sacrificio imposto ai proprietari per l'apposizione del vincolo di destinazione per dotazioni territoriali o infrastrutture, oltre che per il recupero delle cubature afferenti alle aree da destinare a servizi, su diverse aree del territorio urbano.

Pertanto nel rispetto dei criteri generali definiti dal PSC, il POC può articolare e specificare la disciplina degli accordi con i privati al fine di conseguire gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione definiti dai progetti strategici.

Denominazione ambito	BAZZANO - CAPOLUOGO	AR.s1
Localizzazione	L'ambito è localizzato a nord della stazione ferroviaria.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari circa a 86.400 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una vasta area che rappresenta il primo sviluppo di attività artigianali nel capoluogo, costeggiata a sud dalla linea ferroviaria SFM, nel tratto che comprende anche la stazione di Bazzano. L'ambito confina a nord-est e a sud (oltre la ferrovia) con aree residenziali, mentre ad ovest è contiguo all'ambito produttivo del capoluogo. A nord l'ambito confina con un comparto di nuovo insediamento.
Condizioni attuali	L'ambito è completamente edificato.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)"</p> <p>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".</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi di conoide e di terrazzo (ghiaia e sabbia in corpi canalizzati e lenticolari amalgamati).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano vincoli di carattere ambientale/paesaggistico; L'ambito è interessato da una viabilità di carattere storico.
Rete fognaria, Servizio gas, Rete acquedotto	<p>La rete fognaria è presente.</p> <p>L'ambito è potenzialmente afferente al depuratore intercomunale di Bazzano (tipologia impianto:fanghi attivi), attualmente con scarico non adeguato ai sensi del Dlgs. 152/06.</p> <p>L'ambito è collegato al servizio gas, alimentate da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione.</p> <p>L'ambito è attraversato dalla rete dell'acquedotto.</p>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Castelfranco e da via Caduti di Sabbiuno (che lo attraversa da nord 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 (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare.</p> <p>L'ambito è direttamente accessibile dalla stazione SFM ed è prossimo alle fermate del trasporto pubblico su gomma</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Una parte dell'ambito rientra nella "fascia di ambientazione" relativa al Piano di Localizzazione delle emittenti RadioTelevisive.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> allo stato attuale l'ambito rientra in classe acustica V e in parte in classe III di progetto e IV.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>L'ambito è inserito in un'area di ricarica diretta della falda di tipo B.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il centro del capoluogo attraverso un intervento di riqualificazione di un'area strategica per lo sviluppo urbanistico, direttamente connessa al trasporto pubblico su ferro e con una buona accessibilità pedonale alla zona centrale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'assetto urbanistico dovrà valorizzare il ruolo della stazione, arricchendola di funzioni complementari, e dovrà connettersi con l'ambito di nuovo insediamento a nord.
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	Accesso preferenziale dalla via Castelfranco (SP 569 "Bazzanese"), connessioni con la viabilità locale dell'area.
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.
-----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Deve essere realizzato il percorso pedonale e ciclabile (indicato dal PSC) che attraverso l'ambito e connette l'ambito di nuovo insediamento a nord con la stazione SFM.
Impianti e reti tecnologiche	<p>Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano gravano su un depuratore che risulta già al limite della sua capacità dal punto di vista idraulico. L'immissione dei reflui acque nere delle aree di prevista urbanizzazione nella attuale rete fognaria dovrà avvenire previa attuazione di interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione.</p> <p>In tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. Occorre attuare interventi volti alla separazione delle reti esistenti (contributo HERA in fase di Conferenza di Pianificazione).</p>
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	<p><i>Sicurezza:</i> da valutare il rischio dovuto alla presenza, al margine sud, della linea SFM, che dovrà essere organicamente inserita in una fascia verde di mitigazione e salvaguardia.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Da valutare il rischio di inquinamento acustico indotto dal vicino ambito produttivo.</p>
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>Gli aspetti segnalati dalla ValSAT riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> — attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda; — attenzione alla presenza dell'area produttiva ad ovest e della linea ferroviaria a sud; — contenimento degli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione; immissione degli scarichi di acque di origine meteorica in un corpo idrico superficiale.
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fasce di rispetto e ambientazione	È richiesta la realizzazione di fasce di mitigazione e ambientazione ad ovest e a sud, in adiacenza dell'area produttiva esistente e della linea 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



Denominazione ambito	BAZZANO - MAGAZZINO	AR.s2
Localizzazione	Nella frazione di Magazzino, nord della SP n. 14, a ridosso di un'area a destinazione mista residenziale – artigianale.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST pari a circa 10.300 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, posta al margine est dell'abitato.
Condizioni attuali	Nell'area sono presenti alcuni edifici, a destinazione mista.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano criticità</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)"</p> <p>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".</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Parte dell'ambito rientra nelle aree tutelate ex art. 142, Dlgs 42/2004. Non sono presenti vincoli di carattere storico-culturale
Rete fognaria - Servizio gas	<p>La rete fognaria è presente. Gli sviluppi urbanistici previsti andranno a gravare sulla rete fognaria afferente all'impianto di depurazione di Savignano sul Panaro, che non presenta sufficienti potenzialità idrauliche per trattare i reflui futuri derivanti dalle espansioni urbanistiche in località Magazzino (Fonte HERA).</p> <p>Servizio gas: la distribuzione del gas metano avviene attraverso una rete di distribuzione in bassa pressione, trasportata in media pressione. Sulla base del carico urbanistico previsto, si valuta che la rete di trasporto non sia in condizioni di garantire il servizio con i corretti livelli di qualità (Fonte HERA).</p>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da una laterale della SP n. 14. La
------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

tali	<p>rete dell'area presenta un rapporto volume/capacità favorevole (meno del 50%), anche in prospettiva, ma con previsione di leggero aumento del traffico. I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) e dista circa 250 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. Non sono presenti stazioni SFM.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra in classe acustica II di progetto</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Poiché l'ambito è inserito in un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B particolare attenzione dovrà essere posta al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda stessa.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Consolidare il tessuto insediato della frazione attraverso il recupero di un'area oggi marginale, nella quale coesistono residenza e attività produttive artigianali.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Realizzare un edificato a bassa densità che definisca il margine est della frazione.
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 particolari soluzioni viabilistiche. Dovrà essere garantito l'accesso in sicurezza dalla SP 14.
--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi compatibili
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 inserite un indice perequativo costituito dalla somma di due voci:</p> <p>- Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</p>
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>- Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire.</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 - -diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Collegamenti pedonali e ciclabili con la parte di Magazzino in Provincia di Modena.
Impianti e reti tecnologiche	<p>Gli sviluppi urbanistici previsti andranno a gravare sulla rete fognaria afferente all'impianto di depurazione di Savignano sul Panaro. Il sistema esistente prevede il collegamento al depuratore attraverso due sollevamenti fognari posti in serie e situati in via Canaletta e in via San Giovanni. Entrambi i sollevamenti fognari e l'impianto di depurazione non presentano sufficienti potenzialità idrauliche per trattare i reflui futuri derivanti dalle espansioni urbanistiche in località Magazzino. Dovrà perciò essere previsto nell'ambito degli adeguamenti infrastrutturali relativi alle aree di espansione, un intervento di potenziamento idraulico degli impianti stessi.</p> <p>Gli scarichi acque nere potranno essere immessi nella rete fognaria esistente previo potenziamento dell'impianto di depurazione. In alternativa tutti gli scarichi di acque nere dovranno essere sottoposti ad opportuno trattamento da attuarsi tramite impianti di depurazione privati.</p> <p>L'attuazione di sistemi volti al trattamento e/o all'accumulo di acque di prima pioggia dovrà essere sottoposta a specifico parere dell'autorità competente. In tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi previo parere degli enti competenti, in un corpo idrico superficiale (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
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	<p><i>Sicurezza:</i> Accesso in sicurezza dalla SP 14.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> per tutto il nuovo insediamento dovrà essere garantita la classe II. Da valutare l'opportunità di realizzare interventi di mitigazione verso la SP 14.</p>
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'inserimento dell'ambito in un'area di ricarica indiretta della falda 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; pertanto, in fase di pianificazione attuativa almeno il 30% della ST dell'insediamento dovrà essere mantenuta superficie permeabile.
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Dovrà essere previsto nell'ambito degli adeguamenti infrastrutturali relativi alle aree di espansione un intervento di potenziamento degli impianti.</p> <p>L'attuazione di sistemi volti al trattamento e/o all'accumulo di acque di prima pioggia dovrà essere sottoposta a specifico parere dell'autorità competente.</p> <p>Gli scarichi acque nere potranno essere immessi nella rete fognaria esistente previo potenziamento dell'impianto di depurazione. In alternativa tutti gli scarichi di acque nere dovranno essere sottoposti ad opportuno trattamento da attuarsi tramite impianti di depurazione privati.</p> <p>L'intervento deve prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato. Le acque nere dell'area in esame potranno convogliare nella rete acque miste esistente. Si dovrà prevedere un prolungamento della rete nera che attualmente è presente solo su via Magazzino.</p> <p>Dovranno essere adottate soluzioni tecniche volte al riutilizzo delle acque di origine meteorica per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano. L'eventuale quota di acque meteoriche non riutilizzata dovrà essere immessa nel Canale Torbido previo parere del Consorzio di Burana, oppure nel più vicino corpo idrico superficiale previo parere delle autorità competenti.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da valutare in sede di PUA, attraverso lo specifico studio acustico, l'opportunità di realizzare barriere e/o fasce di mitigazione verso la via Magazzino e verso l'area artigianale a nord ovest.

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	CREPELLANO - MUFFA	AR.s3
Localizzazione	L'ambito è localizzato nella frazione Muffa, lungo la strada per Monteveglio (via Ghiarino).	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	Superficie territoriale pari a circa 8.400 mq.
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	Si tratta di un ambito di modeste dimensioni, situato lungo la via Ghiarino; l'ambito è in parte occupato da un complesso rurale in abbandono.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito non è interessato da corsi d'acqua.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo A)". 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 25% della superficie territoriale ricadente in zona A, (...) 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 inoltre nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo" e nell'"ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura" ed quindi soggetto alle prescrizioni degli artt. 5.3 comma 6 del PTCP (terrazzi alluvionali)" e 4.8 (gestione delle acque meteoriche).</p> <p>L'ambito rientra nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo", ed è pertanto soggetto alle prescrizioni dell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali" e 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><i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Nell'area è presente un complesso già sede di un allevamento, oggi in completo stato di abbandono.
Rete fognaria e servizio gas	<p>L'ambito gravita sul depuratore di Crespellano, valutato adeguato per sistema di smaltimento reflui e depurazione, con potenzialità residue di trattamento reflui per 3.000 AE.</p> <p>La zona in oggetto è alimentata da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione.</p>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Ghiarino. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole ed in prospettiva non cambierà il livello di saturazione. I tempi medi dei tragitti interzonali sono contenuti (fino a 20 a minuti) e, in caso di attuazione dello scenario programmatico, sono destinati a migliorare.</p> <p>L'ambito dista circa 300 m dalla fermata SFM "Muffa" e dalla fermata del trasporto pubblico su gomma.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non si segnalano potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> Parte dell'ambito rientra nella fascia di pertinenza stradale della via Ghiaino (classe IV) mentre la restante parte è in classe III.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>La vicinanza dell'ambito alle fermate del trasporto pubblico su gomma e su ferro rende l'ambito adatto all'insediamento. Da valutare l'inserimento dell'ambito nell'area di ricarica della falda di tipo B e la prossimità degli edifici storici alla SP 569.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	Eliminare una situazione di degrado prossima all'abitato della Muffa, realizzando un intervento coordinato con l'ambito AN a Nord.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Il nuovo insediamento dovrà integrarsi con l'assetto dell'ambito di nuovo insediamento posto immediatamente a nord, valorizzando il rapporto con il territorio rurale ad est e preservando adeguate visuali libere verso la quinta collinare. I nuovi edifici dovranno essere di altezza contenuta (massimo 3 piani fuori terra).
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 all'ambito dovrà avvenire dalla via Ghiaino, in condizioni di sicurezza. Lungo la via Ghiaino dovrà essere previsto un percorso pedonale e ciclabile in sicurezza per il collegamento con il centro della frazione e con il capoluogo e le fermate del trasporto pubblico.
--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi compatibili
--------------	-----------------------------

Interventi ammessi in assenza di POC	Mo, MS e RS 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 inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - -diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.
-----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorso pedonale e ciclabile lungo la via Ghiaino.
Impianti e reti tecnologiche	Gli sviluppi urbanistici previsti nella località Muffa andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Cre-spellano, ubicato in località Calcara. In relazione ai carichi urbanistici previsti e 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 in sede di Conferenza di Pianificazione).
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione - Attrezzature e spazi collettivi	Da definire in sede di POC

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

Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Sicurezza:</i> Accesso in sicurezza dalla via Ghiaino e percorso pedonale e ciclabile in sicurezza lungo la stessa via.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> la vicinanza degli nuovi edifici alla via Ghiarino (interessata da significativi livelli di traffico in quanto strada di collegamento della Bazzanese con Monteveglio e Castello di Serravalle) richiede particolare attenzione ai requisiti acustici passivi degli edifici stessi.</p> <p>Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>L'inserimento dell'ambito in un'area di ricarica indiretta della falda di tipo A richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP, un'adeguata ricarica della falda per un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. In fase di pianificazione attuativa almeno il 25% della ST dell'insediamento dovrà essere mantenuta come superficie permeabile.</p> <p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi,</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di mitigazione nella parte ovest lungo la via Ghiaino, mantenimento di cannocchiali visivi verso la quinta collinare.

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	CREPELLANO - CAPOLUOGO	AR.s4
Localizzazione	L'ambito è situato a nord del capoluogo, lungo la via Bargellina.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST pari a circa 22.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	Si tratta di un'area pianeggiante In parte occupata da un edificio monofamiliare e dalla sede di un deposito di materiali e macchine edili

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> L'ambito è adiacente ad un canale che fa parte del reticolo idrografico minuto</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito è inserito 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" e quindi è soggetto alle prescrizioni dell'art. 4.8 del PTCP (gestione delle acque meteoriche).</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "Depositi di conoide e terrazzo (sabbie, limi sabbiosi e limi, ghiaie sabbiose e sabbie in corpi canalizzati).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non sono presenti vincoli di carattere ambientale/paesaggistico né di carattere storico-culturale.
Rete fognaria, acquedotto e servizio gas	<p><i>Rete fognaria:</i> L'ambito gravita sul depuratore di Crespellano, valutato adeguato per sistema di smaltimento reflui e depurazione, con potenzialità residue di trattamento reflui per 3.000 AE.</p> <p><i>Acquedotto:</i> L'ambito è servito dalla rete dell'acquedotto.</p> <p><i>Servizio gas:</i> La zona è attualmente alimentata da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione</p>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Bargellina. Il rapporto volume/capacità è attualmente sufficiente (tra il 60% e 70%). Nello scenario programmatico la situazione dovrebbe migliorare (meno
------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (fino 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. L'ambito non rientra nel raggio di accessibilità alla stazione ferroviaria (dista circa 750 m dalla stazione) né in quello alle fermate del trasporto pubblico su gomma.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> In relazione alla localizzazione l'ambito è inseribile nella classe III.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Da valutare l'inserimento dell'ambito nell'area di ricarica della falda d tipo B e le criticità derivanti dall'insufficiente pressione della rete dell'acquedotto.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

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 di potenziale degrado, non congruente con la collocazione di frangia tra le aree urbanizzabili e il territorio rurale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'assetto dell'ambito dovrà relazionarsi allo sviluppo degli ambiti di nuovo insediamento a sud.
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 particolari soluzioni viabilistiche. Dovrà essere garantito l'accesso in sicurezza dalla via Bargellina.
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi compatibili
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 inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - -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 collegamento alla rete esistente e di progetto.
Impianti e reti tecnologiche	<p><i>Rete fognaria:</i> lo sviluppo urbanistico previsto a Crespellano graverà su reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Crespellano, ubicato in località Calcara. In relazione ai carichi insediativi previsti e alla capacità residua attuale dell'impianto, quest'ultimo risulta in grado di trattenere adeguatamente i reflui derivanti da tali sviluppi. Gli insediamenti previsti potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente.</p> <p>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).</p> <p><i>Rete acquedotto:</i> il sistema acquedottistico in queste aree non dispone di alte pressioni pertanto, per servire gli sviluppi insediativi previsti 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 in sede di Conferenza di Pianificazione).</p> <p><i>Servizio gas:</i> sulla base del carico urbanistico 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; l'intervento dovrà relazionarsi con quelli previsti per i nuovi ambiti di insediamento a sud (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
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	<p><i>Sicurezza:</i> Accesso in sicurezza dalla via Bargellina.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> si segnala l'opportunità di conseguire per il nuovo insediamento la classe II, in analogia al territorio rurale cir-</p>
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	costante. Si segnala la vicinanza di un elettrodotto MT.
--	-------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'inserimento dell'ambito in un'area di ricarica indiretta della falda di tipo B richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP, un'adeguata ricarica della falda per un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. In fase di pianificazione attuativa almeno il 35% della ST dell'insediamento dovrà essere mantenuta come superficie permeabile. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale in modo da non gravare sull'impianto di depurazione. Dovranno essere mantenute le alberature preesistenti
Fasce di rispetto e ambientazione	Non si segnala la necessità di specifiche fasce di ambientazione / mitigazione.

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 – 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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano criticità.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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)".</p> <p>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".</p> <p>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".</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><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi di conoide e di terrazzo (limi e limi argillosi, subordinatamente ghiaie e ghiaie sabbiose)</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
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	<p><i>Mobilità:</i> 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.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> 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.</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>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</p> <p>La vicinanza della viabilità di carattere provinciale richiede particolare attenzione al clima acustico dell'ambito.</p> <p>In sede attuativa dovranno essere eseguiti gli approfondimenti di microzonazione sismica di 3° livello, come prescritto dalla Delibera Regionale n. 112 del maggio 2007 ("Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica").</p>

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	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - 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	<p>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.</p> <p>Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in un corpo idrico superficiale.</p> <p>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).</p>
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.

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

Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Sicurezza:</i></p> <p><i>Ambiente acustico:</i> necessità di prevedere barriere fonoassorbenti lungo la SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica III.</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica indiretta della
---------	---------------------------------------------------------------------

	<p>falda di tipo B; richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, i applicazione delle disposizioni del PTCP, un'adeguata ricarica della falda, al fine del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta alla mitigazione del rumore generato dalla SP 569.</p> <p>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</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di mitigazione con inserimento di barriere fonoassorbenti lungo la SP 569.

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 dai alcuni stabilimenti produttivi

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> una modesta porzione di territorio a sud rientra nelle "fasce di pertinenza fluviale" (art .4.4 PTCP, art. 18 PSAI).</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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".</p> <p>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).</p> <p>L'ambito rientra inoltre nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo" (art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali").</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi)</p> <p><i>Rischio sismico:</i> 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.</p>
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	<p>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.</p> <p>L'ambito è prossimo alla rete dell'acquedotto</p>

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Mobilità:</i> 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.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> è consigliabile inserire l'ambito in classe acustica III (stato di fatto).</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>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.</p> <p>L'intervento dovrà essere l'occasione di recuperare un corretto rapporto con il bene storico posto nelle immediate vicinanze.</p> <p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.</p>

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 periferiale 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'urbanizzazione 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	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - 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 previsti graveranno 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).
Attrezzature e spazi collettivi	<p>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.</p> <p>Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC.</p>

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

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

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 perfluviali.
Fasce di rispetto e ambienta-	Eventuali fasce di mitigazione rispetto all'ambito produttivo a nord.

zione	
-------	--

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 – VIA GARIBALDI	AR.s7
Localizzazione	L'ambito è localizzato lungo la via Garibaldi, a nord della frazione di Gesso.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 80.700 mq. circa.
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	Si tratta di un ambito in prevalenza insediato, con presenza di edifici a carattere produttivo, in parte dismessi.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minore ed è adiacente ad un corso d'acqua che fa invece parte del reticolo idrografico minuto.</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)" e parzialmente anche nelle "Aree a ricarica indiretta della falda (tipo B). Per le prime aree 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". Per le seconde (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".</p> <p>L'ambito rientra inoltre nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo" ed è quindi soggetto alle prescrizioni dell'art. 5.3 comma 6 del PTCP (terrazzi alluvionali).</p> <p>Una piccola parte dell'ambito rientra anche nelle "aree di ricarica" del territorio collinare e montano (artt. 5.2, 5.3 del PTCP).</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi)</p> <p><i>Rischio sismico:</i> media propensione alla liquefazione (pianura)</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	L'ambito rientra nel "sistema collinare (artt. 3.2, 7.1, 10.8 del PTCP – art 9 PTRP)" ed è adiacente ad una viabilità di carattere storico.
Rete fognaria	È presente la rete fognaria.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Del Gesso e da via Giuseppe Garibaldi.
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

	<p>La viabilità prossima all'insediamento presenta un rapporto volume/capacità attualmente compreso tra i 70% e oltre 80% e nello scenario programmatico è destinato a peggiorare (oltre 80%). I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva rimangono invariati.</p> <p>L'ambito dista circa 750 m dalla stazione ferroviaria ed è accessibile dal trasporto pubblico su gomma.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> : è consigliabile inserire l'ambito in classe acustica III e mantenere una fascia a ridosso di via Garibaldi (fascia di pertinenza stradale) in classe acustica IV (stato di fatto).</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Le limitazioni sono riferite all'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta e indiretta della falda (aree di ricarica di tipo A e B); pertanto in sede attuativa si dovrà 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 ai fini del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero.</p> <p>Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale</p>

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 che ospita funzioni non congruenti con il contesto, sia quello residenziale circostante sia quello paesaggistico generale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Nella progettazione dell'ambito dovranno essere privilegiate le relazioni con i nuclei residenziali presenti al contorno dello stesso e dovrà essere riservata una adeguata fascia di mitigazione a nord, a tutela delle aree cimiteriali.
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 all'ambito dovrà avvenire preferibilmente dalla via Garibaldi, in condizioni di 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	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - 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 esistente.
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 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	<p><i>Sicurezza:</i> accesso in sicurezza dalla via Garibaldi.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> classe acustica III, con fascia di pertinenza stradale in classe IV.</p> <p>Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>Attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, un'adeguata ricarica della falda.</p> <p>Attenzione al tema dell'impatto acustico del traffico sulla via Garibaldi.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Fascia di mitigazione a nord, a tutela delle aree cimiteriali, e ad ovest, a protezione del tessuto di nuovo insediamento, dall'impatto del rumore stradale.

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 – 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	<p><i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minuto</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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".</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><i>Geologia e Litologia:</i> Depositi di conoide e di terrazzo (limi e limi argillosi, subordinatamente ghiaie e ghiaie sabbiose).</p> <p><i>Rischio sismico:</i> propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile (falda depressa).</p>
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	<p><i>Aspetti generali:</i></p> <p><i>Mobilità:</i> 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.</p> <p>L'ambito è accessibile dalla stazione ferroviaria e dista circa 200 m dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p>
------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<i>Zonizzazione acustica:</i> è consigliabile inserire l'ambito in classe acustica III e mantenere una fascia a ridosso della "nuova Bazzanese" a nord e della linea ferroviaria a sud in classe acustica IV (stato di fatto).
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

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 compatibili 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.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 Resi-	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazio-

denziale Sociale	ne, 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	<p>Attività manifatturiere solo ove preesistenti.</p> <p>Usi terziari (commerciali, artigianato di servizio, direzionali, dotazioni, ecc.), anche in assenza di POC (vedi sotto)</p> <p>In assenza di POC sono ammessi gli usi definiti dalla "Variante minore di anticipazione del PSC, ai sensi dell'art. 15 l. 47/78, finalizzata alla risoluzione di problematiche urbanistiche locali e alla rettifica di alcune indicazioni del PRG", nell'areale di rigenerazione urbana definito dalla stessa variante, alle condizioni e con le modalità ivi specificate.</p> <p>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 relativa alla zona D3.10 della Variante di anticipazione sopra citata.</p> <p>Solo attraverso inserimento dell'ambito nel POC:</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
Interventi ammessi in assenza di POC	In assenza di POC sono ammessi tutti gli interventi previsti nella "Variante minore di anticipazione del PSC, ai sensi dell'art. 15 l. 47/78, finalizzata alla risoluzione di problematiche urbanistiche locali e alla rettifica di alcune indicazioni del PRG" (1.a variante 2012) (Del CC n. 50 del 6/06/2012)

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica	In assenza di POC sono applicabili, per interventi di tipo A (Trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano)
---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

massima	<p>gli indici e parametri definiti nella Variante art. 15 sopra citata.</p> <p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire <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>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<p><i>Sicurezza:</i> Accessi in sicurezza dalla viabilità; attenzione alla viabilità – che attraverso l'ambito - di accesso al centro della frazione dall'Asse attrezzato.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> il carattere prevalentemente residenziale richiede – al completamento della fase attuativa – il raggiungimento della classe III. Necessità di attenzione all'impatto acustico derivante in particolare dal traffico lungo l'Asse attrezzato</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.
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. 47/78)	Intervento edilizio diretto convenzionato, anche riguardante più unità edilizie e fondiari, ed eventuale PUA, nel rispetto delle indicazioni di impianto individuate con la sub-zonizzazione definita nelle tavole della Variante di anticipazione 2012 art. 15 l. 47/78
---------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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



Denominazione ambito	CASTELLO DI SERRAVALLE – CASTELLETTO CENTRO	AR.s9
Localizzazione	Si tratta di due ambiti localizzati a est di via Berlinguer e a ovest del Torrente Ghiaretta.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST complessiva = 23.800 circa (rispettivamente circa 5.900 mq l'ambito a nord e 17.900 mq l'ambito a sud).
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di due ambiti interclusi nell'ambito consolidato di Castelletto, lungo la via Berlinguer e l'area del Torrente Ghiaretta.
Condizioni attuali	Sono presenti edifici di carattere prevalentemente produttivo, in parte dismessi

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> gli ambiti rientrano nella "fascia di tutela fluviale" <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> La parte di ambito a nord rientra interamente nell'area dei "terrazzi idrologicamente connessi all'alveo" mentre quello più a sud rientra anche nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo". Sono quindi soggetti alle prescrizioni dell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> <i>Rischio sismico:</i> amplificazione litologica come effetto potenziale derivante da geologia e litologia:.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Gli ambiti rientrano nel "sistema collinare (artt. 3.2, 7.1, 10.8 PTCP – art 9 PTRP)" Non si segnalano particolari criticità 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	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile da via Belvedere e da via Enrico Berlinguer. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole e rimarrà tale anche nello scenario programmatico (meno del 50%). I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati ad abbassarsi. Trasporto pubblico: l'ambito è accessibile dalla fermata del trasporto pubblico su gomma più vicina. <i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. <i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nelle classe acustica III e IV
Limiti e condizioni di sostenibilità	Le trasformazioni previste non presentano problematiche ambientali; sono anzi in grado di migliorare lo stato ambientale dei luoghi.

	<p>L'intervento deve quindi fornire un contributo alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).</p> <p>Occorre inoltre seguire le prescrizioni indicate nell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali".</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 centrale del capoluogo di Castello di Serravalle attraverso l'eliminazione di situazioni di degrado, l'area, inoltre, può giocare un ruolo importante nei rapporti tra l'abitato e le aree perfluviali
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Forte integrazione con l'abitato consolidato, individuazione di percorsi di connessione tra il centro di Castelletto e le aree verdi perfluviali.
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	È necessario porre attenzione all'accesso in sicurezza dalla via Berlinguer alla provinciale.
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

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.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - 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 di connessione con il centro e con le aree verdi perfluviali.
Impianti e reti tecnologiche	Le reti fognarie afferenti al depuratore intercomunale di Bazzano (tra cui Castelletto) gravano su un depuratore che risulta già al limi-

	<p>te della sua capacità dal punto di vista idraulico. L'immissione dei reflui acque nere delle aree di prevista urbanizzazione nella attuale rete fognaria dovrà avvenire previa attuazione di interventi volti alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione.</p> <p>In tutti i casi gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale. Occorre attuare interventi volti alla separazione delle reti esistenti. (contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
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	<p><i>Sicurezza:</i> accessi in sicurezza dalla provinciale.</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> la collocazione dell'ambito al limite dell'abitato e prospiciente le aree perfluviali garantisce già oggi un ambiente acustico compatibile con le nuove funzioni da insediare.</p>
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Attenzione al tema della vulnerabilità idrogeologica.
Fasce di rispetto e ambientazione	Non si ritiene necessaria la previsione di specifiche fasce di rispetto e/o ambientazione.

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	SAVIGNO	AR.s10
Localizzazione	L'ambito è localizzato al margine nord del tessuto residenziale del capoluogo, a sud dell'area a destinazione produttiva.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = 8.200 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area al margine della zona produttiva, con un lato prospiciente la zona perfluviale.
Condizioni attuali	Allo stato attuale l'area è occupata da edifici a carattere industriale

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i>
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> <i>Rischio sismico:</i> Effetti potenziali derivanti da geologia e litologia: amplificazione litologica.
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Non si segnalano criticità
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al contorno dell'ambito. Gli sviluppi urbanistici previsti nella località Savigno capoluogo andranno a gravare su reti fognarie afferenti al depuratore di Savigno. In relazione ai carichi stimati previsti ed alla capacità residua attuale dell'impianto, quest'ultimo risulta in grado di trattare adeguatamente 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	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile dalla strada provinciale. L'ambito è accessibile dalla rete del trasporto pubblico su gomma <i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico. <i>Zonizzazione acustica:</i>
Limiti e condizioni di sostenibilità	Le trasformazioni previste sono in grado di migliorare lo stato ambientale dei luoghi. L'intervento deve quindi fornire un contributo alla razionalizzazione dei sistemi fognari esistenti al fine di ridurre gli apporti di acque bianche all'impianto di depurazione (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).

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 di questo ambito costituisce l'avvio di un processo più generale di qualificazione della zona nord del capoluogo.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura	Nella progettazione dell'assetto dell'ambito si dovrà privilegiare il rapporto da un lato con il tessuto consolidato a sud e dall'altro con

funzionale dell'ambito	le aree verdi perfluviali ad ovest.
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	In sede di progettazione si ritiene necessario valutare le possibili interferenze con il traffico accedente alla zona produttiva e predisporre accessi in sicurezza dalla strada provinciale.
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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 - 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 di collegamento con il centro del capoluogo.
Impianti e reti tecnologiche	<p>Gli scarichi di acque nere potranno immettersi nella rete fognaria esistente mentre le acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).</p> <p>Servizio gas: Savigno è attualmente alimentato da rete di distribuzione del gas metano in bassa pressione trasportata in media pressione. Sulla base dei dati di dimensionamento del carico incrementale previsto si valuta che la rete di trasporto non sia in condizioni di garantire il servizio con i corretti livelli di qualità. La rete in media pressione presenta poca capacità residua, per cui ad ogni nuovo sviluppo urbanistico di queste aree deve corrispondere un adeguato potenziamento delle condotte adduttrici (contributo HERA fornito in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
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

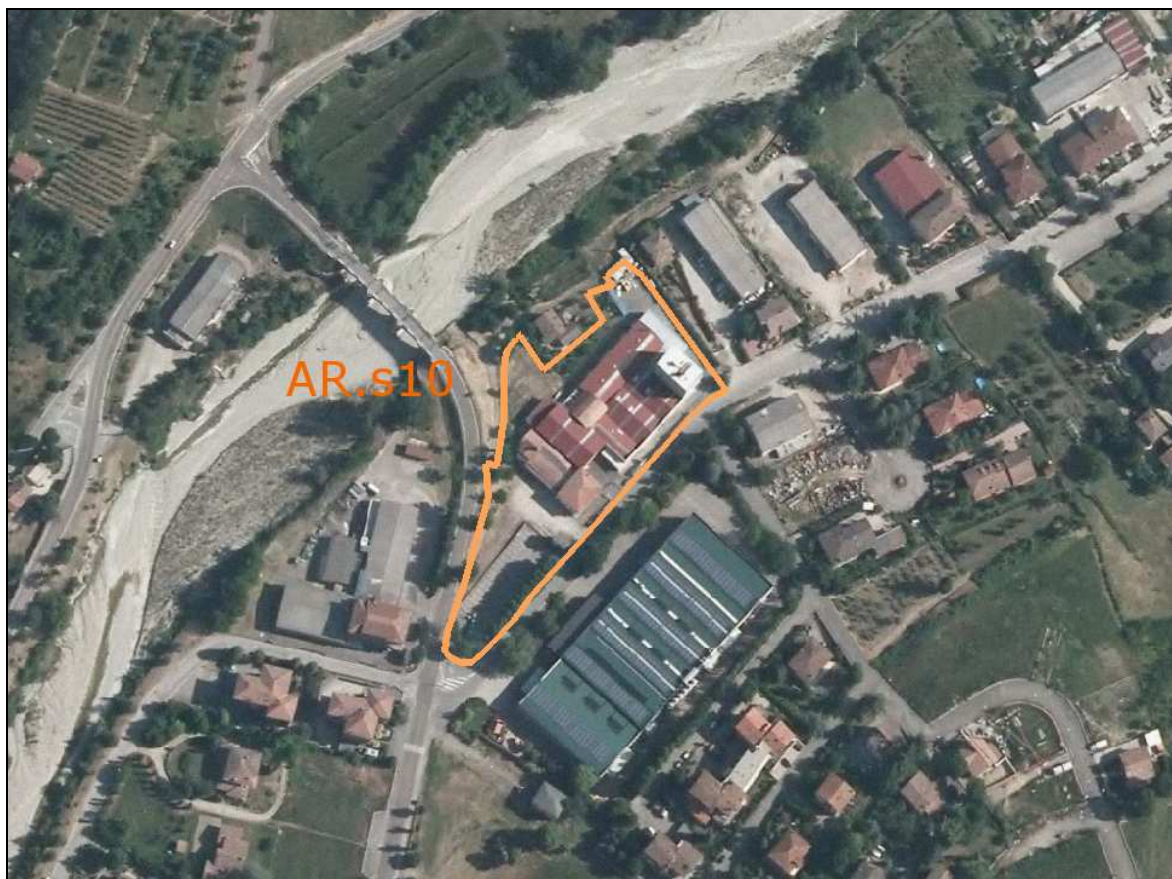
<p>Criteria e livelli di dotazioni</p>	<p><i>Sicurezza:</i> Separazione dei traffici da quelli relativi alla zona produttiva; accessi in sicurezza dalla viabilità provinciale</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> in sede di progettazione attuativa deve essere prestata particolare attenzione ai possibili impatti derivanti dalla limitrofa zona produttiva.</p>
----------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>Attenzione all'ambiente acustico del futuro insediamento</p>
<p>Fasce di rispetto e ambientazione</p>	<p>Fasce di mitigazione verso le aree produttive a nord-est</p>

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

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



Denominazione ambito	ZOLA PREDOSA - RIVABELLA	AR.s11
Localizzazione	.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 10.500 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali	Si tratta di un'area situata lungo la SP 26 del Lavino, limitrofa alle aree perfluviali e al margine dell'abitato di Rivabella.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i>
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> <i>Rischio sismico:</i>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	La SP Bazzanese ripropone il tracciato della viabilità storica di connessione della pianura con la montagna.
Rete fognaria	La rete fognaria è presente nell'abitato di Rivabella.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è direttamente accessibile dalla SP 26. La viabilità prossima all'insediamento presenta un rapporto volume/capacità attualmente compreso tra i 70% e oltre 80% e nello scenario programmatico è destinato a peggiorare (oltre 80%). I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva rimangono invariati. L'ambito è accessibile dalle fermate del trasporto pubblico su gomma.
Limiti e condizioni di sostenibilità	Le trasformazioni previste sono in grado di migliorare lo stato ambientale dei luoghi. È però necessario valutare con attenzione il clima acustico del futuro insediamento, stante la prossimità con una viabilità provinciale a forte traffico.

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 strettamente integrata con l'abitato di Rivabella, che ha assunto negli anni una connotazione prevalentemente residenziale.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione del nuovo intervento con il tessuto consolidato della frazione.
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	In sede di progettazione è necessario porre particolare attenzione al tema della sicurezza dell'accesso dalla strada provinciale.
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>Il POC applica alle parti degli ambiti da riqualificare inserite un 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 - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire. <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>
-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

h) Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	Percorsi di collegamento con la rete comunale.
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 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	<p><i>Sicurezza:</i> Accesso in sicurezza dalla strada provinciale</p> <p><i>Ambiente acustico:</i> Attenzione agli impatti derivanti dal traffico della SP 26.</p> <p>Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.</p>
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Come misura di tutela rispetto all'impatto acustico del traffico veicolare, si segnala la necessità di allontanare l'edificato dalla strada provinciale.
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di mitigazione lungo la SP 26.
-----------------------------------	--------------------------------------

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 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
DI RILIEVO SOVRACOMUNALE E COMUNALE**

Denominazione ambito	MARTIGNONE	APS.Mi
Localizzazione	L'ambito è localizzato a nord – est del territorio comunale del comune di Crespellano, lungo la SS n. 9 Via Emilia.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 720.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un ambito compreso tra la “zona industriale Chiesaccia” a ovest e la zona industriale Ha d’Oro a est.
Condizioni attuali	Attualmente le attività insediate nell’area industriale-artigianale sono principalmente legate alla fabbricazione di macchine e prodotti metallici, con un numero minore di attività legate all’artigianato di servizio e al commercio all’ingrosso e al dettaglio. L’ambito produttivo del Martignone è stato individuato nel PTCP della Provincia di Bologna come ambito di rilievo sovracomunale suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive logistiche e del commercio non alimentare (art. 9.1). Come ambito sovracomunale dovrà essere sviluppato come Area produttiva ecologicamente attrezzata – APEA.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> l’ambito è attraversato da una serie di canali che fanno parte del reticolo idrografico minore <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> rientra nell’”ambito di controllo degli apporti d’acqua in pianura”, relativo alla gestione delle acque meteoriche; ed è soggetto pertanto alle disposizioni normative dell’art. 4.8 PTCP.
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> L’ambito appartiene ai “Depositi di argine distale (limi sabbiosi, sabbie fini, argille limose)” e all’”area interfluviale e deposito di palude (argille limose, argille e limi argillosi, materiale organico)” <i>Rischio sismico:</i> propensione alla liquefazione (pianura): l’ambito rientra nelle classi: elevata (parte est) e media (parte ovest)
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	Rientra nel Sottosistema A2 - della Via Emilia (Martignone). Una piccola porzione dell’ambito rientra nelle “aree di tutela art. 142 D.Lgs 42/2004”; Parte dell’ambito interferisce con le “Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo/collinare da salvaguardare”; L’ambito è interessato da viabilità storica (via Emilia e via Samoggia) ed è inserito nelle “zone di tutela di elementi della centuriazione (art. 8.2 PTCP)

Rete fognaria e altre infrastrutture	Si rimanda alla scheda di ValSAT per le valutazioni in merito a smaltimento e laminazione acque meteoriche, rete fognaria, depuratore e trattamento e depurazione acque industriali, gestione e smaltimento rifiuti, approvvigionamento acqua ad uso industriale, cablaggio e reti telematiche, servizio gas, espresse dagli enti competenti in sede di 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
--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Aspetti generali:</i></p> <p><i>Mobilità:</i> L'ambito è attualmente accessibile dalla via Emilia a nord e dalla via Cassoletta a sud. È però previsto un nuovo assetto della viabilità, con la realizzazione di una variante sud alla via Emilia e il collegamento attraverso una bretella con il nuovo casello di Crespellano dell'autostrada A1.</p> <p>Il rapporto volume/capacità è attualmente sfavorevole (oltre 80%) e dallo scenario programmatico si attende un miglioramento soprattutto alla viabilità interna al polo produttivo. I tempi medi dei tragitti interzonali sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare.</p> <p>L'ambito è accessibile dal trasporto pubblico su gomma.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> l'ambito è in parte attraversato da un elettrodoto AT da 132 kV</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> è <i>consigliabile</i> inserire l'ambito in classe acustica V</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>Poiché l'ambito è inserito nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione" e in alcuni punti interferisce con le "Visuali verso il paesaggio agricolo/collinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti in fase attuativa dell'insediamento.</p> <p>La via Emilia è soggetta ad un valore di incidentalità abbastanza alto, ma l'assetto viabilistico di progetto potrà risolvere questo problema.</p> <p>Devono in ogni caso essere rispettate tutte le condizioni di sostenibilità dell'intervento inserite 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.</p>

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 del Martignone, in qualità di ambito con potenzialità di sviluppo strategiche vista l'assenza di condizionamenti ambientali ed urbanistici nonché la sua valida collocazione rispetto alle reti infra-
-----------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	strutturali, è vocato a soddisfare la domanda di ulteriore espansione insediativa nella misura in cui la stessa potrà manifestarsi. L'ambito è inoltre vocato alla qualificazione dell'offerta insediativa degli ambiti produttivi sovracomunali per perseguire la progressiva trasformazione in area ecologicamente attrezzata.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Le nuove previsioni urbanistiche, comprendenti i residui non convenzionati e confermati dal PSC, saranno programmate secondo quanto definito dall'Accordo territoriale per le aree produttive, tenuto conto delle principali criticità e dei contenuti urbanistici e infrastrutturali di dettaglio.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	Vedi Accordo Territoriale, quadro infrastrutturale generale e progetti approvati di infrastrutture per la mobilità Ulteriore definizione in sede di POC e di PUA
--------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi e terziari. In coerenza con le politiche assunte nel PTCP il Polo del Martignone è classificato come "Nuovo Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale". Sulla base delle soglie dimensionali e delle tipologie ammesse dal PTCP è ammessa la possibilità di insediare nel polo Grandi Strutture Non Alimentari di livello superiore e inferiore all'interno di Aree Commerciali Integrate. L'attuazione deve essere disciplinata da uno specifico Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 9.5 del PTCP, ed è subordinata alla effettiva entrata in funzione del casello di Crespellano sulla autostrada A1, e della relativa bretella di collegamento con la via Emilia.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO e MS sugli edifici esistenti. Usi agricoli per le aree libere.

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Sulla base dell'Accordo territoriale, nell'ambito è possibile prevedere in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 46 Ha di aree produttive, comprensivi di 23 ha di residui non convenzionati del PRG confermati, per usi produttivi artigianali/industriali. A tali nuove quote produttive, in applicazione delle regole e dei criteri stabiliti dall'Accordo, si applica la perequazione urbanistica, con l'assunzione piena dell'obiettivo di acquisizione al comune di almeno il 50% dell'ambito messo in attuazione, per le finalità di potenziare una offerta di nuove aree produttive a costi agevolati ed economicamente competitivi. 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.
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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).</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 - 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 e di PUA
Impianti e reti tecnologiche	Da definire in sede 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

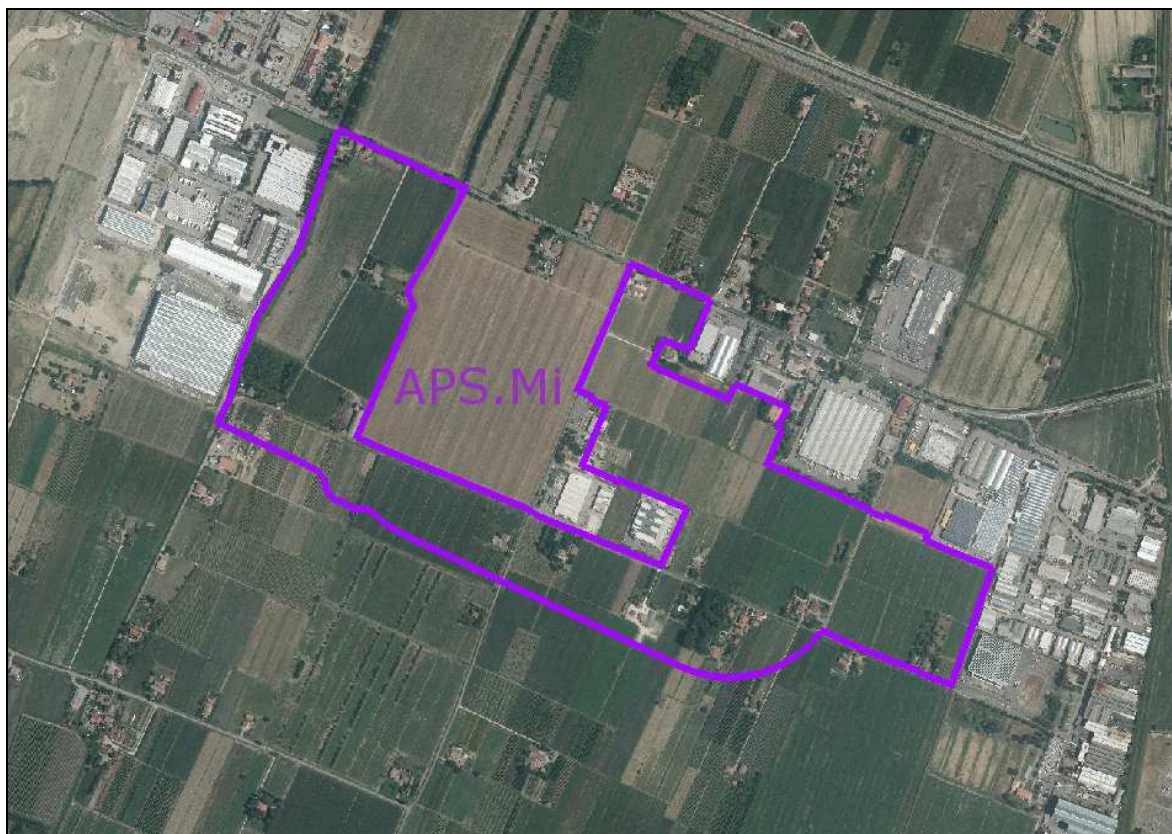
Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Criteri generali:</i> Riferimento per le condizioni di sostenibilità dell'intervento è l'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Poiché l'ambito è compreso nelle "zone di tutela di elementi della centuriazione" e in alcuni punti è soggetto al rispetto delle "Visuali verso il paesaggio agricolo/collinare", dovranno essere posti in essere opportuni accorgimenti in fase organizzazione dell'insediamento.
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



Denominazione ambito	CREPELLANO 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 rotonda 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	<i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del reticolo idrografico minuto (<i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime)" <i>Rischio sismico:</i> media propensione alla liquefazione (pianura)
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	<i>Mobilità:</i> - 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 interzonalari 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.
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><i>Elettromagnetismo</i>: Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica</i>: è consigliabile inserire l'areale in classe acustica V.</p>
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.

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	<p>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.</p> <p>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.</p>

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
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>PRG previgente), entro gli intervalli di valori ed in base alla casistica definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC.</p> <p>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).</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 - 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	<p><i>Criteri generali:</i> 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.</p> <p>Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.</p>
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.
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



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	<i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano criticità <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai “depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime)” <i>Rischio sismico:</i> propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile – falda depressa
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	<i>Mobilità:</i> 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 <i>Elettromagnetismo:</i> l'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione <i>Zonizzazione acustica:</i> 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

	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>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.</p>
-----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<p>Sulla base dell'Accordo territoriale, è possibile prevedere, per l'insieme dei tra ambiti di Zola Predosa (APS.i2, APS.i3 e APS.i4) in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 20 ha di aree produttive.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono con-</p>
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	correre, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: <ul style="list-style-type: none"> - 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	<i>Criteri generali:</i> 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. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale
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



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	<i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è adiacente ad un corso d'acqua che fa parte del sistema idrografico minore <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime) <i>Rischio sismico:</i> propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile – falda depressa
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	<i>Mobilità:</i> 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 interzonalari sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare. <i>Trasporto ferroviario:</i> l'ambito non è accessibile dalla stazione/fermata ferroviaria <i>Trasporto pubblico:</i> buona accessibilità al trasporto pubblico su gomma <i>Elettromagnetismo:</i> l'ambito è attraversato da un elettrodotto a media tensione <i>Zonizzazione acustica:</i> è consigliabile inserire l'ambito in classe acustica V.
------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Limiti e condizioni di sostenibilità</p>	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

<p>Obiettivi generali della pianificazione</p>	<p>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.</p>
------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

<p>Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima</p>	<p>Sulla base del citato Accordo territoriale, e possibile prevedere, per l'insieme dei tra ambiti di Zola Predosa (APS.i2, APS.I3 e APS.I4) in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 20 ha di aree produttive.</p> <p>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 casisti-</p>
------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>ca definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC.</p> <p>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).</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 - 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

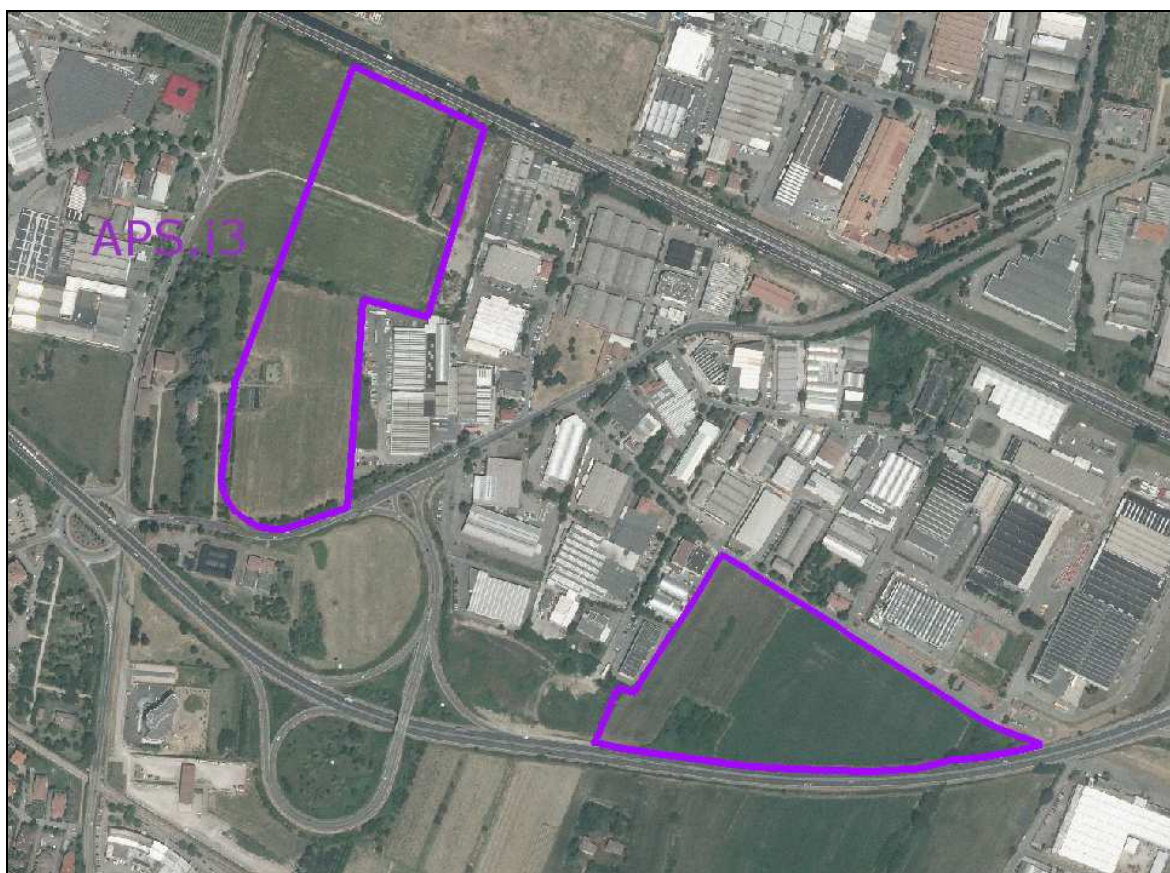
Criteri e livelli di dotazioni	<p><i>Criteri generali:</i> Riferimento per le condizioni di sostenibilità dell'intervento è l'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno, sottoscritto tra la Provincia di Bologna e i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

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>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.</p> <p>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;</p> <p>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).</p>
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



Denominazione ambito	ZOLA PREDOSA- RIALE SUD	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	<i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è attraversato da un corso d'acqua che fa parte del sistema idrografico minuto <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> 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	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "depositi di canale e di argine indifferenziati (limi argillosi e limi sabbiosi, sabbie fini e finissime)" <i>Rischio sismico:</i> propensione alla liquefazione (pianura): non verificabile – falda depressa
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	<i>Mobilità:</i> 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 interzonal 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 <i>Elettromagnetismo:</i> non si segnalano potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico <i>Zonizzazione acustica:</i> 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

	<p>PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda;</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

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

Obiettivi generali della pianificazione	<p>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.</p>
-----------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<p>Sulla base del citato Accordo territoriale, e possibile prevedere, per l'insieme dei tra ambiti di Zola Predosa (APS.i2, APS.I3 e APS.I4) in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 20 ha di aree produttive.</p> <p>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.</p> <p>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)</p>
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di nuovo insediamento). 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 - 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	<p><i>Criteri generali:</i> 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.</p>
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>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.</p> <p>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).</p>
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



Denominazione ambito	MONTEVEGLIO	APS.i5
Localizzazione	L'ambito è localizzato a nord del territorio comunale di Monteveglio e risulta compreso nella Zona Industriale Corallo Sveglia	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 89.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area militare dismessa compresa in parte nell'area produttiva ed in parte in territorio agricolo.
Condizioni attuali	Sono presenti alcuni edifici legati alla precedente destinazione.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano criticità</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)".</p> <p>L'ambito rientra inoltre nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo" segue quindi le prescrizioni indicate nell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali".</p> <p>L'ambito rientra anche nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art. 4.8 PTCP)", relativo alla gestione delle acque meteoriche.</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene prevalentemente al Sub-sistema di Villa Verrucchio</p> <p><i>Rischio sismico:</i> media propensione alla liquefazione (pianura).</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	<p>Rientra nel Sistema collinare (artt. 3.2, 7.1, 10.8 PTCP - art. 9 PTPR)</p> <p>E' adiacente ad una strada di interesse storico-culturale.</p>
Rete fognaria	La rete fognaria è presente al contorno dell'edificato.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Mobilità:</i> l'ambito è accessibile dal via Cassola. Il rapporto volume/capacità è attualmente favorevole. Nello scenario programmatico tale rapporto subirà un lieve peggioramento (tra il 50% e 60%). I tempi medi dei tragitti interzonalni sono abbastanza contenuti (sotto i 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare.</p> <p>Trasporto ferroviario: l'ambito non è accessibile da stazioni ferroviarie</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> : l'ambito è limitrofo ad un elettrodotto a media tensione</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nella classe acustica V di progetto</p>
Limiti e condizioni di sostenibilità	L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta della falda (aree di ricarica di tipo A); richiede che la pianificazione attuativa

	<p>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.</p> <p>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 (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).</p> <p>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.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	L'ambito è in particolare destinato a dotazioni energetiche (FER) e servizi pubblici, nonché al trasferimento di particolari situazioni di aziende mal collocate nel capoluogo.

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	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 casisti-
-----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>ca definita dall'art. 4.8 delle Norme del PSC.</p> <p>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).</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>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.</p> <p>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).</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 - 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

<p>Criteria e livelli di dotazioni</p>	<p><i>Criteria generali:</i> 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.</p>
----------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

l) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

<p>Criteria</p>	<p>L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta della falda (aree di ricarica di tipo A); 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.</p>
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	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 (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).
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



Denominazione ambito	BAZZANO – MAGAZZINO NORD	APC.i1
Localizzazione	L'ambito è localizzato al confine nord-ovest del territorio comunale di Bazzano, nella frazione di Magazzino, in adiacenza all'area artigianale ivi presente.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 9.900 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, posta in adiacenza all'area produttiva insediata di Magazzino.
Condizioni attuali	Sono presenti alcuni edifici.

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale</i> : l'ambito è adiacente ad un canale che fa parte del reticolo idrografico minuto <i>Vulnerabilità idrogeologica</i> : è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia</i> : l'ambito appartiene ai "depositi di conoidi e terrazzo (ghiaia e sabbia in corpi canalizzati e lenticolari amalgamati)" <i>Rischio sismico</i> : 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	Rientra nel Sottosistema A4 – Della Pianura Bazzanese Non se segnalano particolari vincoli di carattere storico né particolari elementi di valenza ambientale/paesaggistica
Rete fognaria	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno dell'edificato.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità</i> : L'ambito è accessibile via Canaletta. La rete dell'area presenta un rapporto volume/capacità favorevole (meno del 50%) e anche in prospettiva. I tempi medi dei tragitti interzonal sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) e destinati a migliorare. <i>Rete ferroviaria</i> : L'ambito non è accessibile da stazioni ferroviarie <i>Trasporto pubblico</i> : scarsa accessibilità al trasporto pubblico su gomma <i>Elettromagnetismo</i> : l'ambito è prossimo ad un elettrodotto a media tensione <i>Zonizzazione acustica</i> : l'ambito rientra in classe acustica 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 che la pianificazione attuativa ponga particolare attenzione al tema della permeabilità dei

	<p>suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda;</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato. Le acque nere potranno essere convogliate nella rete acque miste esistente, previo potenziamento dell'impianto di depurazione. Si dovrà prevedere un prolungamento della rete nera che attualmente risulta presente solo su via Magazzino. In alternativa tutti gli scarichi di acque nere dovranno essere sottoposti ad opportuno trattamento da attuarsi tramite impianti di depurazione privati. Dovranno privilegiarsi soluzioni tecniche volte al riutilizzo delle acque di origine meteorica per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano. L'eventuale quota di acque meteoriche non riutilizzata dovrà essere immessa nel Canale Torbido previo parere del Consorzio di Burana, oppure nel più vicino corpo idrico superficiale previo parere delle autorità competenti. In caso di installazione di attività che generino scarichi di tipo produttivo, si dovrà procedere alla richiesta di formale autorizzazione allo scarico, prevedendo eventualmente idoneo trattamento quali-quantitativo dello scarico ai fini del rispetto dei limiti normativi (contributo HERA in sede di Conferenza di Pianificazione).</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 finalizzato a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose. Ai sensi dell'art. 9.2 c.1 del PTCP, per "attività locali" si intendono le attività produttive già insediate nell'area e/o insediate in aree urbane dei comuni dell'Associazione, che debbano trasferirsi
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'assetto dell'ambito dovrà riferirsi alla parte già insediata dell'area artigianale di Magazzino.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla viabilità di distribuzione dell'area artigianale adiacente.
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

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
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo Ip da 0,15 fino a 0,18 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo g) (Ambiti produttivi di rilievo comunale di integrazione).</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Il POC può assegnare diritti edificatori nel rispetto di una capacità insediativa massima definita dall'indice fondiario $U_f = 0,50$ mq/mq.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>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;</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

l) 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	BAZZANO – MAGAZZINO EST	APC.i2
Localizzazione	L'ambito è localizzato nella frazione di Magazzino, in adiacenza all'area artigianale ivi presente.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 12.500 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di un'area pianeggiante, prevalentemente agricola, posta a sud-est dell'area produttiva, lungo la via Castelfranco.
Condizioni attuali	Non sono presenti edifici

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale:</i> l'ambito è adiacente ad un canale che fa parte del reticolo idrografico secondario. <i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia e Litologia:</i> l'ambito appartiene ai "depositi di conoidi e terrazzo (ghiaia e sabbia in corpi canalizzati e lenticolari amalgamati) <i>Rischio sismico:</i> 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	Rientra nel Sottosistema A4 – Della Pianura Bazzanese L'ambito è accessibile da su una strada di carattere storico (via Castelfranco) Non si segnalano particolari elementi di valenza ambientale/paesaggistica.
Rete fognaria	Rete fognaria: la rete fognaria è presente al contorno dell'edificato.

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile via Castelfranco. La rete dell'area presenta un rapporto volume/capacità favorevole (meno del 50%) e anche in prospettiva. I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (da 20 a 25 minuti) e destinati a migliorare. <i>Rete ferroviaria:</i> L'ambito non è accessibile da stazioni ferroviarie <i>Trasporto pubblico:</i> scarsa accessibilità al trasporto pubblico su gomma <i>Elettromagnetismo:</i> parte dell'ambito rientra nella fascia di rispetto del metanodotto <i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra in classe acustica V (stato di progetto)
------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.
--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 finalizzato a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose. Ai sensi dell'art. 9.2 c.1 del PTCP, per "attività locali" si intendono le attività produttive già insediate nell'area e/o insediate in aree urbane dei comuni dell'Associazione, che debbano trasferirsi
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'assetto dell'ambito dovrà riferirsi alla parte già insediata dell'area artigianale di Magazzino.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	L'accesso all'ambito dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità di distribuzione dell'area artigianale adiacente.
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

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

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>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.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo I_p da 0,15 fino a 0,18 mq. di Su /mq di St, relativo alle aree di tipo g) (Ambiti produttivi di rilievo comunale di integrazione).</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 - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Il POC può assegnare diritti edificatori nel rispetto di una capacità</p>
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	insediativa massima definita dall'indice fondiario $U_f = 0,50$ mq/mq.
--	------------------------------------------------------------------------

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) 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 al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda; L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato. Si segnala la presenza di un elettrodotto MT.
Fasce di rispetto e ambientazione	Da definire in sede di POC

l) 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	MONTE SAN PIETRO	APC.i3
Localizzazione	L'ambito è localizzato a nord dell'ambito produttivo di Chiesa Nuova nel comune di Monte San Pietro.	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) Caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	ST = 31.300 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Si tratta di una vasta area pianeggiante, posta a nord dell'attuale area produttiva di Chiesa Nuova.
Condizioni attuali	L'area è prevalentemente agricola

b) Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<p><i>Idrografia superficiale:</i> non si segnalano particolari criticità</p> <p><i>Vulnerabilità idrogeologica:</i> è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)".</p> <p>Rientra nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP) e nell'area dei "terrazzi idrologicamente non connessi all'alveo" segue quindi le prescrizioni indicate nell'art. 5.3 comma 6 del PTCP relativo ai "terrazzi alluvionali".</p>
Geolitologia - Rischio sismico	<p><i>Geologia: e Litologia:</i> appartiene al "depositi alluvionali indifferenziati (ghiaie, sabbie, limi e limi argillosi)</p> <p><i>Rischio sismico</i> elevata propensione alla liquefazione (pianura):</p>
Risorse storico-culturali e paesaggistiche	<p>L'ambito rientra nel Sottosistema di Paesaggio B2 - Della Bazzanese (dalla Nuova Bazzanese alle pendici collinari della Vecchia Bazzanese)</p> <p>Rientra nel "sistema collinare (artt. 3.2, 7.1, 10.8 PTCP – art 9 PTRP</p> <p>L'ambito è adiacente ad una viabilità di carattere storico e ad un'area sottoposta a vincolo ex Dlgs. 42/2004 (Villa Bernardi)</p>
Rete fognaria	<i>Rete fognaria:</i> la rete fognaria è presente

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Limitazioni e criticità ambientali	<p><i>Mobilità:</i> L'ambito è accessibile dalla Via Bazzanese e da via Mario Alicata. Il rapporto volume/capacità è attualmente compreso tra 50% e 60% e in prospettiva non si segnalano variazioni. I tempi medi dei tragitti interzonalari sono abbastanza contenuti (fino a 20 minuti) ed in prospettiva sono destinati migliorare.</p> <p>Dista 350 m circa dalla fermata SFM.</p> <p>È accessibile dalle fermatrasporto pubblico su gomma.</p> <p><i>Elettromagnetismo:</i> Non sono presenti potenziali fonti di inquinamento elettromagnetico.</p> <p><i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra in classe acustica IV e III</p>
------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Limiti e condizioni di sostenibilità	<p>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.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta all'impatto acustico generato dall'ambito stesso che può interessare l'abitato di Chiesa Nuova.</p>
--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 finalizzato a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose. Per "attività locali" si intendono le attività produttive già insediate nell'area e/o insediate in aree urbane dei comuni dell'Associazione, che debbano trasferirsi.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	L'assetto dell'ambito dovrà riferirsi alla parte già insediata dell'area artigianale di Chiesa Nuova.

e) Criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità - Criteri generali e specifici	Nella progettazione dell'ambito è possibile prevedere un accesso dalla SP "vecchia Bazzanese"; la viabilità interna dovrà collegarsi a quella delle aree già insediate, al fine di migliorare complessivamente la circolazione interna.
--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) Funzioni ammesse

Funzioni/usi	Usi produttivi.
Interventi ammessi in assenza di POC	Mo e MS su edifici eventualmente presenti. Usi agricoli

g) Carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	<p>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.</p> <p>Nel caso in oggetto il POC potrà applicare un indice perequativo I_p da 0,15 fino a 0,18 mq. di S_u /mq di S_t, relativo alle aree di tipo g) (Ambiti produttivi di rilievo comunale di integrazione).</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
-----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Il POC può assegnare diritti edificatori nel rispetto di una capacità insediativa massima definita dall'indice fondiario $U_f = 0,50$ mq/mq.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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) Azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	<p>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.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta all'impatto acustico generato dall'ambito stesso che può interessare l'abitato di Chiesa Nuova.</p>
Fasce di rispetto e ambientazione	Fasce di mitigazione a tutela dell'abitato di Chiesa Nuova.

l) 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

