



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



# PSC

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

**VARIANTI ANTICIPATORIE**

(art. 41 comma 4-bis e art. 28 L.R. n.20/2000)

**SCHEDE ESPLICATIVE  
E  
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

**20 Giugno 2011**

*Elaborazione a cura di OIKOS Ricerche s.r.l. e ATI*



*In sede di Conferenza di Pianificazione l'Associazione Area Bazzanese presenta un insieme coordinato di adeguamenti dell'attuale strumentazione urbanistica, coerenti con il Documento Preliminare, che costituiscono una "anticipazione" delle scelte del PSC. Le procedure indicate per tali varianti sono definite dall'art.41 della L.R. 20/2000:Art. 41. Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro modificazioni:*

*4-bis. Nel corso dell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali previsti dalla presente legge, i Comuni possono predisporre un'unica variante specifica al PRG, che presenti carattere di urgenza, per comprovate ragioni di interesse pubblico, e che risulti conforme al Documento Preliminare, ai piani sovraordinati e alla disciplina sui contenuti della pianificazione stabilita dalla presente legge.*

*La variante è esaminata dalla Conferenza di Pianificazione, congiuntamente alla documentazione attinente al Piano Strutturale.*

*Essa può essere adottata ed approvata, ai sensi del previgente articolo 14 della legge regionale n. 47 del 1978, a seguito della conclusione della conferenza di pianificazione e della stipula dell'accordo di pianificazione e tenendo conto dei contenuti dell'accordo stesso.*

*L'anticipazione ha varie motivazioni, tutte riconducibili all'**urgenza** (ed in particolare all'esigenza di concludere iter lunghi e complessi, la cui soluzione positiva non si concilierebbe con uno slittamento della soluzione operativa che può essere stimato in almeno due anni aggiuntivi rispetto a quelli necessari per l'adozione e approvazione di una Variante ex art. 41 comma 4bis L.R. 20/2000) e all'**interesse pubblico**, consistente in evidenti miglioramenti nell'assetto urbanistico rispetto a quanto previsto dai PRG vigenti, e più in specifico nel conseguimento di importanti esiti in termini di attrezzature pubbliche, sicurezza del territorio, edilizia residenziale sociale.*

*L'attività di esame, discussione con gli operatori, verifica di fattibilità e di coerenza dei contenuti della variante è stata svolta (ed in alcuni casi è tuttora in corso) all'interno del percorso di formazione del Documento Preliminare del PSC, al fine di garantire non soltanto la coerenza delle scelte insediative (in relazione allo schema preliminare di assetto che accompagna questo Documento Preliminare), ma in modo altrettanto sostanziale quella relativa ai criteri perequativi, ai parametri, agli indici, alle condizioni di sostenibilità enunciate nel Documento Preliminare.*

*In questo senso la variante non soltanto può costituire uno strumento coerente con il nuovo assetto urbanistico previsto dal DP, ma potrebbe assumere – se adeguatamente monitorata – il significato di un "laboratorio" in grado di fornire indicazioni essenziali per la messa a punto normativa del progetto di PSC e di RUE, oltre che spunti per la definizione delle regole formative del primo POC.*

*I criteri assunti per la formazione della Variante distinguono quattro tipologie di situazioni:*

*A - Varianti oggetto di accordi tra Comuni in applicazione dei criteri di perequazione territoriale*

*B - Varianti che riguardano interventi di completamento dell'attuazione di Piani vigenti e accordi in corso di definizione*

*C - Altre proposte di varianti di interesse pubblico e con caratteri di urgenza relativi a diritti edificatori immediatamente esigibili*

*D – Altre varianti con caratteri di urgenza e di interesse pubblico.*

*Le schede illustrative delle proposte definiscono i contenuti e gli elementi essenziali degli interventi, anche con riferimento all'applicazione dei principi perequativi e del concorso alla realizzazione di dotazioni territoriali. Alla luce della sperimentazione in corso dell'art.41 L.R.20/2000 si è ritenuto che la definizione dei contenuti specifici della disciplina urbanistica oggetto di modifica dovrà essere effettuata in sede di accordo di pianificazione, sulla base di un documento unitario di criteri tecnico-amministrativi condiviso da Provincia e Comuni dell'Associazione.*

## ELENCO VARIANTI

---

<b>VARIANTI art. 41 comma 4-bis L.R.n.20/2000 (art.14 L.R.n.47/1978)</b>	<b>5</b>
A.1 Castello di Serravalle - Ambito da riqualificare nel capoluogo	7
A.2 Crespellano - Ambito di nuovo insediamento per trasferimento di diritti edificatori da Castello di Serravalle	12
A.3 Crespellano - Intervento di nuovo insediamento residenziale in area del capoluogo	17
B.1 Zola Predosa - Parco giardino campagna	20
B.2 Zola Predosa - Sede stabilimento Pavimental	28
C.1 Castello di Serravalle - Riqualificazione aree ex complesso zootecnico a Ponzano	32
C.2 Zola Predosa - Capoluogo. Plesso scolastico e centro sportivo e ricreativo del Circolo parrocchiale SS.Nicolò e Agata	38
C.3 Zola Predosa - Interventi di riqualificazione urbana nel capoluogo	44
C.4 Zola Predosa – Gessi e Rivabella. C11 e C.12	49
D.1 Bazzano - Intervento ERS	53
D.2.A Monte San Pietro - San Martino ovest	57
D.2.B Monte San Pietro - San Martino centro	62
D.7 Savigno - Centro storico - via Libertà	67
D.8 Savigno - Ampliamento Casa di riposo in località Doccia	71
D.11 Savigno - Intervento in località Cavara	75
D.12 Zola Predosa - via Roma - Portoni Rossi	79
<b>AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE</b>	
1) Crespellano via Lunga	85
2) Crespellano Martignone	86
3) Zola - Riale	86
<b>VARIANTI AL PSC DI MONTEVEGLIO (art. 28 L.R.n.20/2000)</b>	
A.4 Monteveglio - Variante in località Ziribega	91
A.5 Monteveglio - località Montebudello	95
A.6 Monteveglio - Torre Gazzone	99
E.1 Monteveglio – Ziribega -Campazza	103



**VARIANTI art. 41 comma 4-bis L.R.n.20/2000  
(art.14 L.R.n.47/1978)**

---



Denominazione	<b>CASTELLO DI SERRAVALLE</b> <b>AMBITO DA RIQUALIFICARE NEL CAPOLUOGO</b>	<b>A.1</b>
Localizzazione	Castelletto di Serravalle (capoluogo)	

## 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 10.813 mq. - di cui lotti interessati all'intervento: 10.213 mq. (L1a – L1b – L1c – L2 – L3a – L3b – L4) SU edifici esistenti produttivi: 1.427 + 870 = 2.297 mq. SU edifici esistenti residenziali: 480 + 840 = 1.320 mq. (di cui 480 + 420 = 900 mq. rientrano nella Variante)
Classificazione PRG	Zone D – Sottozone artigianali esistenti (Dad) – Zone B edificate a prevalente destinazione residenziale
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Diritti edificatori previsti dal PRG su aree non edificate: 980 mq. produttivi (L1b) + 988 mq. residenziali (L2 - L3b - L4). Diritti edificatori previsti dal PRG su aree edificate: 725 mq. residenziali in lotto L3a (insediato con 870 mq. di SU produttiva).

## 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Tessuti urbani insediati misti, caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, di servizio e produttive, per i quali è necessario programmare azioni di riqualificazione
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Definizione di un ambito da riqualificare in un'area centrale del capoluogo di Castelletto di Serravalle (area di via De Gasperi), destinata in parte a residenza e in parte ad attività artigianali, applicandovi i criteri e le condizioni di trasformazione previste dal progetto di PSC nel Documento preliminare. L'area, di circa 10.800 mq. complessivi, è insediata attualmente con 3.617 mq. di Su (1.320 mq. residenziali e 2.297 mq. produttivi), a cui si aggiungono 1.968 mq. di Su previsti dal PRG vigente su aree non edificate ( 988 mq. residenziali e 980 mq. produttivi). All'area vengono assegnati complessivamente dalla variante circa 5.200 mq. di Su, di cui 300 mq. destinati a terziario da realizzare nell'area come servizi connessi agli usi pubblici dell'area, ed i restanti 4.900 mq. per usi residenziali, da trasferire in area di nuovo insediamento resa disponibile in comune di Crespellano (vedi Variante di anticipazione in Comune di Crespellano). Obiettivi di interesse pubblico per il comune di Castello di Serravalle sono la riqualificazione dell'area oggetto della variante, da destinare ad attività pubbliche di incontro (feste

	popolari, spettacoli, ecc.), la valorizzazione di una quota di proprietà immobiliare comunale, e il concorso da parte dei soggetti attuatori alla realizzazione del nuovo asilo nido del capoluogo.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Nell'ambito si assegnano 300 mq. di SU Nelle aree di trasferimento Ut di riferimento = 0,30 mq./mq.

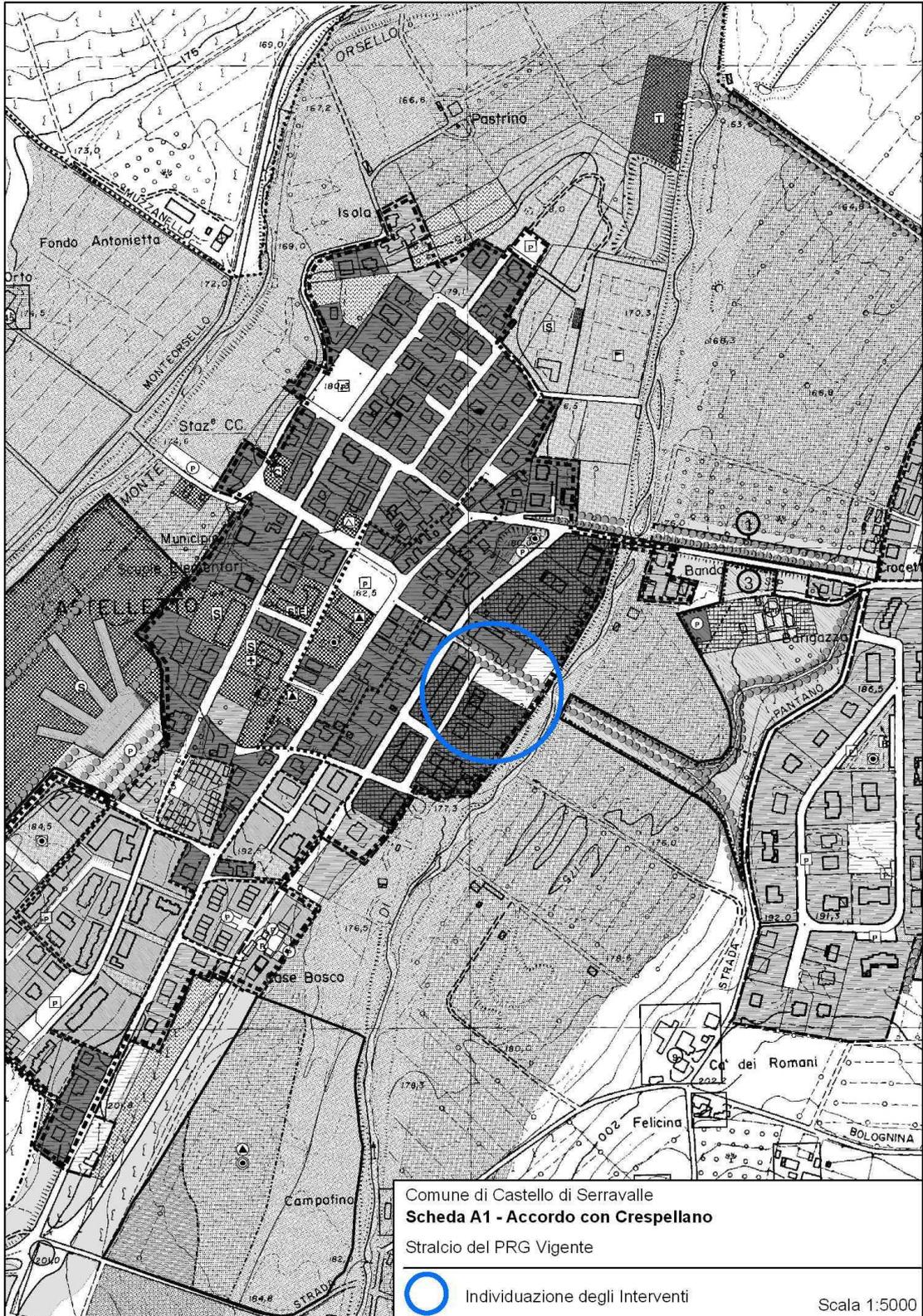
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

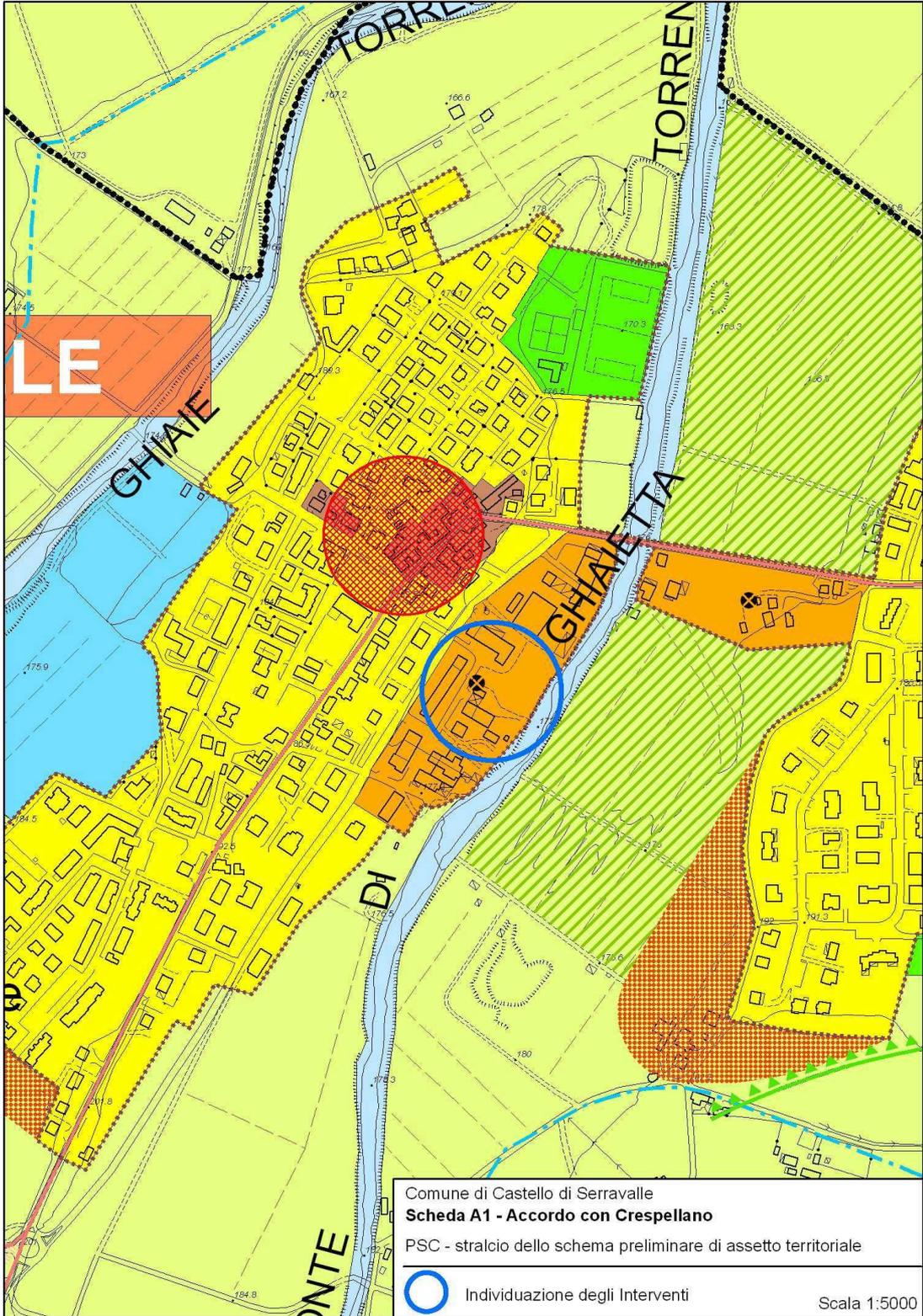
<b>Tipologia Variante</b>	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
<b>Obiettivi della Variante</b>	L'operazione ha come obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sistemazione dell'area a Castello, con finalità di interesse pubblico (parco e centro polifunzionale);</li> <li>- la realizzazione di una scuola per l'infanzia a Castello di Serravalle;</li> <li>- un equo riscontro in termini di benefici pubblici per il Comune di Crespellano, che decide di inserire nel proprio PRG una quota significativa di previsioni che anticipano le scelte del PSC.</li> </ul>
<b>Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	La Variante applica i criteri di pianificazione previsti nel Documento Preliminare per il PSC dell'Area Bazzanese, ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- classifica l'area come "ambito da riqualificare" e vi applica le possibilità e le condizioni di trasformazione previste dal progetto di PSC;</li> <li>- applica le condizioni di perequazione territoriale entro l'area bazzanese, prevedendo il trasferimento di diritti edificatori assegnati alle proprietà dell'area di Castello di Serravalle nel Comune di Crespellano, secondo modalità definite in un accordo territoriale tra i due Comuni;</li> <li>- prevede l'applicazione dei criteri di perequazione urbanistica nell'area interessata nel Comune di Crespellano, ed in particolare prevede che all'area oggetto di Variante (da individuare attraverso bando pubblico) sia riconosciuto un diritto edificatorio perequativo, da concentrare in una porzione ridotta dell'area, e che la maggior parte dell'area sia ceduta gratuitamente al Comune, che a sua volta la destina ad accogliere i diritti edificatori trasferiti da Castello di Serravalle e in parte ad inserirvi propri diritti edificatori aggiuntivi.</li> </ul> <p>SU totale assegnata dalla Variante all'area: SU per usi residenziali = <b>4.900 mq. circa</b>, assegnati alle proprietà interessate a condizione del loro trasferimento in altre aree individuate dalla Variante.</p> <p>SU per usi terziari (b): <b>300 mq.</b>, che restano nell'area di Castello di Serravalle e provengono dal PRG vigente (usi terziari anziché artigianali).</p>
<b>Usi ammessi</b>	Terziario di servizio alle attività di interesse pubblico (nell'area da riqualificare) - Residenza (diritti da trasferire)

<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	<p>4.900 mq. circa di SU vengono assegnati come residenza alle proprietà interessate, e trasferiti in un'area di proprietà privata in comune di Crespellano. Nel passaggio a Crespellano la SU si riduce al 70% di quella assegnata dalla Variante: <math>4.900 \times 0,70 =</math> circa 3.400 mq. residenziali.</p> <p>Attraverso la Variante il Comune di Crespellano assegna a un'area di 28.000 mq. (individuata attraverso bando pubblico) diritti edificatori pari a 2.240 mq. (<math>I_p = 0,08</math> mq./mq.), che si concentrano in un terzo dell'area: 9.300 mq. di ST, che sono utilizzati dalla proprietà interessata per realizzare la propria SU.</p> <p>I restanti 18.700 mq. di ST oggetto della Variante sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per 11.400 mq. utilizzati per la realizzazione dei 3.400 mq. di SU trasferiti da Castello di Serravalle (<math>U_t = 0,30</math>).</li> <li>- per 7.300 mq. ceduti ai Comuni di Castello e di Crespellano, e utilizzati (con <math>U_t = 0,30</math>) assegnandoli ad operatori attraverso bando, per realizzare interventi di pubblica utilità (a Castello e a Crespellano), con 2.190 mq. di SU residenziale aggiuntiva.</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	Bando pubblico da parte del Comune di Crespellano per l'individuazione dell'area per il trasferimento dei diritti edificatori.

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>CRESPELLANO</b> <b>AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA CASTELLO DI SERRAVALLE</b>	<b>A.2</b>
Localizzazione	Capoluogo – areale a nord-est del centro	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	St = 28.000 mq.
Classificazione PRG	EN - Zona agricola normale
Ambito PTCP	<i>Sistema ambientale:</i> Aree dei conoidi e dei terrazzi ad alta o elevata vulnerabilità dell'acquifero (artt.5.3 e 5.4) <i>Elementi per le politiche attive:</i> (lungo il tracciato della Nuova Bazzanese): Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare (art.10.10)
Indici e parametri urbanistici	--

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Areali di studio per la localizzazione di nuove quote di sviluppo e completamento/integrazione insediativa, nei quali prevedere l'applicazione di criteri perequativi
Vincoli e tutele	Art. 5.3 punto 3 PTCP: gli ambiti per i nuovi insediamenti dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 20% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva (per le Apea cfr. art. 4.8 punto 6) e commerciale, e 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. <i>(fonte: PTCP- Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque, approvata 4/4/2011).</i>
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Si tratta dell'areale che consente di ridisegnare il capoluogo di Crespellano 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. 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'areale può concorrere in

	modo significativo al perseguimento degli obiettivi del PSC.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Definiti in base all'indice massimo di densità territoriale Ut = 0,30 mq./mq. di SU

### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

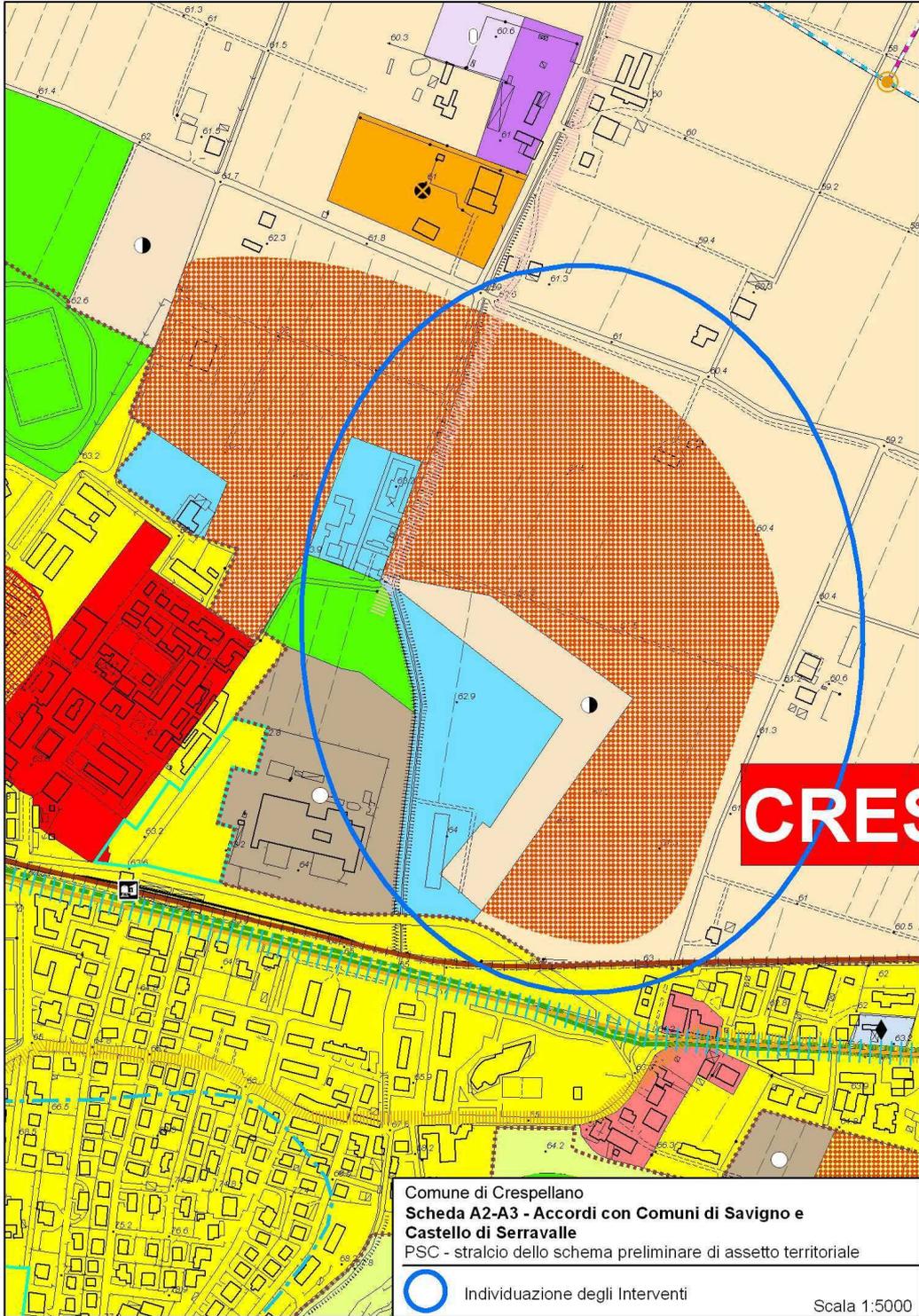
<b>Tipologia Variante</b>	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
<b>Obiettivi della Variante</b>	Attraverso la Variante il Comune di Crespellano assegna a un'area di 28.000 mq. (individuata attraverso bando pubblico) diritti edificatori pari a 2.240 mq. (Ip = 0,08 mq./mq.), che si concentrano in un terzo dell'area: 9.300 mq. di ST, che sono utilizzati dalla proprietà interessata per realizzare la propria SU. I restanti 18.700 di ST oggetto della Variante sono: - per 11.400 mq. utilizzati per la realizzazione dei 3.424 mq. di SU trasferiti da Castello di Serravalle (Ut = 0,30). - per 7.300 mq. ceduti ai Comuni di Castello e di Crespellano, e utilizzati (con Ut = 0,30) assegnandoli ad operatori attraverso bando, per realizzare interventi di pubblica utilità (a Castello e a Crespellano), con 2.190 mq. di SU residenziale aggiuntiva.
<b>Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Il Comune di Crespellano: - accoglie la quota di diritti per usi residenziali (nell'esempio di calcolo SU = 3.424 mq.) trasferiti da Castello; - assegna alle proprietà diritti residenziali aggiuntivi (da indice perequativo: nell'esempio di calcolo SU = 2.240 mq.), per compensare la cessione gratuita delle aree; - acquisisce il contributo di sostenibilità (oltre agli oneri) relativo all'incremento dei valori immobiliari generati per le proprietà private interessate dai diritti trasferiti e assegnati, e ai 2.240 mq. aggiuntivi assegnati, una parte dei quali sono utilizzati per finalità di interesse pubblico concordate con il Comune di Castello di Serravalle; - acquisisce insieme al Comune di Castello una SF aggiuntiva (nell'esempio di calcolo SF = 7.300 mq.) su cui può assegnare propri ulteriori diritti edificatori (nell'esempio: 2.190 mq. di SU, da destinare ad ERS o ad altri usi).
<b>Usi ammessi</b>	Residenza
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	Contributo pari al 50% del valore immobiliare incrementale assegnato Valore immobiliare SU residenziale a Crespellano: 500 € /mq. di SU Valore immobiliare SU residenziale a Castello: 350 € /mq. di SU Valore immobiliare SU produttiva a Castello: 175 €/mq. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietà delle aree interessate dalla Variante a Crespellano (28.000 mq.): 2.240 mq. x 500 x 0,50 = <b>560.000 €</b> (comprensivi del valore delle aree cedute)</li> <li>• diritti edificatori assegnati a Castello e trasferiti:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: 2.613 mq. a Castello, sono ridotti a 1.829 mq. a Crespellano mantenendo il valore immobiliare originario</li> <li>- usi produttivi: 2.407 mq. diventano con la Variante 2.279 mq. residenziali a Castello, e 1.595 mq. residenziali a Crespellano. La differenza di valore immobiliare è pertanto <math>(500 \times 1.595 - 175 \times 2.407) = 797.500 - 421.225 = 376.275</math>. Su questa differenza di valore immobiliare si applica il 50% di contributo di sostenibilità Contributo di sostenibilità = <math>376.275 \times 0,50 = \mathbf{188.000}</math> € circa.</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Urbanistico Attuativo

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>CRESPELLANO</b> <b>INTERVENTO DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN AREA DEL CAPOLUOGO</b>	<b>A.3</b>
Localizzazione	Capoluogo	

## 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PRG	Zona E
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	

## 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Aree di studio per la localizzazione di nuove quote di sviluppo e completamento/integrazione insediativa, nei quali prevedere l'applicazione di criteri perequativi
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	<p>Completamento dell'assegnazione della potenzialità edificatoria individuata con l'accordo art.18 L.20/2000 con la Società ALUGAS per il trasferimento della potenzialità edificatoria dal Comune di Savigno.</p> <p>Le scelte alla base dell'Accordo territoriale con la Provincia di Bologna, da trasferire in termini operativi nell'accordo con i privati ex art.18 L.R.20/2000, sono costituite essenzialmente da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eliminazione di una previsione insediativa del tutto incongrua nel comune di Savigno, per la quale lo stato di definizione delle scelte urbanistiche è molto avanzato (piano particolareggiato approvato), e acquisizione di una parte consistente dell'area come parco pubblico (almeno 5 ha); in base al criterio compensativo, al Comune di Savigno viene riconosciuto un contributo economico di 400.000 Euro, a parziale copertura della eliminazione dell' apporto alla fiscalità locale costituito dall'intervento già approvato e convenzionato;</li> <li>- per il trasferimento della capacità edificatoria, scelta di un comune (Crespellano) che per caratteristiche infrastrutturali della mobilità pubblica e per esigenze di ricomposizione urbanistica nel capoluogo è considerato idoneo, alla luce degli orientamenti dell'Unione dei Comuni e delle scelte del PTCP di cui ai punti che precedono;</li> <li>- trasferimento della capacità edificatoria secondo criteri perequativi nel comune di Crespellano, riconoscendo alla</li> </ul>

	<p>proprietà interessata 7.000 mq. di SU, a fronte dell'impegno alla cessione dell'area necessaria per ospitare 4.000 mq. di SU trasferiti da Savigno e dell'impegno perequativo di cui ai punti successivi; la dimensione dell'area complessivamente da insediare è di almeno 60.000 mq. di ST;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- affermazione del principio – guida del nuovo PSC per il quale la capacità edificatoria è assegnata ad un ambito territoriale attraverso specifiche motivazioni urbanistiche, ma anche in base a criteri perequativi omogenei, in virtù dei quali esso deve comunque concorrere all'adeguamento delle dotazioni territoriali, in una misura proporzionale all'entità della valorizzazione immobiliare generata dalle scelte urbanistiche; nel caso specifico, l'importo dell'impegno economico delle opere da realizzare è stato fissato in 5.000.000 di Euro;</li> <li>- la scelta di una dotazione territoriale costituita dal nuovo centro sportivo di Crespellano corrisponde all'esigenza di definire un quadro di previsioni sui servizi integrate in una logica intercomunale, che anticipa per le dotazioni il Documento programmatico per la qualità urbana da definire in sede di PSC e di POC, e si integra con le forme di coordinamento intercomunale delle modalità di gestione delle attrezzature, già in atto attraverso l'attività dell'Unione.</li> </ul>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Definiti dall'indice territoriale di riferimento $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$

### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

<b>Tipologia Variante</b>	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
<b>Obiettivi della Variante</b>	<p>Completamento dell'assegnazione della potenzialità edificatoria individuata con l'accordo art.18 L.20/2000 con la Società ALUGAS per il trasferimento della potenzialità edificatoria dal Comune di Savigno.</p> <p>L'accordo con i privati e la variante in oggetto sono stati definiti in attuazione dell'Accordo territoriale tra Provincia di Bologna, Comune di Savigno e Comune di Crespellano per l'eliminazione della previsione di un nuovo insediamento con capacità edificatoria prevista dal PRG di Savigno in località Croce delle Pradole (zona C1, Su = 11.000 mq. residenziali) e il trasferimento dei diritti edificatori (opportunosamente parametrati sul nuovo valore immobiliare) in un'area di nuova previsione in comune di Crespellano. L'accordo prevede la cessione gratuita al Comune di Savigno dell'area di 50.000 mq. di St in località Croce delle Pradole, da destinare a parco pubblico, il versamento dell'importo di 400.000 €. al Comune di Savigno e la realizzazione del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, per un importo di 5.000.000 €, da cedere al Comune di Crespellano</p>

<b>Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Intervento di nuovo insediamento residenziale in area del capoluogo individuata attraverso bando pubblico. La variante prevede la realizzazione di una Su = 7.000 mq. nell'area sopra citata, mediante sottoscrizione di accordo ex art.18 L.20/2000 con le proprietà interessate.  La Variante prevede la contestuale realizzazione a carico del soggetto attuatore del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, il cui progetto preliminare è stato elaborato, insieme all'assunzione degli altri impegni da parte dei soggetti attuatori, in attuazione del citato accordo ex art.18 L.R.20/2000.
<b>Usi ammessi</b>	Residenza – Terziario associato alla residenza Attrezzature sportive pubbliche
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	Vedi sopra
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--

Denominazione	<b>ZOLA PREDOSA</b> <b>PARCO GIARDINO CAMPAGNA</b>	<b>B.1</b>
Localizzazione	Capoluogo	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 52.200 mq. circa
Classificazione PRG	Zona F7 (parco pubblico)
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Ut = 0,075 mq./mq.

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Elementi principali della rete dei parchi e delle attrezzature sportive
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Realizzare un'area a parco urbano, a stretto contatto con le aree urbane centrali, strategica per il nuovo disegno urbanistico del capoluogo
Carichi insediativi massimi ammessi	Nessuno nell'area da acquisire – Non superiori ai limiti definiti dal DP (Ut = 0,35 mq./mq. negli ambiti da riqualificare; Ut = 0,30 mq./mq. negli ambiti per i nuovi insediamenti) nelle aree di trasferimento dei diritti edificatori

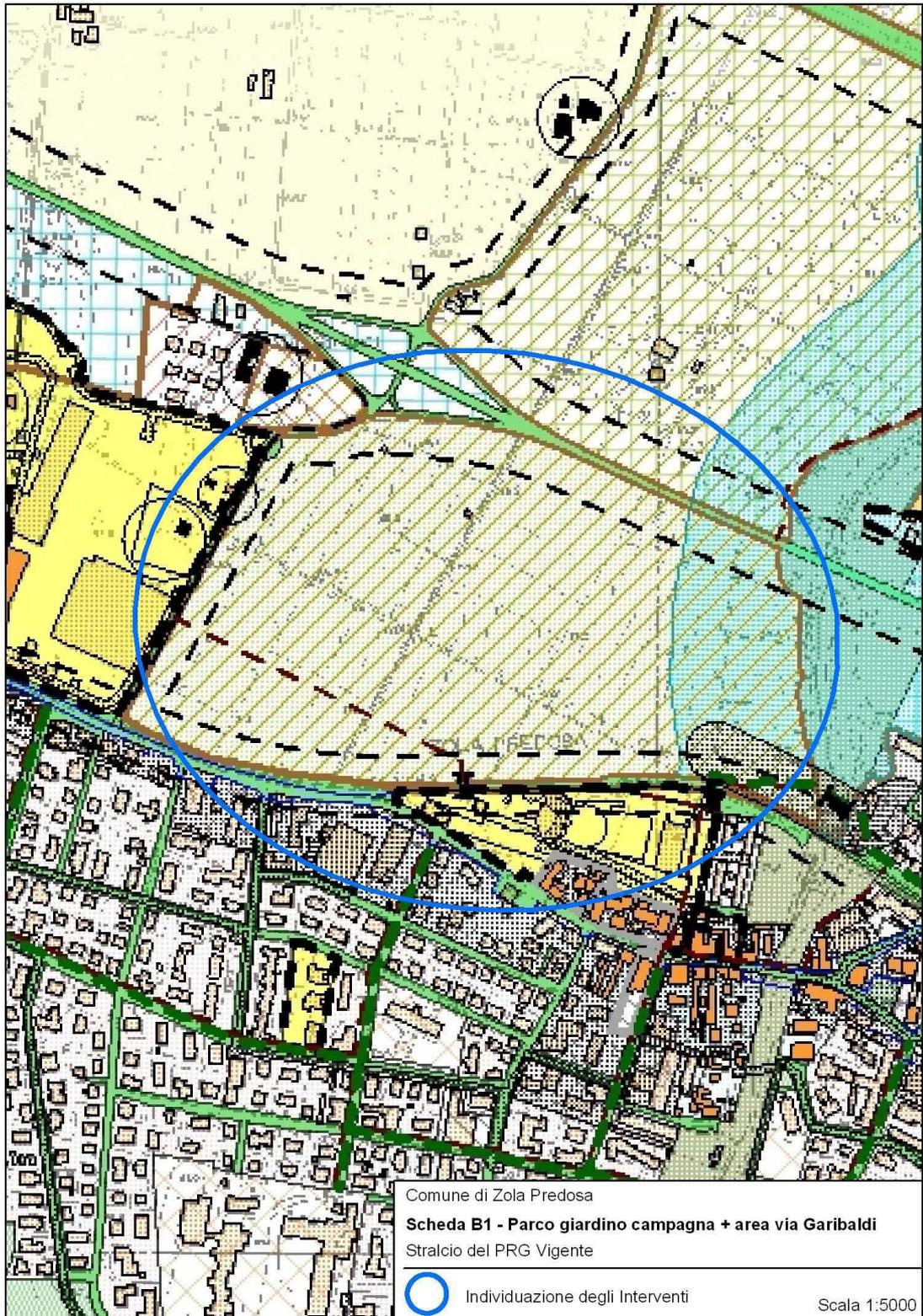
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

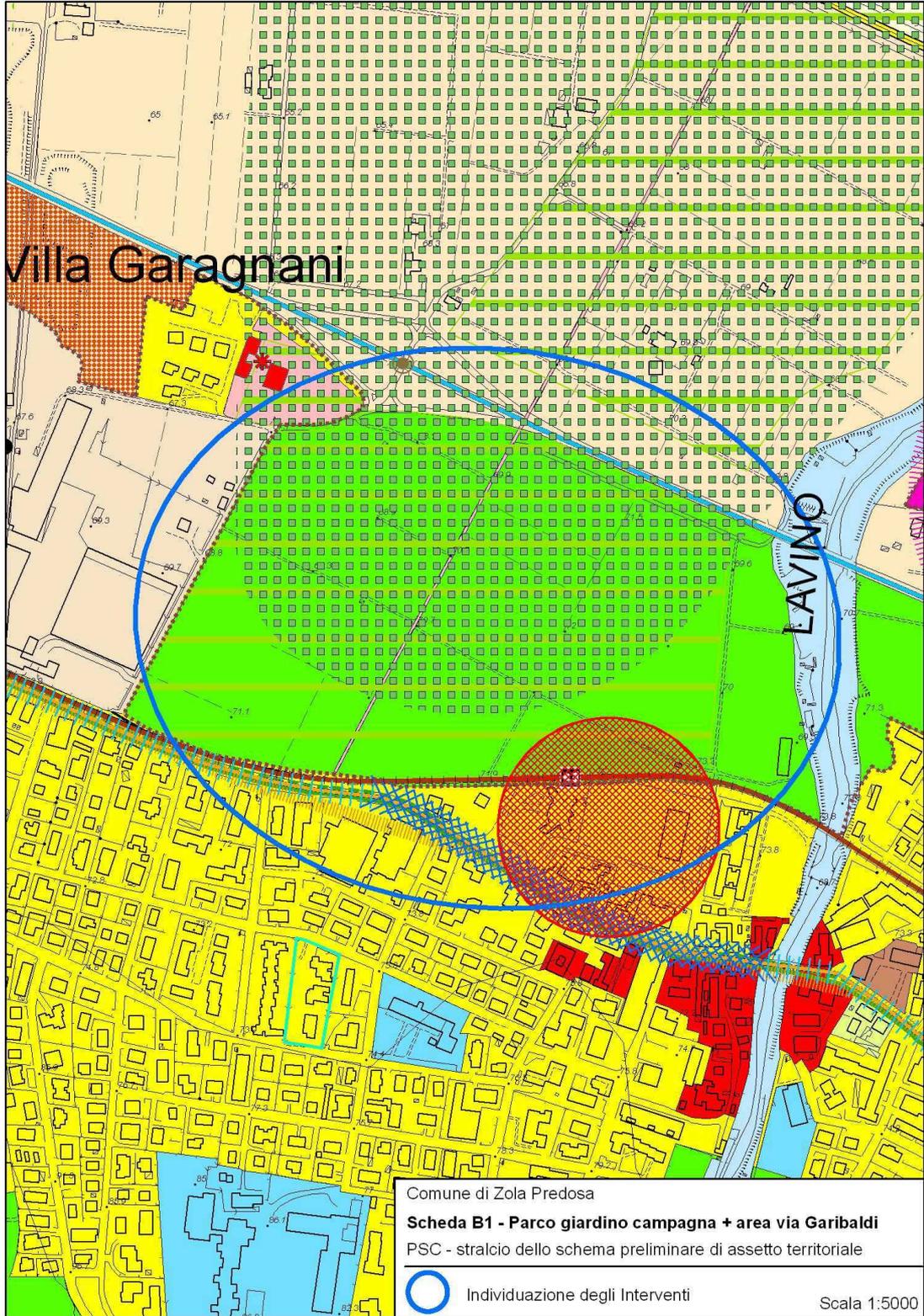
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	<p>Variante in applicazione di accordo ex art.18 L.R.20/2000 finalizzata all'acquisizione delle aree del parco giardino campagna "F7", con realizzazione di opere fino alla concorrenza dell'onere perequativo.</p> <p>La Variante persegue l'integrale acquisizione delle aree del c.d. "Parco giardino campagna" e la realizzazione di opere fino alla concorrenza dell'onere perequativo.</p> <p>La Variante prevede l'assegnazione di una Su = 4.100 mq. residenziali, di cui 3.788 mq. derivanti dalla CEB sviluppata dall'area F7, da riparametrare in relazione alla loro nuova destinazione.</p> <p>La proposta attuale di variante prevede due alternative per la localizzazione dei diritti assegnati, ed il criterio parametrico di ragguglio dei dati di Su tra la localizzazione originaria e quelle di possibile destinazione, in coerenza con i valori immobiliari definiti a fini ICI per il territorio comunale.</p>
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di	<ul style="list-style-type: none"> <li>• acquisizione da parte del comune di Zola Predosa dell'area di 52.200 mq. per la realizzazione del Parco</li> </ul>

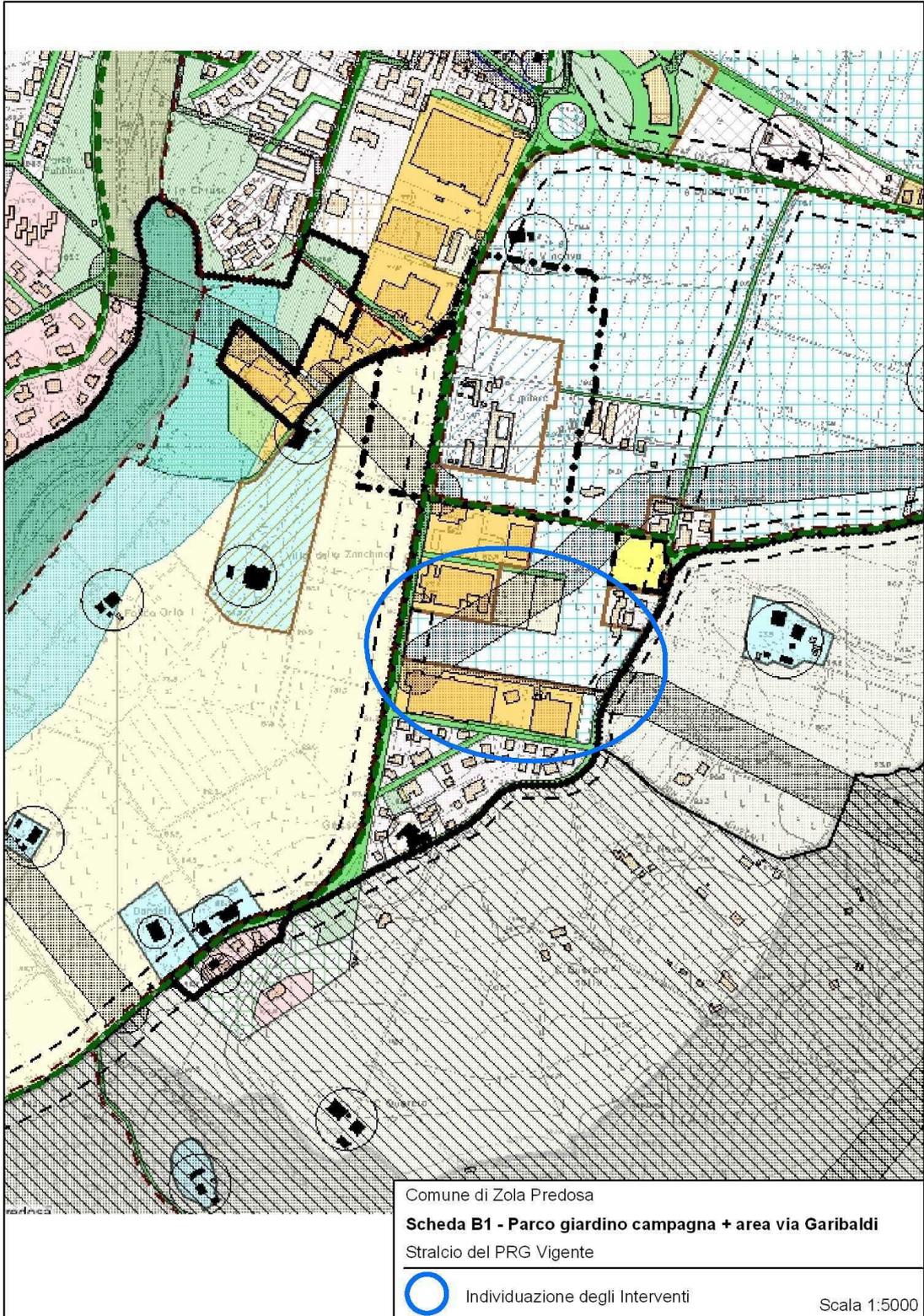
<b>interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Giardino-Campagna</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• assegnazione al Consorzio di diritti edificatori residenziali pari a circa 5.900 mq. di SU da realizzare su un'area di superficie territoriale di 16.800 mq. circa nell'ambito da riqualificare di via Garibaldi, da acquisire da parte del Consorzio, o in alternativa in un'area facente parte dell'areale in località Riale (areale n.7)</li> <li>• realizzazione di opere pubbliche per un importo da definire in base ai criteri perequativi; tale importo potrà essere proporzionalmente ridotto in sede di Accordo (anche al fine di contenere il carico urbanistico), d'intesa tra Comune e Consorzio, conteggiando una quota dei diritti edificatori di cui sopra, da ri-acquisire da parte del Comune per la realizzazione di ERS, anche previo trasferimento e accorpamento dei diritti in altra area nella disponibilità del Comune</li> <li>• eventuale incremento del valore delle opere pubbliche da realizzare, per un importo corrispondente al valore dell'area priva di diritti edificatori, nel caso in cui il Comune ceda al Consorzio l'area di insediamento residenziale in via Garibaldi o altrove.</li> </ul>
<b>Usi ammessi</b>	<p>Nell'area acquisita: parco pubblico  Nell'area di trasferimento dei diritti: Residenza – Attrezzature collettive</p>
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	<p><i>Valore-base da riconoscere definito in base a:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diritti edificatori residenziali equivalenti per valore economico all'assegnazione di 4.100 mq. di SU nell'area Belvedere (acquisita autonomamente dalla proprietà)</li> <li>- onere di acquisizione dell'area su cui realizzare l'intervento residenziale: a carico del Consorzio; in alternativa, valorizzazione economica dell'area ceduta dal Comune</li> <li>- onere da calcolare per realizzazione di un'attrezzatura pubblica (scuola) o per opere di sistemazione del parco pubblico: importo da calcolare fino alla concorrenza dello stesso valore già definito nel precedente accordo (indennità riconosciuta per acquisizione aree parco)</li> <li>- compensazione economica in base al riconoscimento di costi sostenuti e all'immobilizzazione di capitali (anni '06-'11)</li> </ul>
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>PUA</p>

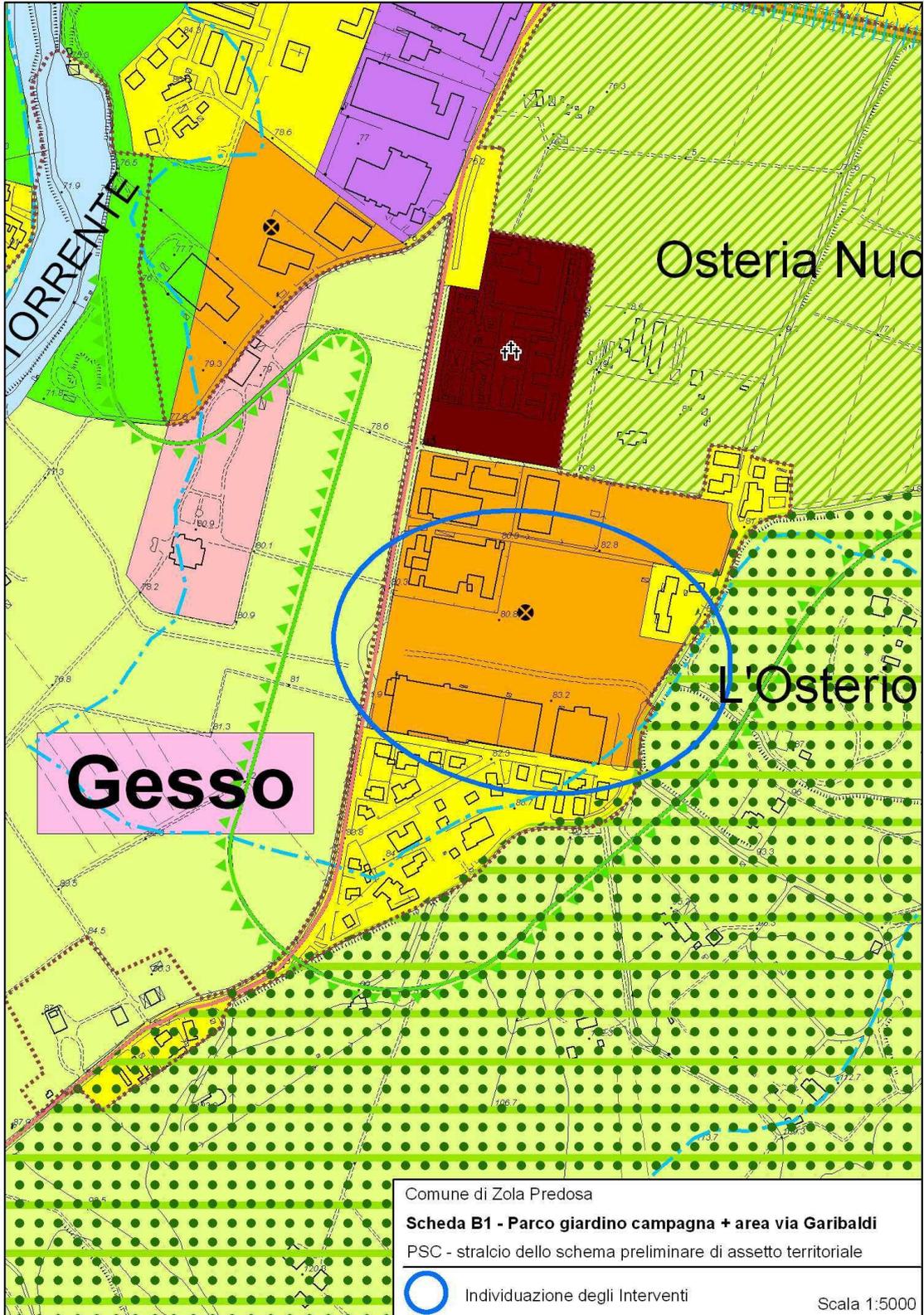
#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

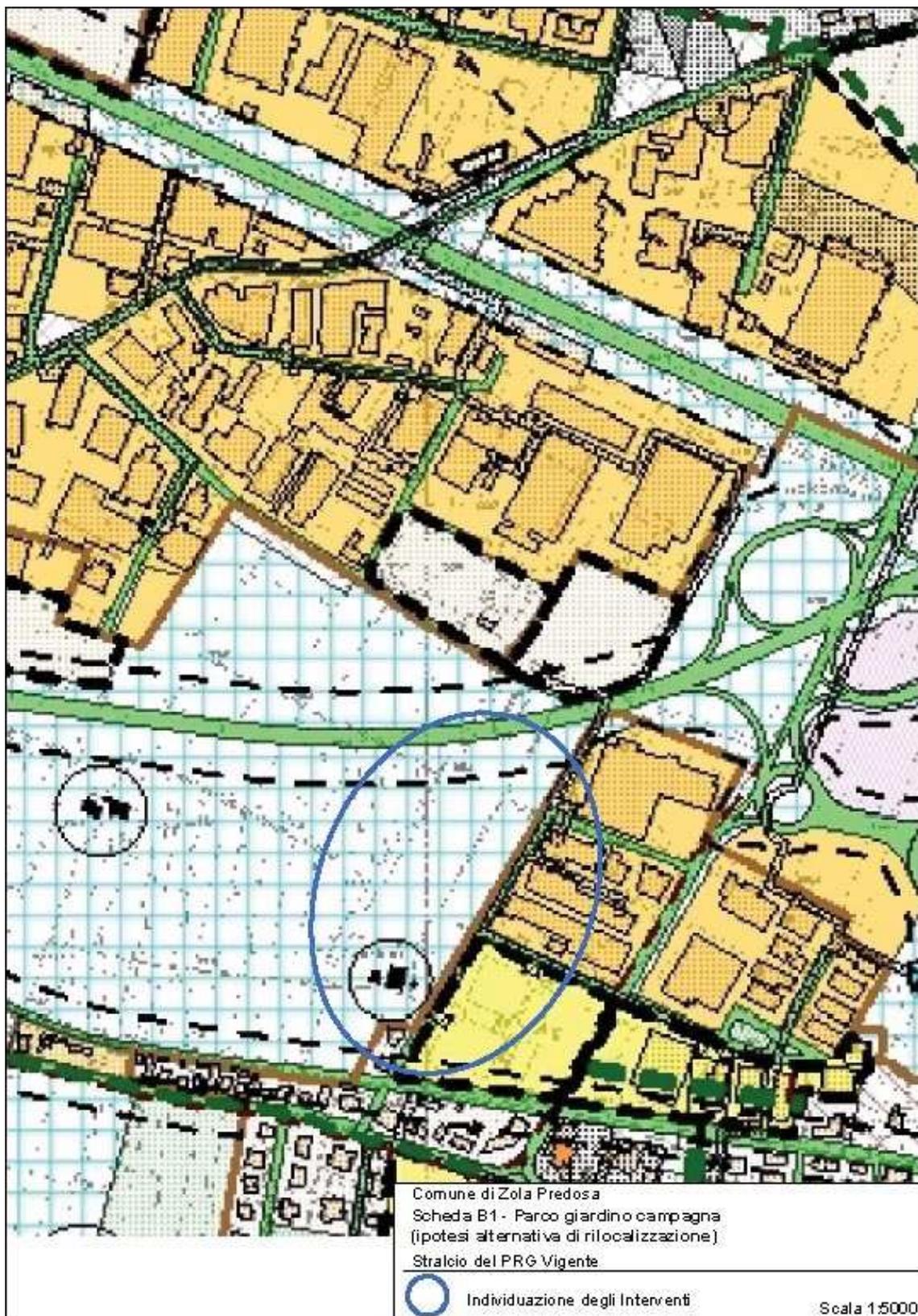
<b>Note</b>	<p>L'urgenza deriva, oltre che dalla necessità di acquisire le aree per il compimento dell'intervento pubblico (obiettivo di mandato), anche dall'imprescindibilità della conclusione di un provvedimento amministrativo avviato, a tutela delle parti.</p>
-------------	---

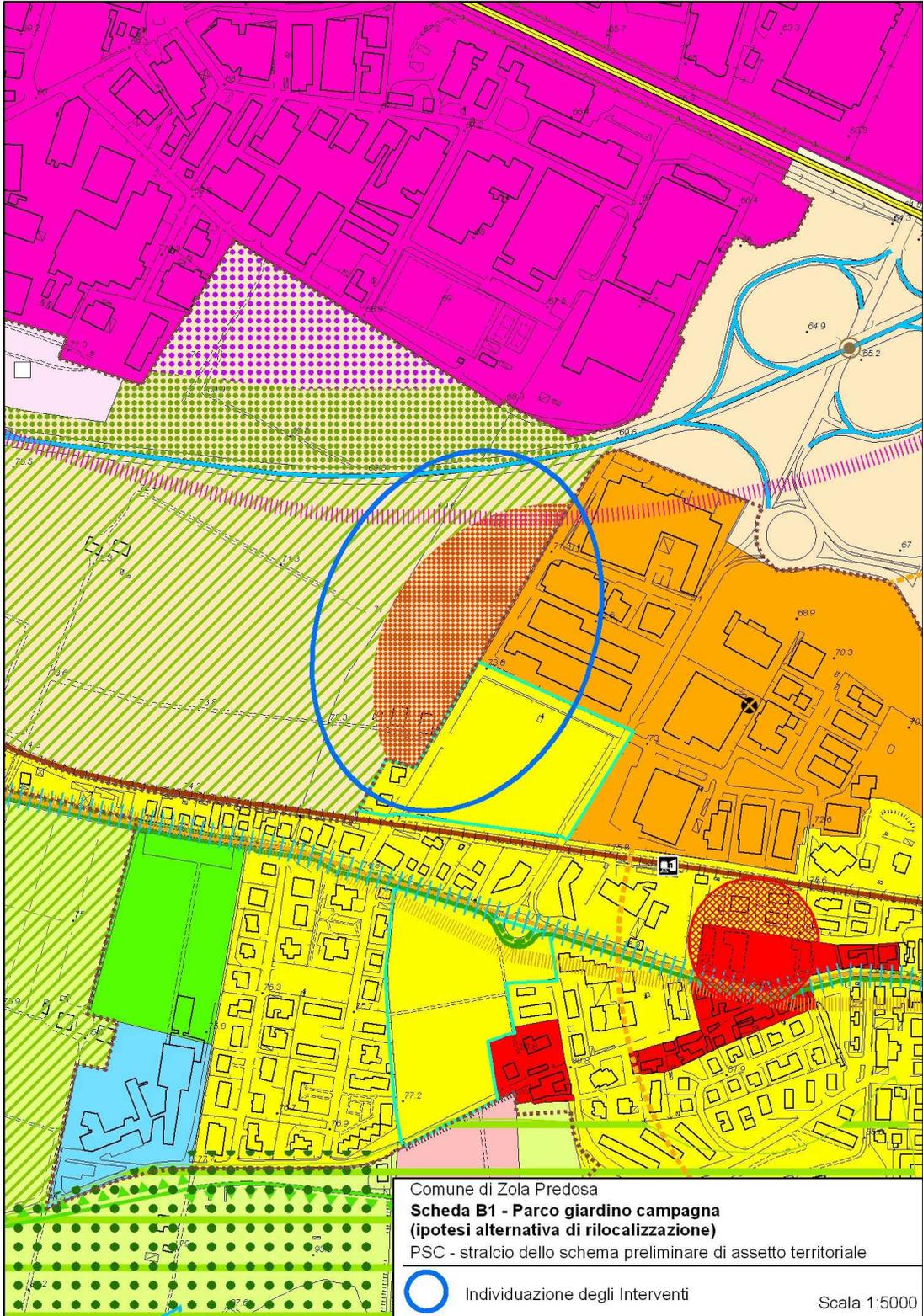












Denominazione	<b>ZOLA PREDOSA</b> <b>SEDE STABILIMENTO PAVIMENTAL</b>	<b>B.2</b>
Localizzazione	Ponte Ronca	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 26.000 mq. circa
Classificazione PRG	<p>Territorio agricolo (zona E): area circoscritta dallo svincolo autostradale in località Ponte Ronca</p> <p>L'azienda "Pavimental", produttrice di bitume ricade in ambito di PRG di tutela di ricarica della falda (quindi urbanisticamente incompatibile), si è provvisoriamente insediata in occasione della realizzazione della terza e quarta corsia autostradale (ormai da oltre 25 anni), in base a titolo temporaneo e di una convenzione disciplinante le condizioni di esercizio, decaduti a settembre 2010.</p> <p>Nel settembre 2010 essendo scaduta la Convenzione, il Comune (previo atto di preavviso) ha emesso un provvedimento di disdetta del rinnovo, a cui è stato opposto un ricorso giurisdizionale, votando un ODG che fissa al settembre 2011 il termine per individuare gli strumenti e definire il destino della localizzazione.</p>
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Il PRG non assegna diritti edificatori all'area

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Area occupata dallo stabilimento Pavimental: valutazione di alternative localizzative e delle condizioni di compatibilità della sede attuale
Vincoli e tutele	Dalle analisi sviluppate in sede di QC del PSC risulta che l'area non rientra nella zona di ricarica del freatico.
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Valutazione in sede di conferenza di pianificazione delle possibili alternative per la localizzazione dell'azienda produttrice di bitume, la cui sede attuale (temporanea, prorogata fino al settembre 2011) è in ambito di tutela della falda.
Carichi insediativi massimi ammessi	Esclusivamente quelli legati allo svolgimento dell'attività produttiva in essere

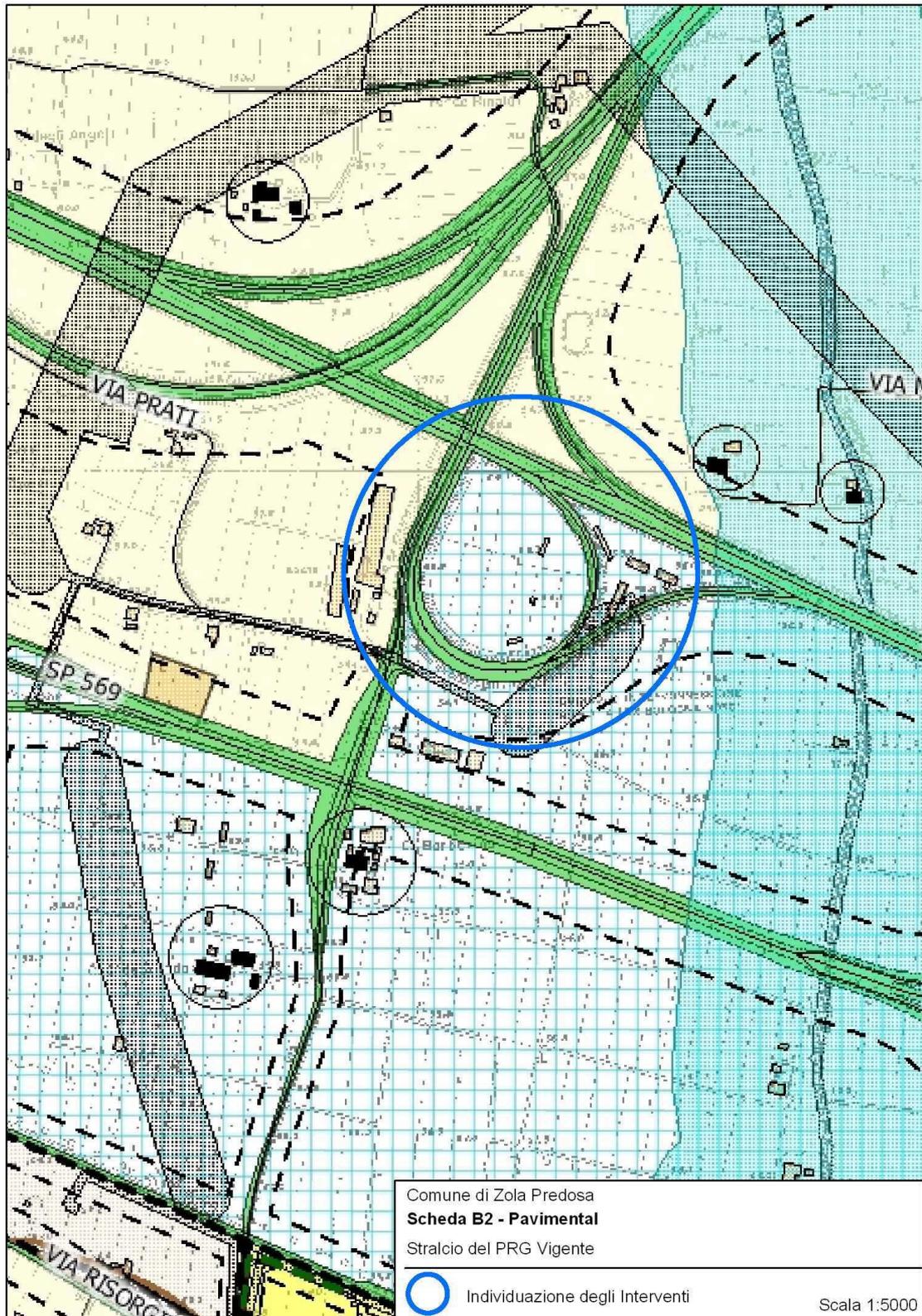
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

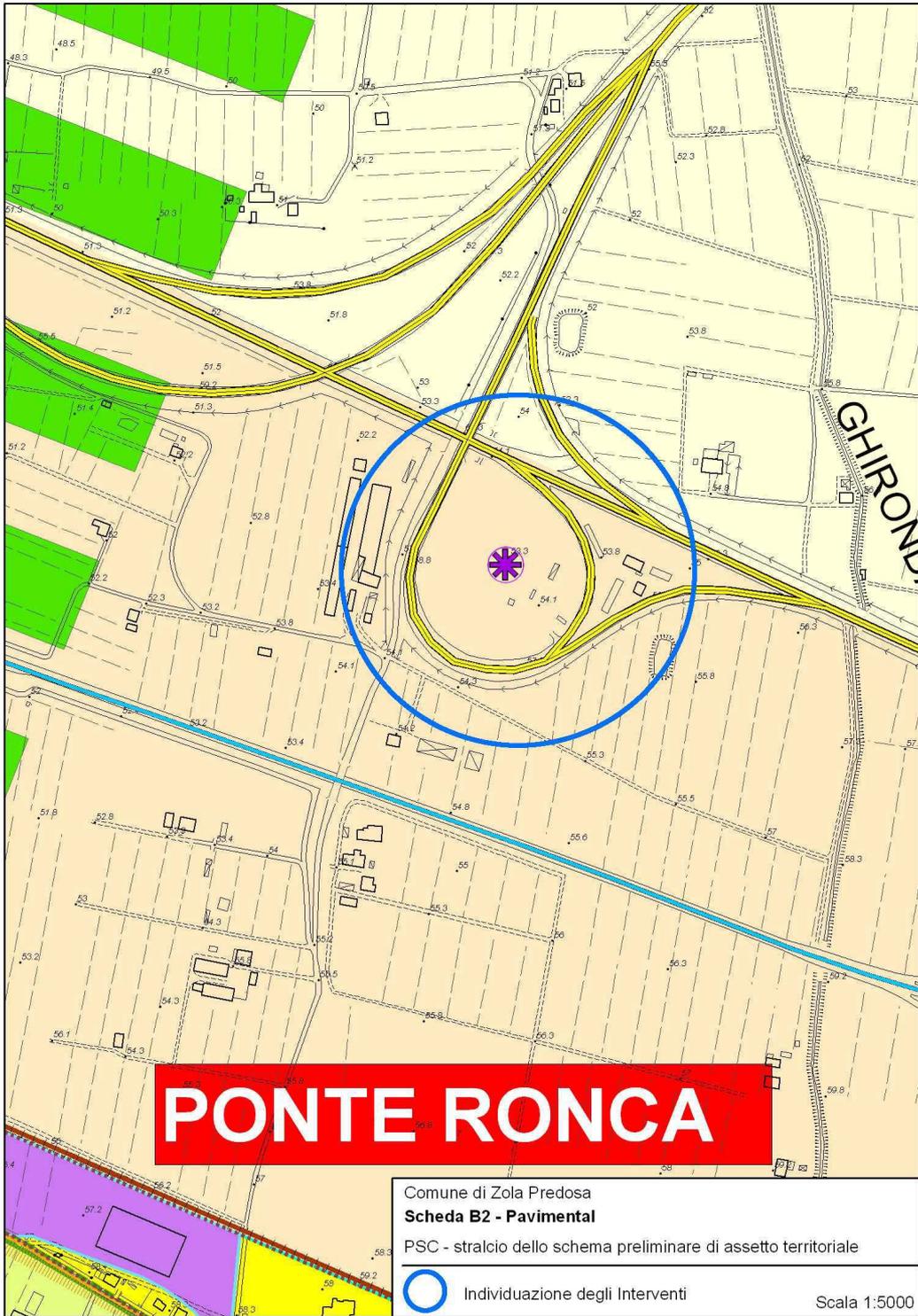
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	Definire un assetto normativo stabile e condizioni di sicurezza ambientale per la sede dell'attività produttiva in

	essere
<b>Caratteristiche dell'intervento - Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Si ipotizza, sulla base dei riscontri tecnici che saranno presentati dall'azienda (valutazione comparativa di alternative, ulteriore abbattimento impatti ambientali), che la Variante possa classificare l'area come ambito rurale speciale di pertinenza del sistema autostradale, in cui è ammesso il mantenimento della specifica attività produttiva, secondo modalità condizionate al rispetto di requisiti ambientali, da monitorare attraverso specifico piano a carico dell'azienda.
<b>Usi ammessi</b>	Quelli dell'attività produttiva in essere
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	Convenzione che impegna la Società all'attuazione di un programma di interventi (garantiti da fidejussione) finalizzati a garantire l'ulteriore riduzione degli impatti sull'ambiente, con particolare riferimento agli odori e all'impatto acustico.

#### **4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI**

<b>Note</b>	Monitoraggio a carico della società e valutazioni periodiche di compatibilità da parte di ARPA e ASL
-------------	--





Denominazione	<b>CASTELLO DI SERRAVALLE RIQUALIFICAZIONE AREE EX COMPLESSO ZOOTECNICO A PONZANO</b>	<b>C.1</b>
Localizzazione	C.1a: località Ponzano – Ca' de' Fabbri (ex stalla sociale) C.1b: località Ponzano – Tintoria	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 46.960 mq.
Classificazione PRG	Zona E
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Su = 8.857 mq. di superficie pavimentata, da recuperare per 6.200 mq. di SU e per 2.657 mq. a superficie di servizio, con un limite massimo di 42 alloggi

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Insedimenti produttivi nel territorio rurale
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Insedimento incongruo da demolire con trasferimento di diritti edificatori in ambito definito dal PSC idoneo all'insediamento
Carichi insediativi massimi ammessi	In base all'Accordo art.18 approvato in data 15/04/2009: 42 alloggi, di cui 7 alloggi abitati, in sito (623 mq. di SU) e 35 da trasferire (3.500 mq. di SU, da ridurre nel rapporto 1:0,70 per effetto del trasferimento nella fascia lungo la Bazzanese. La SU risultante è pertanto pari a 2.450 mq.)

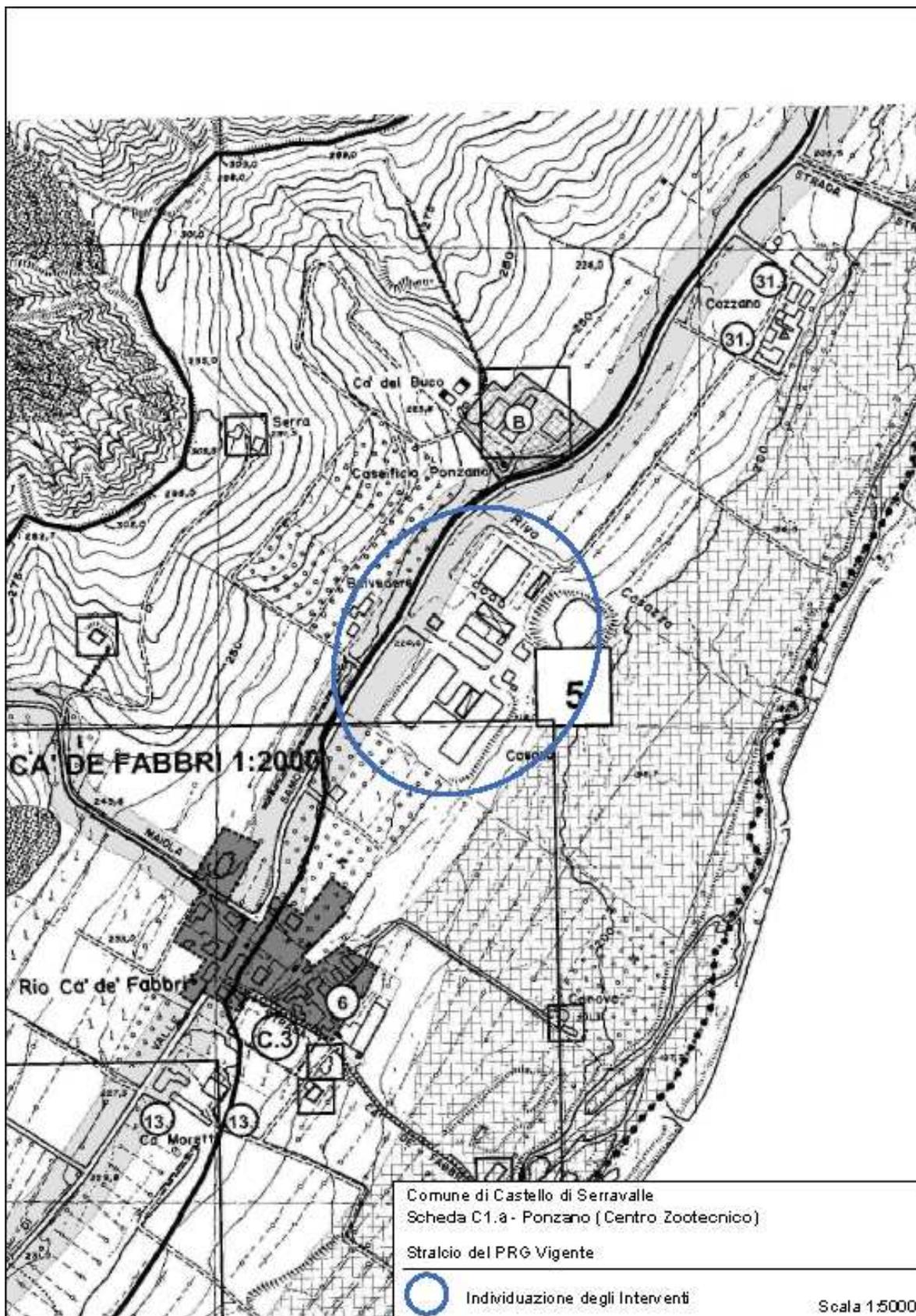
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

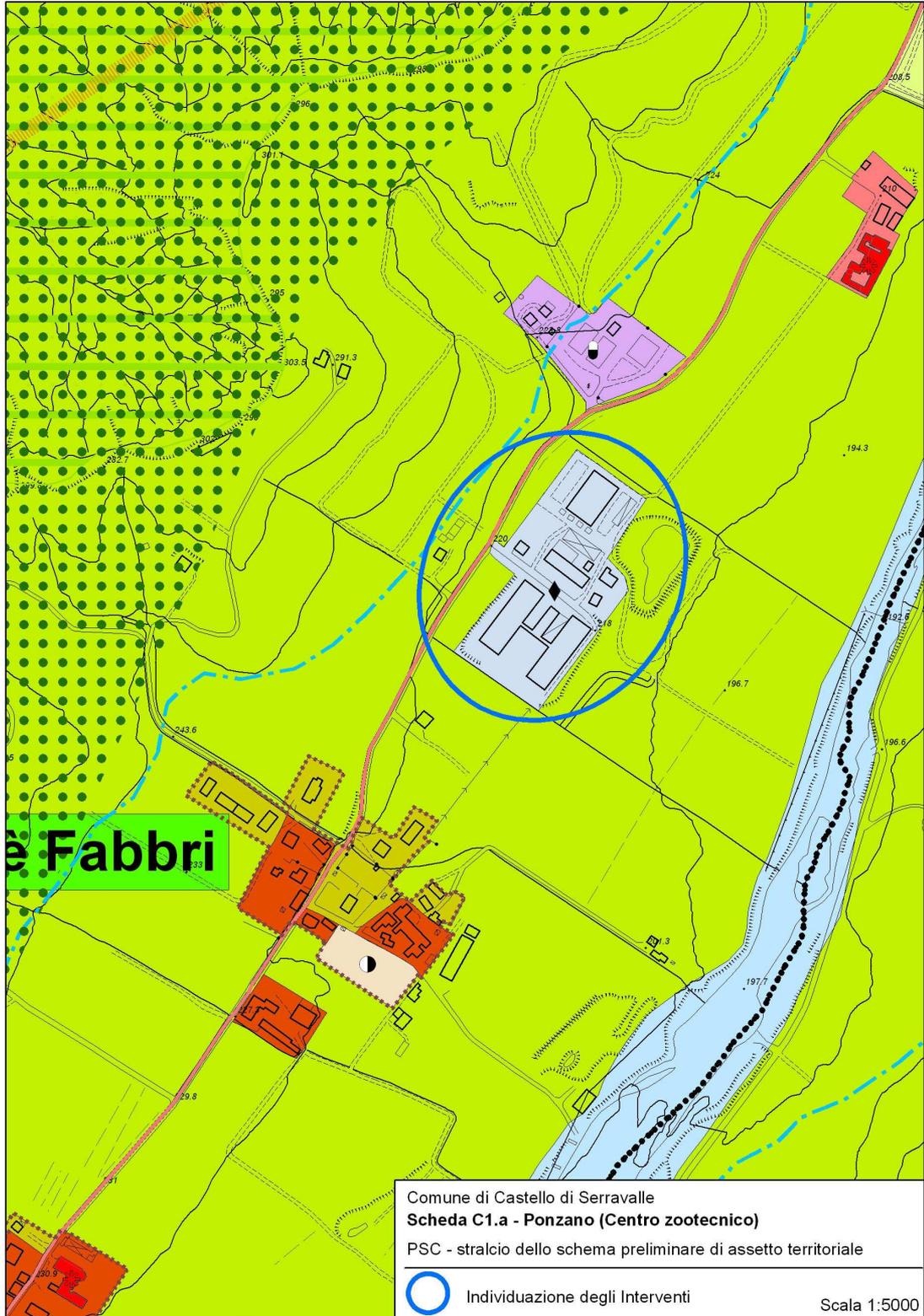
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	Riqualificazione del complesso zootecnico di Ponzano, ora dismesso, oggetto di Accordo ex art.18 L.r.20/2000. La Variante prevede il totale smantellamento delle strutture esistenti sull'area e la sua riconversione ad usi agricoli, mantenendo in essere i soli fabbricati già ora utilizzati a fini residenziali.
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare	Si ritiene compatibile con i criteri del recupero e riuso degli edifici rurali esistenti l'obiettivo di ricavare una SU di circa 1.000 mq. in situ. A fronte della superficie edificata degli edifici da demolire (circa 7.850 mq.) viene assegnata dalla variante un diritto edificatorio residenziale in misura fortemente ridotta, da trasferire in un'area, compresa entro gli areali definiti nello schema preliminare di assetto allegato al D.P. del PSC, che sarà individuata attraverso un bando pubblico da parte di

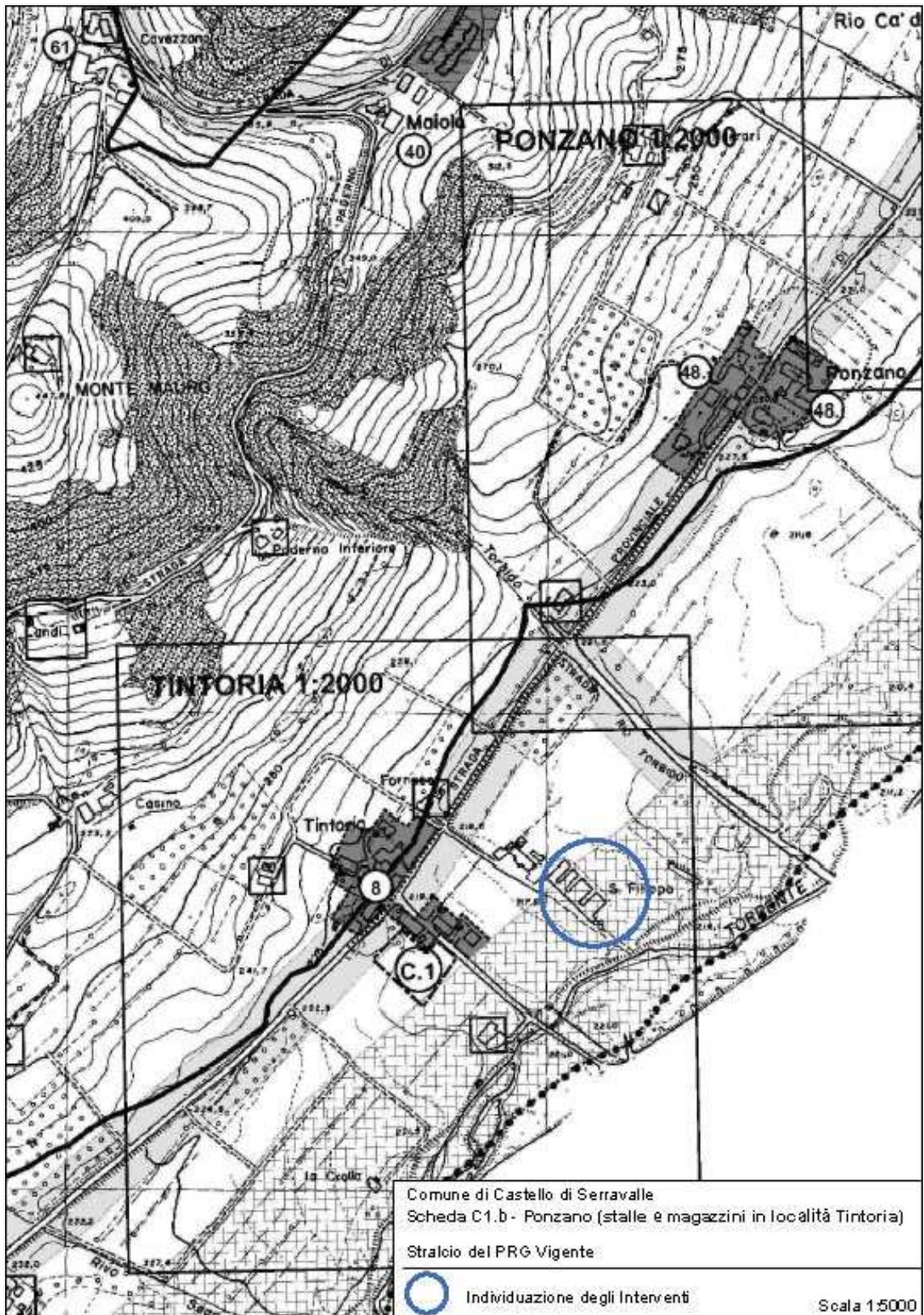
	<p>uno dei Comuni della fascia della bazzanese con cui sarà definito un Accordo territoriale.</p> <p>In considerazione del criterio generale definito dal DP (riduzione al 10% della SU da assegnare a fronte di quella esistente da demolire), e del diverso criterio assunto nell'accordo approvato (che peraltro rimanda al PSC la definizione della nuova disciplina), si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente compensativo, pari ad un 25% aggiuntivo rispetto alla SU residenziale da assegnare con il criterio del 10% della SU esistente da demolire (785 mq.), per un totale di circa 1.000 mq. di SU residenziale.</p> <p>Obiettivi di interesse pubblico per il Comune di Castello di Serravalle sono la riqualificazione dell'area dismessa (con riconversione ad usi agricoli), eliminando una situazione incongrua nel paesaggio tipico locale, e il concorso alle politiche pubbliche per l'ERS.</p> <p>Ambito per trasferimento: ST = 11.000 mq.  Di cui 7.500 mq., pari al 68% circa, ceduti al Comune  Area da individuare, entro gli areali definiti dal DP, attraverso bando pubblico  Ip = 0,08 sulle aree di nuovo insediamento  Diritti assegnati alle proprietà: Su = 880 mq. residenziali, da concentrare in un'area di circa 3.500 mq. (Ut = 0,25 mq./mq.)  Diritti trasferiti da Ponzano: 1.000 mq. circa di Su (da realizzare in una parte, pari a 4.000 mq., delle aree acquisite dal Comune.  Aree residue di proprietà comunale: 3.500 mq. circa (possibilità di assegnare a favore del Comune diritti aggiuntivi per ERS pari ad SU = 875 mq. di Su  In totale: carico insediativo massimo 2.745 mq. di Su residenziale (diritti edificatori residenziali pubblici e privati).</p>
<b>Usi ammessi</b>	Residenza
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	Cessione gratuita al Comune ospitante di una St = 7.500 mq., di cui 4.000 mq. utilizzati per trasferimento di 1.000 mq. di Su da Ponzano (Ut = 0,25 mq.), e sui restanti 3.500 mq. può essere realizzato un intervento ERS per 875 mq. di Su (Ut = 0,25 mq./mq.)
<b>Modalità di attuazione</b>	

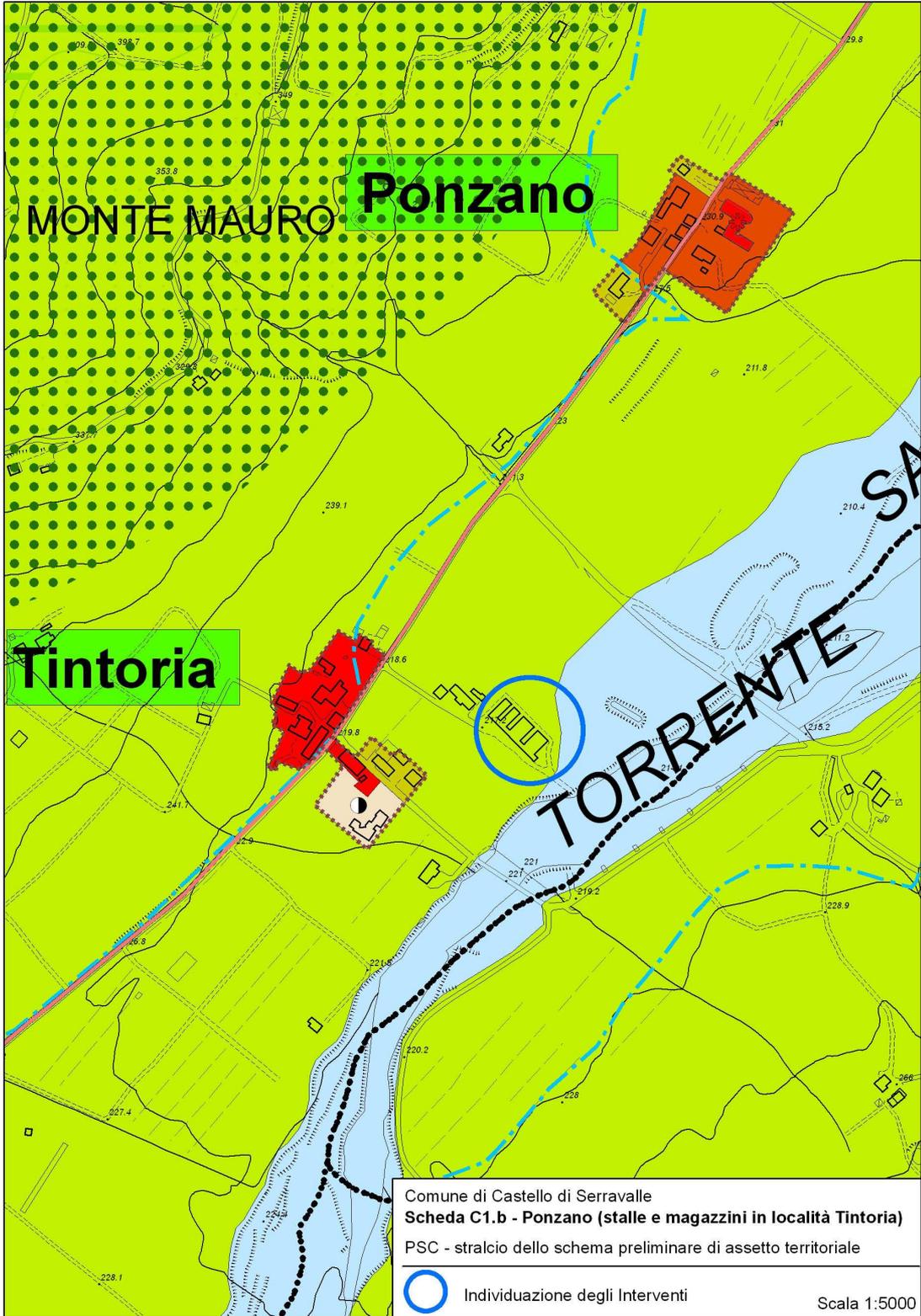
#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--









Denominazione	<b>ZOLA PREDOSA - Capoluogo PLESSO SCOLASTICO E CENTRO SPORTIVO e RICREATIVO DEL CIRCOLO PARROCCHIALE SS.NICOLÒ E AGATA</b>	<b>C.2</b>
Localizzazione	Capoluogo	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PRG	Zona B – Zona per servizi scolastici , sportivi e ricreativi
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Centro urbano di Zola Predosa
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Variante in applicazione di accordo ex art.18 L.R.20/2000 finalizzata alla qualificazione del plesso scolastico e centro sportivo ricreativo del Circolo Parrocchiale SS.Nicolò e Agata, nel capoluogo. La Variante prevede di trasferire 2.157 mq. di Su in area di nuovo insediamento prevista dalla variante stessa; i benefici pubblici consistono, oltre alla migliore funzionalità dell'area insediata con l'ampliamento del plesso scolastico, nei contenuti del convenzionamento con il Comune per l'accesso della popolazione ai servizi scolastici e a quelli ricreativi e sportivi, a condizioni vantaggiose. I relativi benefici economici per la collettività ed i risparmi conseguiti applicando il criterio della sussidiarietà potranno compensare parzialmente l'onere perequativo, a carico della proprietà attuatrice dell'intervento, di acquisizione dell'area ceduta dalla proprietà ospitante (con possibile permuta diretta con il Comune che acquisisce l'area); la cessione di una quota dei diritti edificatori assegnati (da destinare ad ERS) potrà compensare la differenza per arrivare ad equilibrare il valore economico dell'area acquisita.
Carichi insediativi massimi ammessi	Non definiti nel DP

### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	Adeguare l'offerta formativa del polo scolastico esistente avviando in tempi brevi la realizzazione dell'ampliamento, e definire un assetto compiuto all'intero comparto che ospita

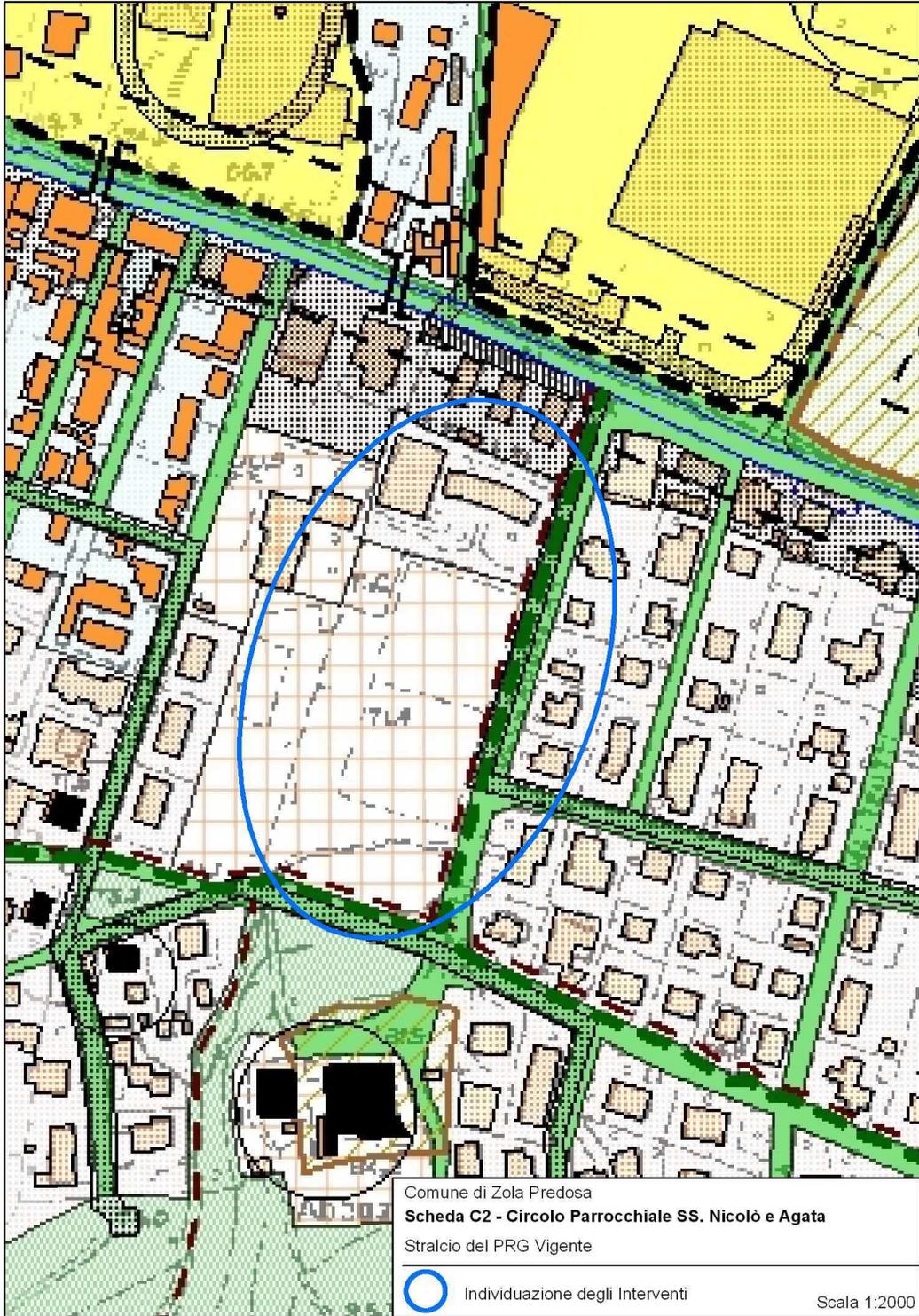
	anche attività ricreative e sportive.
<b>Caratteristiche dell'intervento</b> - Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>La variante urbanistica consiste dei seguenti contenuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova definizione dell'assetto urbanistico dell'intera area parrocchiale</li> <li>- previsione di nuova urbanizzazione di un'area (ambito di nuovo insediamento o da riqualificare, di cui definire l'assetto complessivo.</li> <li>- trasferimento della potenzialità edificatoria assegnata dal PRG e riconoscimento delle quote edificatorie perequative alle proprietà ospitanti.</li> </ul> <p>La Parrocchia ha presentato un progetto preliminare di riqualificazione dell'intero comparto "Abbazia-centro sportivo-educativo parrocchiale", che costituisce la principale area di aggregazione e di verde della frazione di Zola Chiesa. Nell'ambito di questo piano sono previsti: le proposte per la migliore fruibilità dell'Area da parte della cittadinanza, il potenziamento della scuola e il mantenimento ad uso pubblico della palestra "B. Deserti", del prospiciente parcheggio e delle aree sportive e verdi a libero accesso. Dai confronti intercorsi è emerso il comune interesse della Parrocchia e dell'Amministrazione comunale al mantenimento di questi servizi pubblici (palestra, parcheggio, spazi a libero accesso) che, viceversa, verrebbero sacrificati qualora la Parrocchia si vedesse costretta ad alienare questa porzione di area (che l'attuale PRG destina a completamento residenziale) per reperire le risorse necessarie a finanziare l'investimento sulla scuola.</p> <p>Si ritiene debba essere riconosciuta la finalità di pubblico interesse dell'intervento complessivo proposto dalla Parrocchia, ritenendo estremamente riduttivo rappresentare l'Amministrazione comunale e la Parrocchia come portatrici di interessi distinti.</p> <p>La Parrocchia propone, al fine di conservare ed ampliare il plesso scolastico ed il centro sportivo ricreativo, il trasferimento compensativo della capacità edificatoria che svilupperebbe la zona B2.1. prevista dal PRG vigente. A parità di carico urbanistico si otterrebbe una maggiore razionalizzazione dei servizi parrocchiali oltre che l'ampliamento della struttura scolastica, che rappresenta un'<b>esigenza strategica ed urgente</b> per contenere il fabbisogno di servizi scolastici, già forte e destinato ad accrescersi.</p> <p>Le motivazioni strettamente urbanistiche della variante si possono sintetizzare nei punti seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento concorre anche ad un miglioramento funzionale e fisico degli spazi e delle connessioni collettivi.</li> <li>- La riqualificazione estesa agli immobili, anche se di esclusiva funzionalità parrocchiale, inoltre, esprime un ruolo significativo per la comunità religiosa e non.</li> </ul>

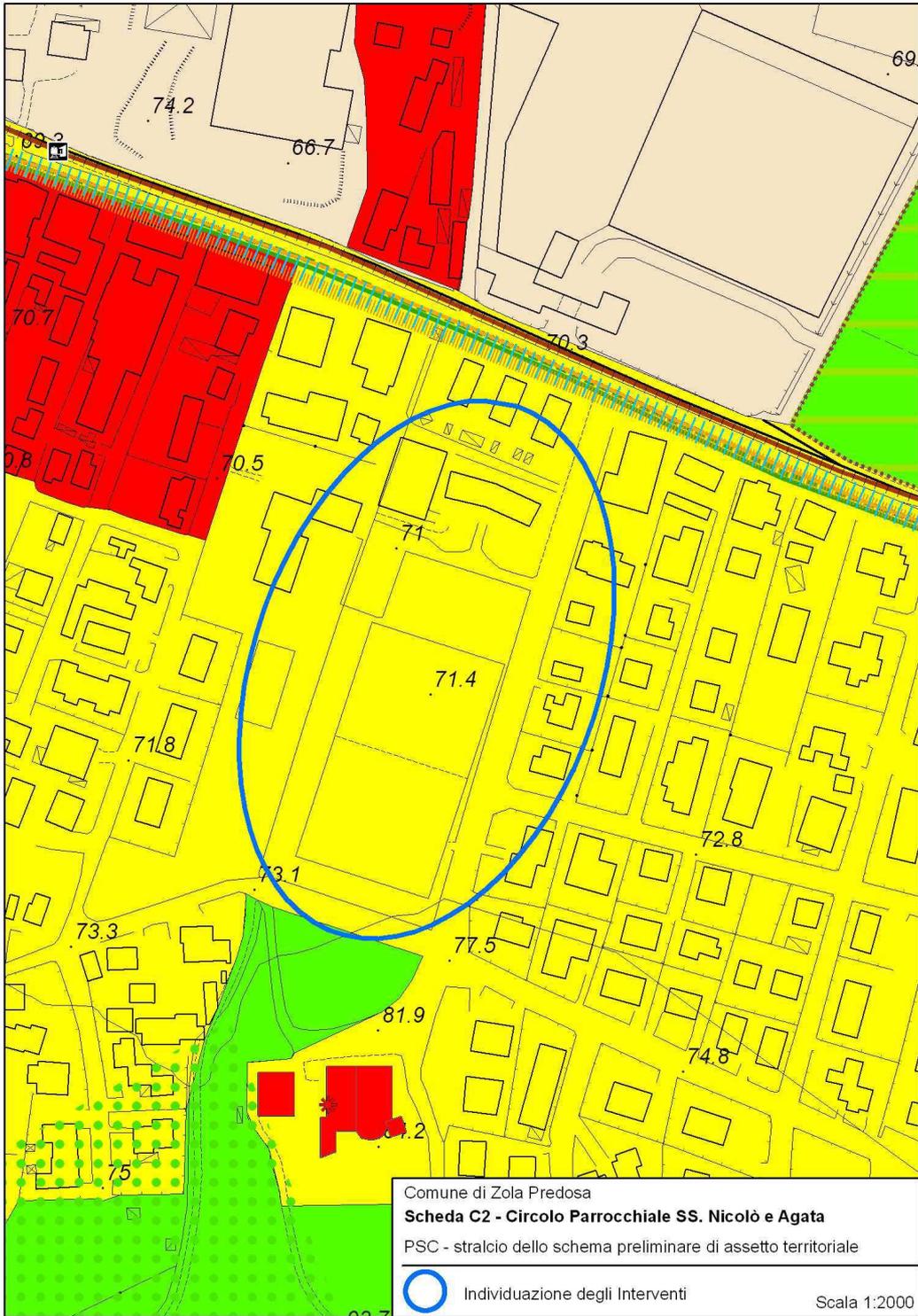
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'edificazione residenziale sottrarrebbe all'area, attività che, seppur private, assolvono una loro funzione aggregativa-ricreativa.</li> <li>- La rinuncia ad edificare in ambito urbano già congestionato, inidoneo a sostenere ulteriore carico urbanistico rappresenta inoltre un risultato non trascurabile anche sotto il profilo dell'assetto urbanistico.</li> <li>- La realizzazione delle potenzialità edificatorie in sito genera la richiesta di dotazioni e standard difficilmente soddisfabili e, pertanto, suscettibili di monetizzazione, fatto, questo, sconveniente sotto il profilo generale della sostenibilità.</li> <li>- La delocalizzazione consente di perseguire assetti pienamente funzionali per entrambi gli ambiti di intervento.</li> </ul>
<b>Usi ammessi</b>	<p>Nell'area attuale: Attrezzature scolastiche – Attrezzature sportive e ricreative – Residenza (B2.1)</p> <p>Nell'area di trasferimento dei diritti: Residenza</p>
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	<p>Il valore dell'area da cedere alla Parrocchia può essere parametrato in base alla sua capacità edificatoria (SU = 2.157 mq., pari a circa 30 alloggi).</p> <p>In ossequio al principio della sussidiarietà i benefici economici dell'operazione vanno comparati ai vantaggi, ai servizi e ai risparmi per la collettività che l'operazione genera attraverso la formulazione di un quadro economico comparativo che cerchi di quantificare i vari elementi di costo e di risultato.</p> <p>E' comunque indispensabile prestabilire le condizioni di asservimento e gestionali, nonché i termini attuativi, previo accordo art. 18 per evitare che l'operazione perda i contenuti di rilevante pubblica utilità.</p> <p>Per calcolare il valore del beneficio pubblico corrispondente non può essere contabilizzato il miglioramento dell'assetto urbanistico dell'area della parrocchia, sia perché tale area è di proprietà privata, sia in quanto tale risultato è un effetto positivo comunque da perseguire attraverso le scelte urbanistiche pubbliche.</p> <p>I valori da considerare nel calcolo possono quindi essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risparmio economico per il Comune e per le famiglie residenti derivante dal convenzionamento del canone di iscrizione per gli studenti nella scuola della parrocchia (differenziale rispetto ai costi che sarebbero da affrontare attraverso una soluzione alternativa), calcolato per un periodo temporale definito e attualizzato;</li> <li>- importo economico relativo al convenzionamento per uso pubblico di altre strutture di proprietà della Parrocchia (palestra circolo, campo calcio), calcolato per un periodo temporale definito e attualizzato;</li> <li>- cessione al Comune di aree dell'attuale insediamento parrocchiale (parcheggi pubblici aggiuntivi, verde pubblico aggiuntivo);</li> <li>- convenzionamento per la realizzazione e gestione di</li> </ul>

	<p>una quota di alloggi per edilizia residenziale sociale (affitto con patto di futura vendita, vendita convenzionata, ...).</p> <p>Nel caso di passaggio di proprietà da privati alla parrocchia, il contenuto economico di tale accordo tra privati non è di interesse per il Comune, a cui resta l'obbligo di motivazione sia della scelta urbanistica complessiva che dell'obbligo da assegnare al privato proprietario di cessione di parte dell'area alla Parrocchia.</p>
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano attuativo

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>ZOLA PREDOSA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA NEL CAPOLUOGO</b>	<b>C.3</b>
Localizzazione	Capoluogo	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PRG	C.3a) Zona B7 (edificio civico 260) – Zona A (edificio civico 256) C.3b) Zona A
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	C.3a) Intervento di demolizione e ricostruzione soggetto a piano di recupero (entro un ambito più esteso), che assegna incentivi volumetrici subordinati alla riqualificazione dell'area. SU = circa 800 mq. residenziali per il civico n.260, circa 180 mq. per il civico n.256 C.3b) Su = Sue per l'edificio ex scuola guida

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Centro urbano di Zola
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Eliminazione di situazioni incongrue nell'area centrale del capoluogo – Sistemazione di aree per usi pubblici
Carichi insediativi massimi ammessi	Non definiti in sede di DP

### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	<b>C.3a</b> Dai numerosi incontri tecnici e relative istruttorie è emersa la difficoltà di raggiungere efficacia e coerenza di risultato, soprattutto in termini di riqualificazione urbana, a causa dell'eccessiva quantità di SU assegnata dal PRG rispetto alla limitatezza del lotto esistente, che non consente di orientare l'intervento nell'ottica di una reale riqualificazione dell'ambito (oltre che delle difficoltà di coinvolgimento di soggetti non interessati alle trasformazioni). L'intervento è fortemente condizionato dalla presenza della porzione immobiliare aderente al confine di proprietà e ricadente in zona A, la cui valenza tipologica e opportunità di conservazione sono da verificare, affrontando in maniera contestuale le scelte.

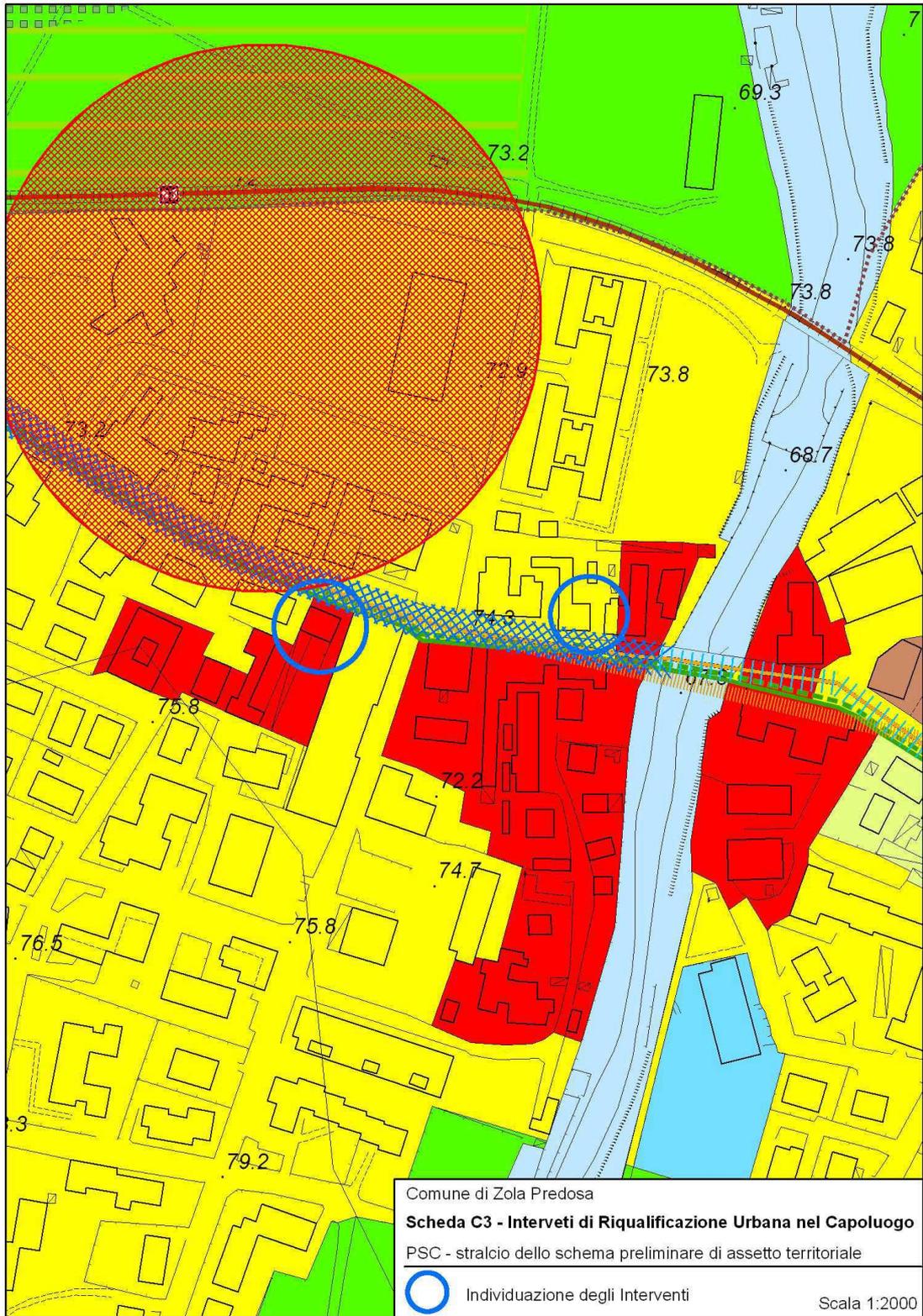
	<p>La <b>finalità pubblica</b> è costituita, oltre che dall'eliminazione di una situazione urbanistico-edilizia di pericolo e di scadente qualità, dalla possibilità di acquisire un'area di importanza strategica da destinare a dotazioni territoriali per il miglioramento dell'assetto urbanistico del centro del capoluogo, innescando un processo di riqualificazione.</p> <p><b>C.3b</b> La finalità pubblica costituita dall'eliminazione di una situazione incongrua di un'area urbana centrale, e il concorso della trasformazione ad un più complessivo processo di riqualificazione urbana e alle dotazioni territoriali del capoluogo, attraverso un contributo commisurato al beneficio economico ottenuto.</p>
<p><b>Caratteristiche dell'intervento</b>  <b>– Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare</b></p>	<p><b>C.3a</b> - via Risorgimento civ. nn.256 e 260  La ricerca di una soluzione anticipata che regoli, mediante accordi, il trasferimento compensativo della capacità edificatoria ed i requisiti prefissati della riqualificazione (p.e. cessione aree, realizzazione interventi di arredo urbano, ecc.), consentirebbe di avviare a breve un processo di riqualificazione urbana del Capoluogo perseguito da tempo dalle Amministrazioni (compresa quella in carica), ma che non ha trovato idonei strumenti di attuazione, oltre che garantire evidenti risultati in termini di sicurezza stradale, fruibilità di spazi e siti di aggregazione, dotazioni di parcheggi e qualità insediativa.  La Variante prevede la conferma dei diritti edificatori assegnati dal PRG (circa 800 mq. residenziali per il civico n.260, circa 180 mq. per il civico n.256), ed il loro trasferimento in aree di nuovo insediamento (comprese negli areali individuati nel DP del PSC) messe a disposizione dal Comune attraverso permuta delle aree e/o realizzazione di quota parte delle sistemazioni urbane.</p> <p><b>C.3b</b> - Intervento di sostituzione di un fabbricato ex scuola guida in area urbana centrale (zona A del capoluogo), con incremento della Su da 428 mq. a 600 mq., con destinazione mista (terziario al p.t, residenza ai piani superiori).  I contenuti, le condizioni e l'obiettivo sono i medesimi del punto precedente, ma possono essere risolti mediante revisione della normativa vigente, con disciplina puntuale, evitando il trasferimento compensativo delle capacità edificatoria.  L'edificio ricade in zona A, ma ha scarsa qualità ed interesse stilistico e funzionale, e la bassa valenza tipologico-architettonica ne consiglia la sostituzione affrontando le scelte in maniera contestuale agli intereventi del punto precedente.</p> <p>I presupposti dell'interesse collettivo e dell'urgenza, trovano fondamento se inquadrati in un <i>sistema composito di micro interventi di riqualificazione urbana</i>, il cui avvio immediato rappresenta un effettivo risultato in termini di qualità urbana,</p>

	di servizi di prossimità, e spazi di relazione.
<b>Usi ammessi</b>	Residenza – terziario <b>C.3a</b> - Si tratta di un contingente stimabile in circa <b>(12+3) alloggi</b> che, si ritiene non debbano totalmente ascrivere al dimensionamento insediativo, trattandosi di immobili preesistenti in zona consolidata, seppur da considerare ai fini della disponibilità degli areali. <b>C.3b</b> – 2 alloggi esistenti + 2 alloggi aggiuntivi
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	<b>C.3a</b> Occorre individuare il regime d'uso, la destinazione gli interventi da realizzare sulle aree originarie (da acquisire in permuta), in favore della collettività ed eventualmente a carico delle proprietà. <b>C.3b</b> Nel caso in esame occorre assegnare una destinazione urbanistica alternativa alla zona A (Ex scuola Guida) con attribuzione di un indice che pur riequilibrando i costi dell'intervento di riqualificazione, sia al contempo sostenibile. Di principio, gli interventi dovranno concorrere alla riqualificazione urbana e agli interventi pubblici previsti nel Capoluogo anche in termini di contributo commisurato al beneficio economico ottenuto.
<b>Modalità di attuazione</b>	Da definire nella variante

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	<b>C.3a</b> Le due aree sono attualmente soggette a differenti classificazioni urbanistiche e modalità di intervento che richiedono quindi una verifica di coerenza. Si rende necessario ri-perimetrare l'ambito di intervento ed assegnare una disciplina puntuale.  <b>C.3b</b> L'intervento rientra nel perimetro del Centro-Capoluogo, all'interno del quale occorre avviare con la massima urgenza il processo di riqualificazione, sviluppando, in tal quadro di riferimento, alcuni interventi puntuali.
-------------	--





Denominazione	<b>ZOLA PREDOSA GESSI E RIVABELLA – C.11 E C.12</b>	<b>C.4</b>
Localizzazione	Gessi - Rivabella	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	C11: Su = 3.870 mq.; C12: Su = 2.630 mq.
Classificazione PRG	Zone C – zone da edificare per destinazioni prevalentemente residenziali Zona C11 – Rivabella Zona C12 - Gessi
Ambito PTCP	Zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura: Aree di ricarica di tipo A (art. 5.3 punto 2)
Indici e parametri urbanistici	Zona C11: Ut = 0,35 mq./mq. Rapporto di copertura = 4’% Zona C12: Ut = 0,25 mq./mq.

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areali	Ambiti presenti nella pianificazione vigente, la cui localizzazione richiede di valutare opportunità di trasferimento in aree maggiormente idonee all’insediamento
Vincoli e tutele	PTCP: Zone di protezione delle acque superficiali e sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura: Aree di ricarica di tipo A (art.5.3 punto 2) – sup. permeabile pari ad almeno il 50% della St
Obiettivi specifici del DP per gli areali interessati	Eliminare la previsione insediativa con trasferimento dei diritti entro ambiti idonei – eventuale realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (in particolare parcheggi pubblici) a servizio dei tessuti insediati limitrofi
Carichi insediativi massimi ammessi	Non definiti

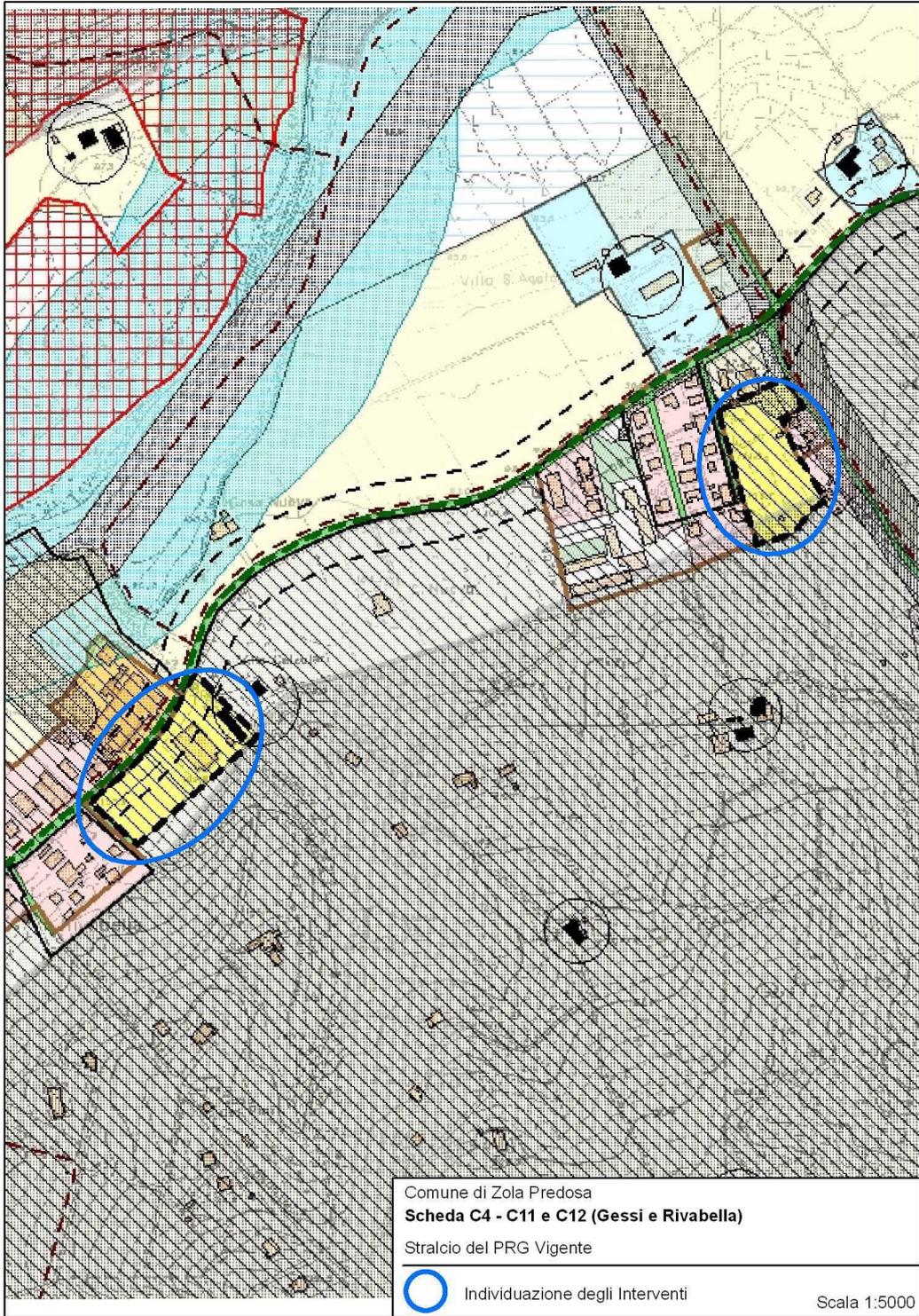
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

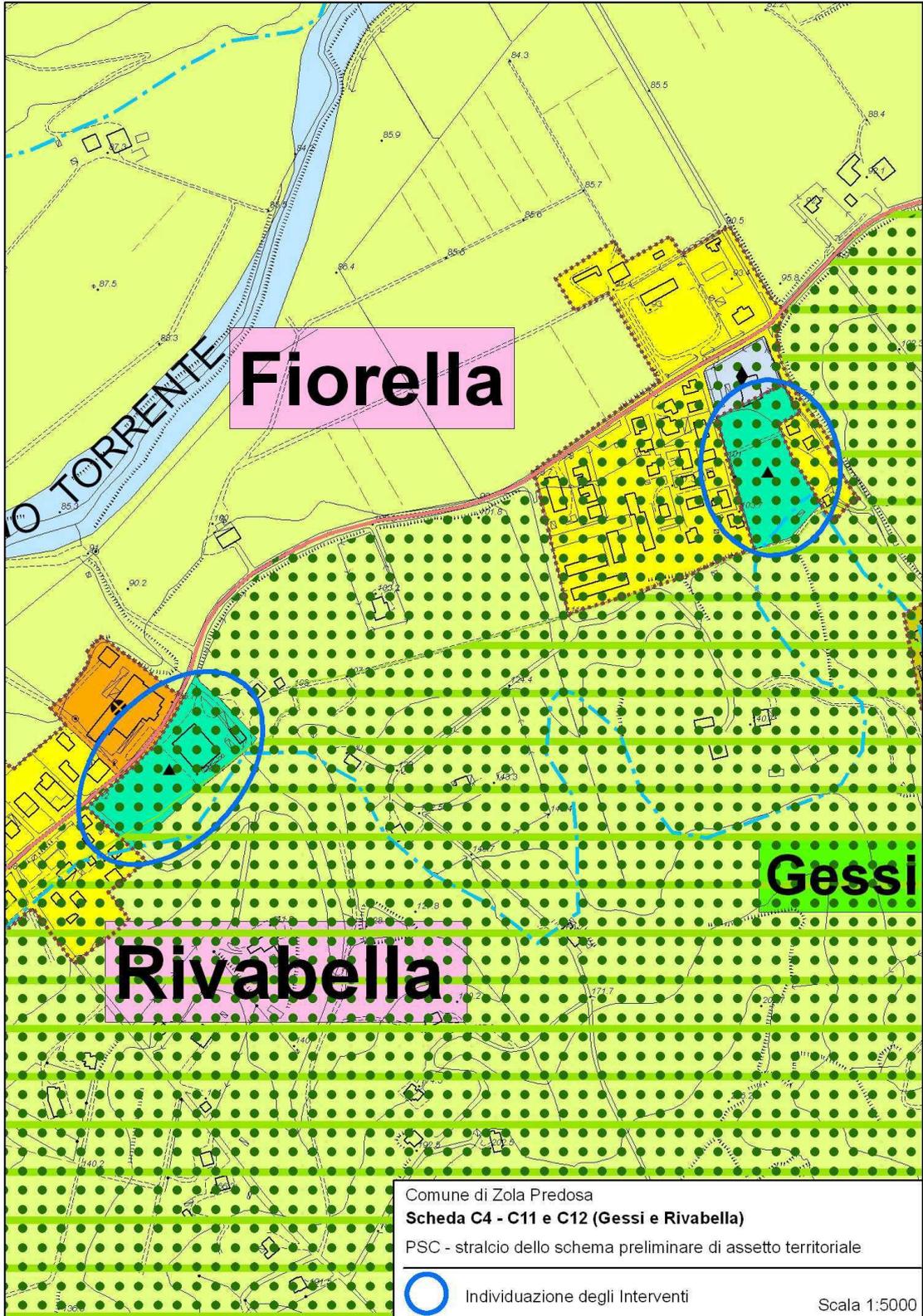
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	Eliminare o limitare fortemente i possibili effetti negativi sotto il profilo urbanistico e ambientale relativi all’attuazione del PRG vigente
Caratteristiche dell’intervento – Diritti edificatori Opere di interesse pubblico da realizzare	Si ipotizza di inserire nella Variante una disposizione che limiti e condizioni le possibilità di attuazione, in relazione alle evidenti contraddizioni con il quadro delle tutele ambientali e paesaggistiche e con le scelte strategiche del PSC Tale scelta può essere tecnicamente rappresentata da una

	disposizione di “salvaguardia” che sancisca l'inidoneità localizzativa del comparto e ne preveda limitazioni (o riduzioni della SU) di attuazione e le misure compensative della censura operata.
<b>Usi ammessi</b>	Residenza (diritti da trasferire)
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	Da definire
<b>Modalità di attuazione</b>	Accordi art.18 L.R. 20/2000

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	<p>L'apposizione del limite normativo è lo strumento che crea il presupposto giuridico per adire direttamente con le proprietà interessate ad un accordo procedimentale.</p> <p>In assenza del presupposto specifico verrebbe meno il principio di peculiarità e specificità che consente il ricorso diretto all'accordo.</p> <p>(Rimesso al POC per proposta delocalizzativa formale da parte della proprietà nel caso del C11. e per disponibilità (dichiarata informalmente) dell'attuatore maggioritario nel caso del C12, di ricorrere ad eventuale accordo art. 18 che sancisca localizzazione alternativa.)</p>
-------------	--





Denominazione	<b>BAZZANO INTERVENTO ERS</b>	<b>D.1</b>
Localizzazione	Capoluogo	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	D.1a - Zona B1: Sf = 862,5 mq. D.1b – Zona A
Classificazione PRG	D.1a - Zona B1 “zone edificate a prevalente destinazione residenziale” – art.29 NTA Zona A del capoluogo: comparto “ex Ospedale”
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	D.1a - Zona B1: Uf = 0,55 mq./mq. D.1b – Piano di recupero con Su complessiva = 1.029 mq.

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Centri urbani: A1 - centro principale del sistema insediativo della Bazzanese
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Qualificazione e adeguamento tessuti urbani esistenti
Vincoli e tutele	
Carichi insediativi massimi ammessi	Non definiti

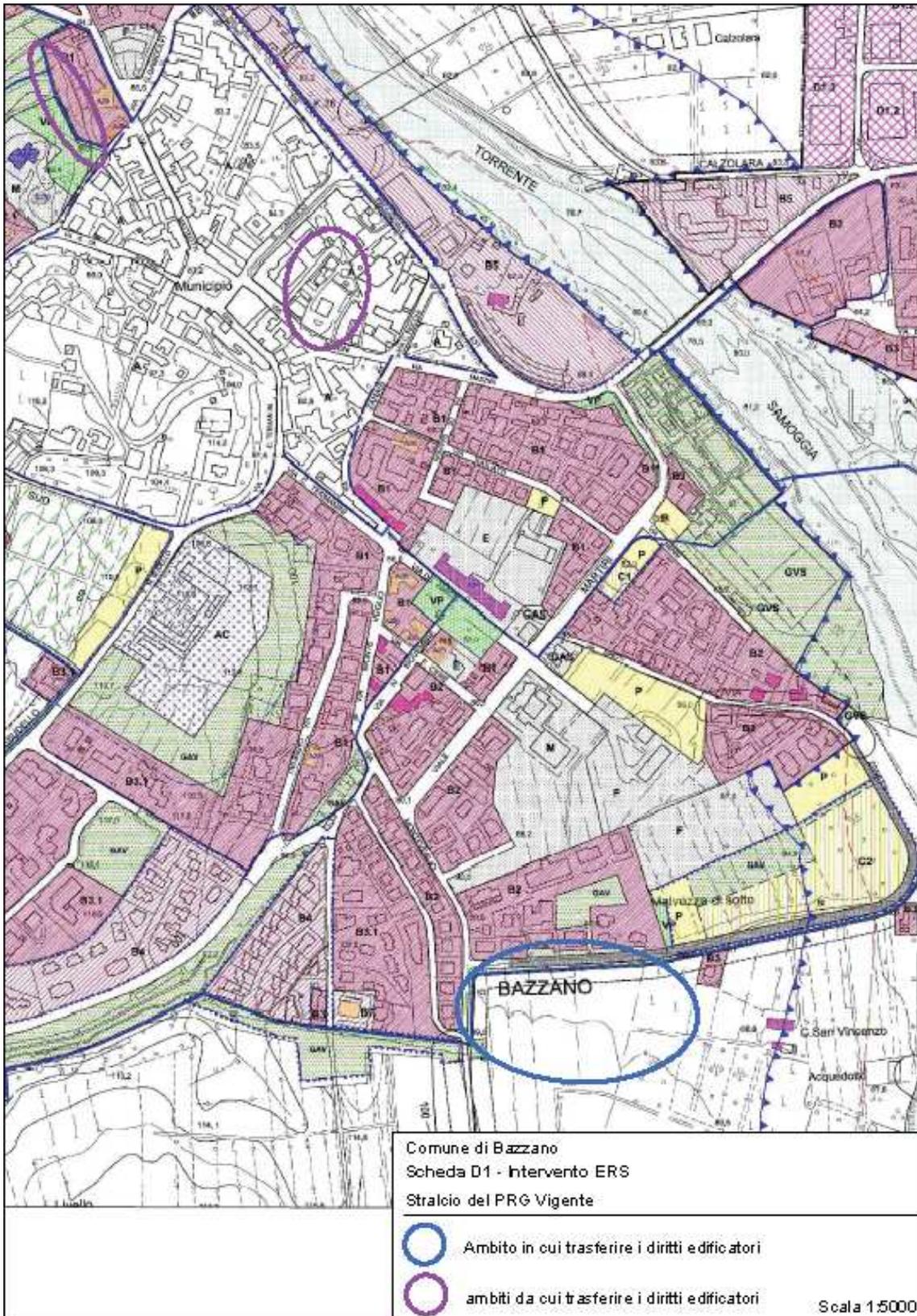
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

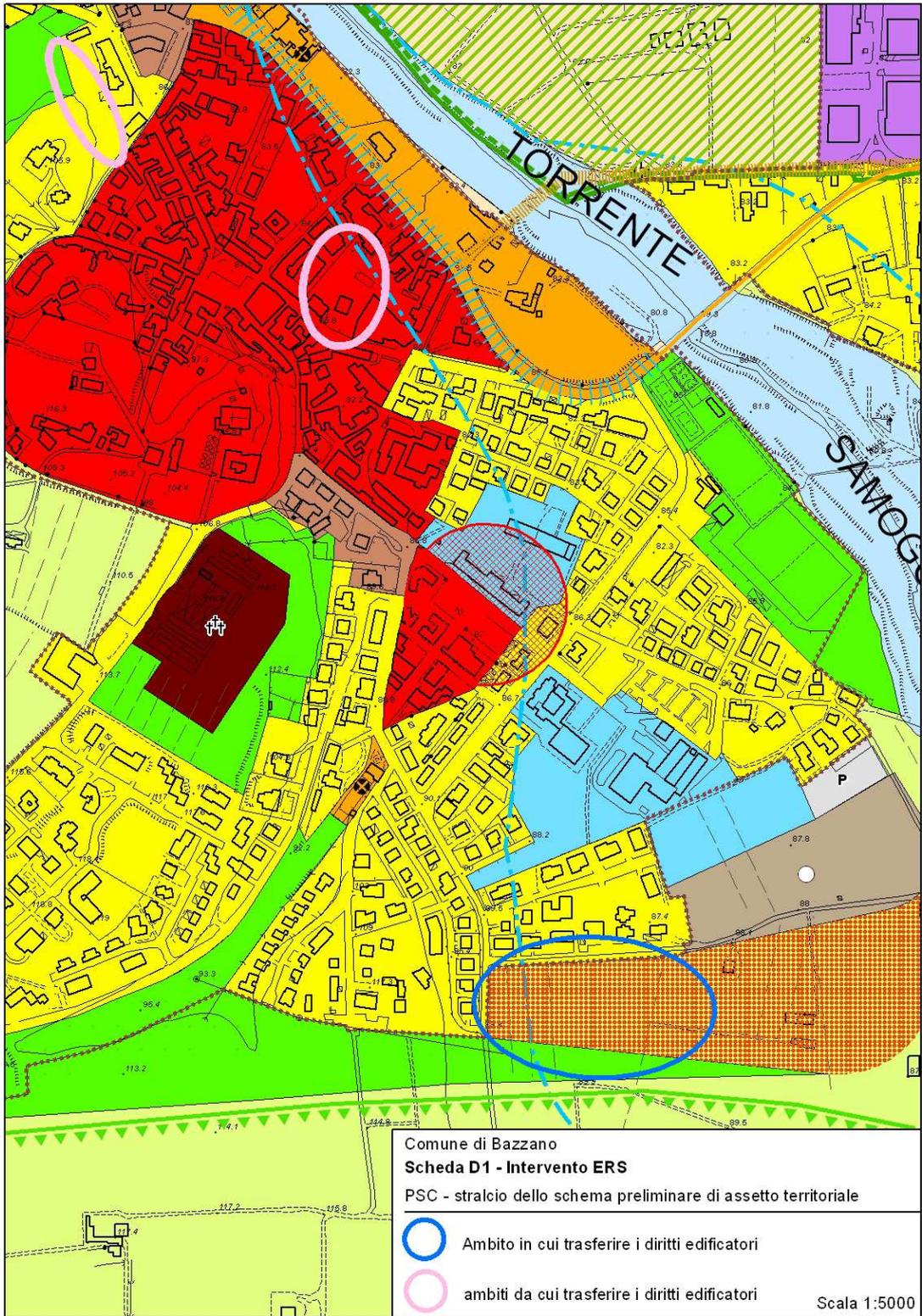
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	D.1a - Acquisire un'area che consente di realizzare un collegamento funzionale tra la zona a verde pubblico GAV e la strada comunale via De Maria, di accesso al Centro storico D.1b – Attuare un accordo sottoscritto, finalizzato alla realizzazione di ERS, in area idonea.
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare	D.1a – Accordo art.18 sottoscritto il 15.02.2007: Trasferimento della capacità edificatoria assegnata dal PRG (Su = 334,75 mq.) in zona omogenea C2 – realizzazione di una Su = 140 mq. nella zona B1 Nella presente variante: trasferimento della capacità edificatoria in altra area del territorio comunale, compresa tra gli areali di potenziale nuovo insediamento individuati nello Schema preliminare di assetto. D.1b – Accordo art. 18 sottoscritto il 17.04.2007: - Ridefinizione dei perimetri dell'area di intervento e dei

	<p>relativi lotti edificabili, con la finalità di localizzare le capacità insediative residenziali in trasferimento dalle zona A e B1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilità di trasferire nella zona C2 – nord edificabilità non realizzate nelle aree di cui sopra, previa verifica della realizzazione degli standard urbanistici in quantità sufficienti.</li> </ul> <p>Nella Variante: trasferimento della capacità edificatoria in altra area del territorio comunale, compresa tra gli areali di potenziale nuovo insediamento individuati nello Schema preliminare di assetto.</p>
<b>Usi ammessi</b>	Residenza (ERS)
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	<p><b>D1.a:</b> Nell'accordo art.18 sottoscritto: cessione dell'area e sistemazione di un tratto di marciapiede pedonale (lunghezza m.50) per un importo di 10.000 €</p> <p>Nella presente Variante: Cessione dell'area e sistemazione di un tratto di marciapiede pedonale (lunghezza m.50) per un importo di 10.000 € Obbligo di realizzazione di edilizia residenziale sociale (al 50% convenzionata per l'affitto permanente e al 50% convenzionata per la vendita)</p> <p><b>D1.b:</b> Nell'accordo art.18 sottoscritto: conservazione edificio ex Cassa di risparmio e rassetto delle relative aree di competenza; realizzazione di 3.000 mq. di SU residenziale e vendita convenzionata con PICA non superiore a 1.850 €/mq. di SC; versamento all'A.C. di una somma pari al 19% dell'intero importo di PICA a titolo d'indennizzo per la rinuncia dell'A.C. all'acquisizione della capacità edificatoria come previsto dall'atto negoziale; assegnazione degli alloggi ai soggetti individuati dall'A.C, a seguito di specifico bando; realizzazione di una rotatoria stradale all'incrocio tra le vie Rocchi e Mazzini.</p> <p>Nella Variante: Conferma degli obblighi di cui sopra - Obbligo di realizzazione di edilizia residenziale sociale (al 50% convenzionata per l'affitto permanente e al 50% convenzionata per la vendita)</p>
<b>Modalità di attuazione</b>	Per entrambi gli interventi sarà valutato prioritariamente l'areale n.2 (San Vincenzo), fatto salvo l'esito favorevole della proposta di modifica del PTCP/PTA.

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>MONTE SAN PIETRO SAN MARTINO OVEST</b>	<b>D.2.A</b>
Localizzazione	San Martino	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 2.400 mq.
Classificazione PRG	Zone Gi01a – Gi01b (zone per servizi scolastici) – Vp (sottozone delle zone B destinate a verde privato) – E (zone agricole)
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Parametri e indici urbanistici fissati dal progetto esecutivo – Uf di riferimento: 0,19 mq./mq. Dotazioni: nel caso di recupero di fabbricato esistente in territorio rurale è prevista la sola realizzazione di un posto auto (P1) per alloggio.

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Centro urbano minore (San Martino) Tessuti insediativi oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa, con applicazione di criteri di perequazione
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Qualificazione e adeguamento tessuti urbani esistenti
Carichi insediativi massimi ammessi	Area di rilocalizzazione (nuovo CUT 24): ST = 1.800 mq. SU = 400 mq. residenziali

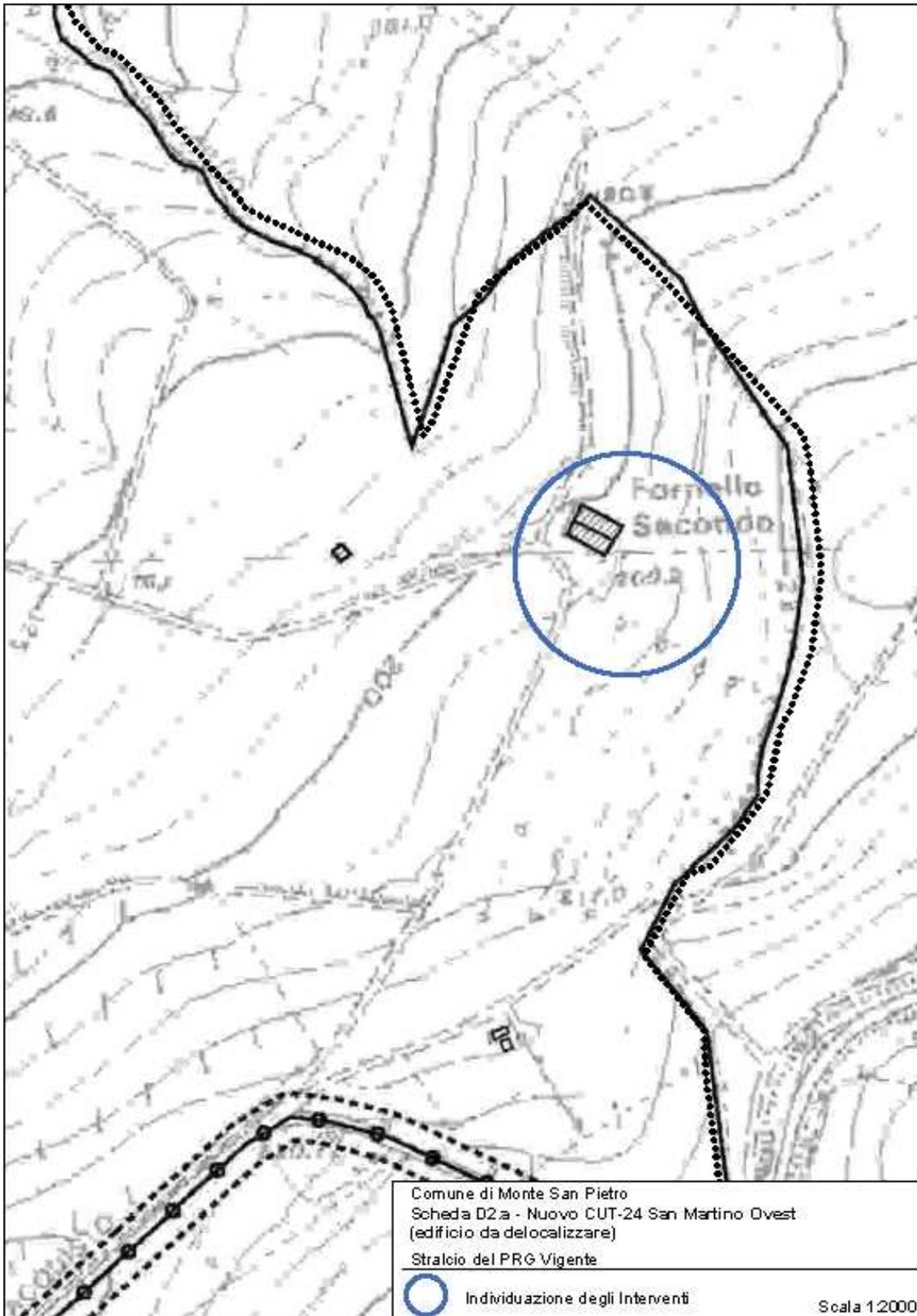
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

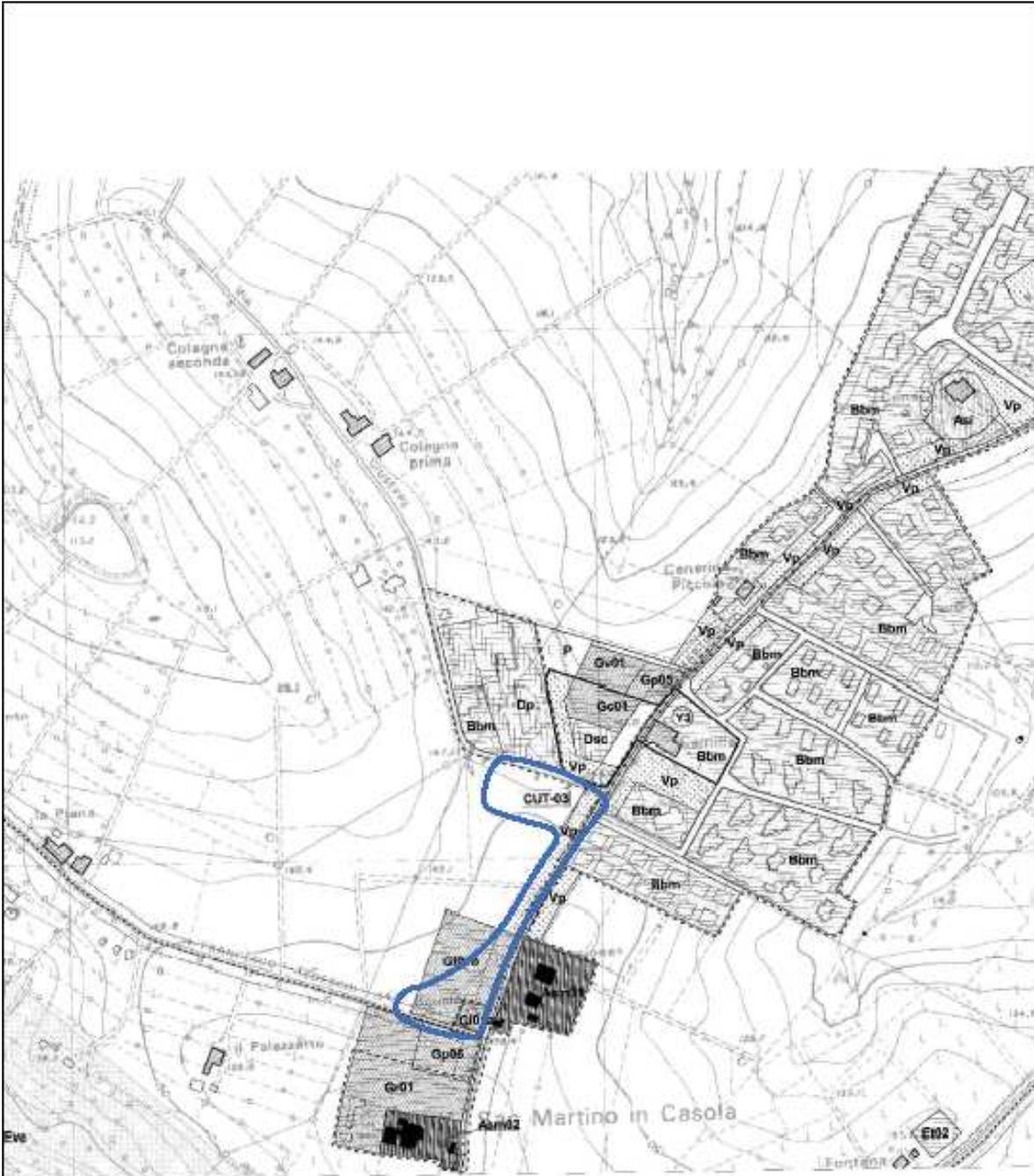
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	<p>a) Delocalizzare un fabbricato esistente in zona di vasto dissesto idrogeologico, trasferendo la corrispondente capacità edificatoria in area urbana compatibile e integrata al sistema insediativo già esistente, in un contesto più idoneo sia dal punto geologico, morfologico e di inserimento ambientale, nonché infrastrutturale.</p> <p>b) Realizzare un collegamento ciclopedonale fra il centro dell'abitato e il centro parrocchiale e l'edificio scolastico posto più a monte.</p> <p>c) Perfezionare l'acquisizione dell'area dove è stata realizzata la scuola materna (anno 1960).</p>

<b>Caratteristiche dell'intervento</b> <b>- Diritti edificatori - Opere di</b> <b>interesse pubblico da</b> <b>realizzare</b>	<p>Nuovo CUT-24 – San Martino ovest - Residenza e opere pubbliche Zona Et6 (area di rilocalizzazione, art.14.13 PRG): St = 1.800 mq.</p> <p>Su residenziale = 400 mq. (corrispondenti a Su e Snr potenzialmente sviluppabili nel fabbricato da delocalizzare di cui alla particella 20 del Fg.11) – max 4 alloggi.</p> <p>Demolizione del fabbricato collabente e cancellazione catastale del fabbricato di cui alla part.20 del fg.11, quale condizione per il rilascio del permesso di costruire in zona Et6</p> <p><i>Dotazioni territoriali:</i></p> <p>Acquisizione di un terreno di 1.300 mq circa - corrispondente all'area su cui è stata realizzata la scuola materna, Particella 72 del Foglio 4 (perfezionamento dell'acquisizione del terreno, dopo un lungo contenzioso con la proprietà.</p> <p>Acquisizione di una fascia di terreno di 1.100 mq circa - corrispondenti ad una fascia di terreno adiacente alla Via San Martino, Particella 244 del Foglio 4, da destinare alla realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale di collegamento fra l'abitato e la scuola materna.</p> <p>In totale: 2.400 mq.</p>
<b>Usi ammessi</b>	residenza
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	Realizzazione del tratto di pista ciclopedonale e illuminazione pubblica di collegamento tra l'abitato e la scuola pubblica
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto con Progetto Unitario di Intervento

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--

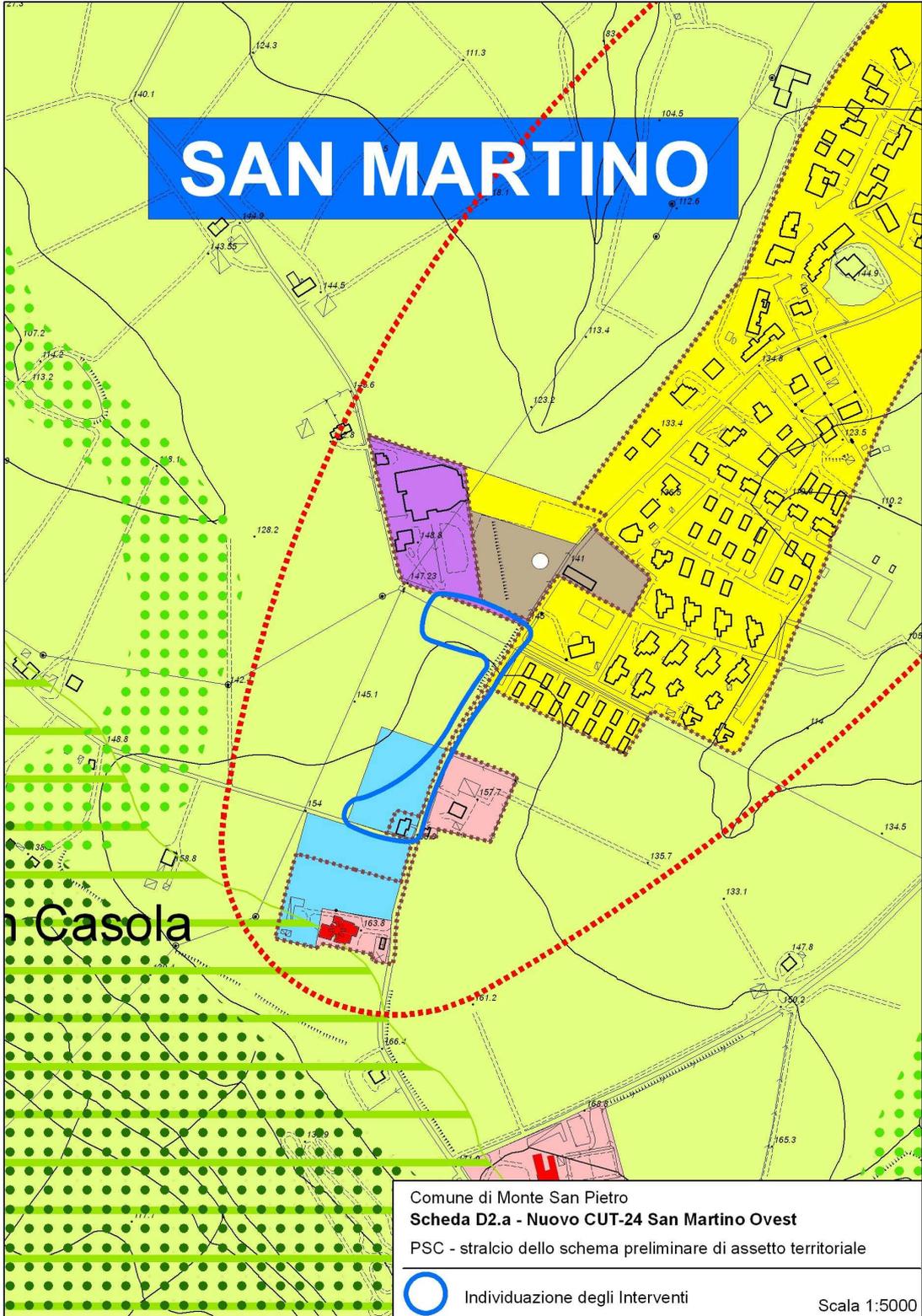




Comune di Monte San Pietro  
 Scheda D2.a - Nuovo CUT-24 San Martino Ovest  
 Stralcio del PRG Vigente

 Individuazione degli Interventi

Scala 1:5000



Denominazione	<b>MONTE SAN PIETRO SAN MARTINO CENTRO</b>	<b>D.2.B</b>
Localizzazione	San Martino	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	DP = 9.968 mq. - Bbm = 1.843 mq.
Classificazione PRG	Zone Dp, Gv01, Gp05, E
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Parametri e indici urbanistici fissati dal progetto esecutivo – Uf di riferimento: 0,19 mq./mq. (resid.) – Ut = 0,52 mq./mq. (produttivo)

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Centro urbano minore (San Martino) Tessuti insediativi oggetto di interventi microubanistici di qualificazione diffusa, con applicazione di criteri di perequazione
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Qualificazione e adeguamento tessuti urbani esistenti
Carichi insediativi massimi ammessi	Nuovo CUT 25: ST = 2.557 mq. – SU = 686 mq. (di cui 486 mq. previsti dal PRG) Ampliamento zona produttiva DP: 1.428 mq. – SU aggiuntiva: 743 mq.

### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	a) Spostamento di una piccola quota edificabile (zona Bbm), ora posta in adiacenza ad una zona produttiva esistente, non compatibile con l'utilizzo residenziale non complementare all'attività produttiva stessa; b) realizzazione di un più razionale utilizzo della capacità edificatoria residua della zona produttiva, da destinare a potenziamento e riqualificazione dell'attività c) creazione di fasce di rispetto sui lati sud e ovest della zona produttiva d) realizzazione di un museo della moto dove ospitare la collezione Nigelli e) reperimento di aree di standard pubblico già previste dal PRG in adiacenza alle aree pubbliche previste nel comparto CUT-03 Camilla.
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di	Nuovo CUT-25 – San Martino centro

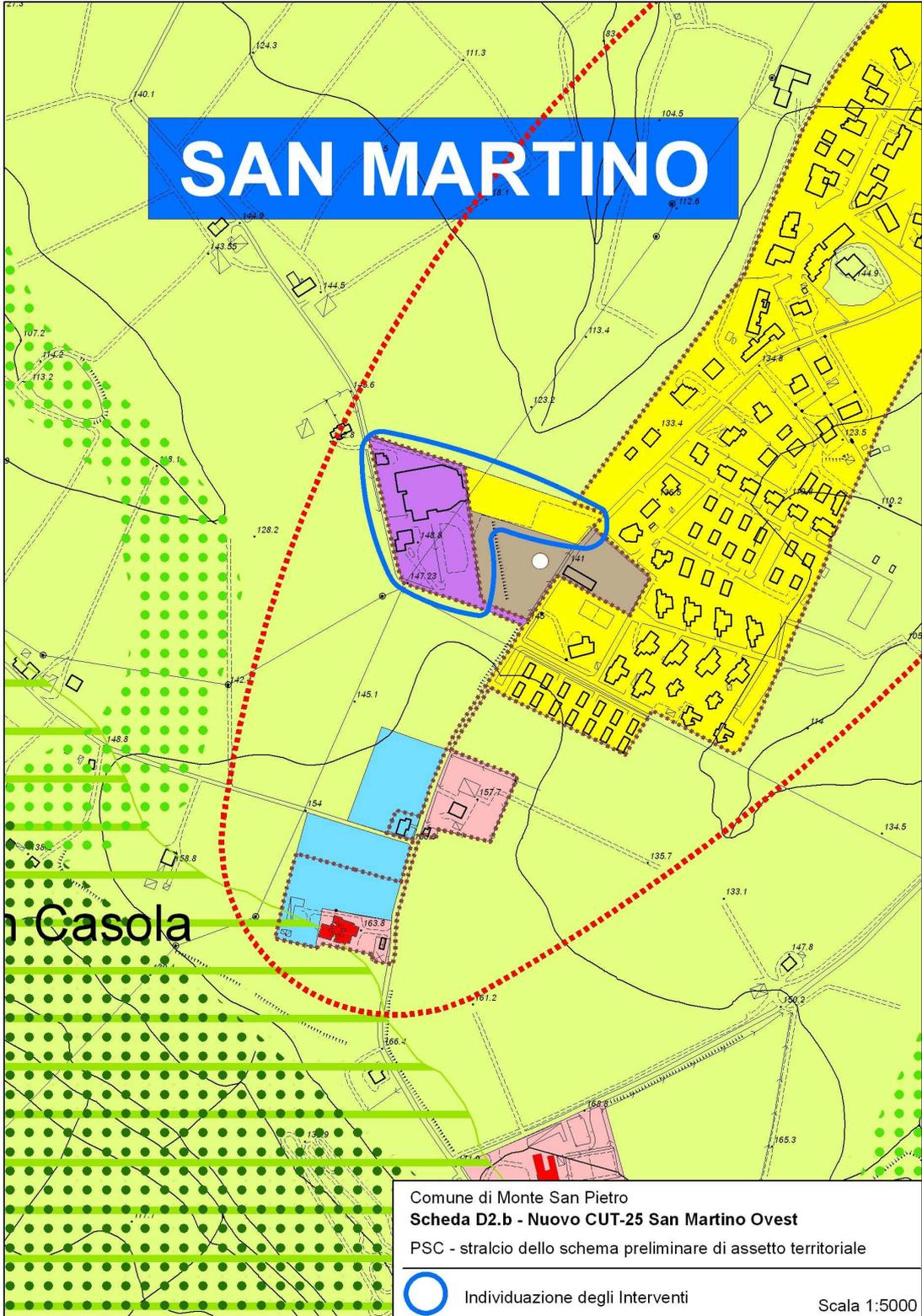
<p>interesse pubblico da realizzare</p>	<p><b>A) Trasferimento dei diritti edificatori</b> da zona Bbm a nuova zona Cs residenziale: St = 1.843 mq.  Su residenziale = <math>1.843 \times 0,28 - 150 + 120 = 486</math> mq. (già previsti dal PRG)  Snr = 243 mq. + interrati  La Su è determinata dalla somma della capacità residua nella zona Bbm con 120 mq. di Su previsti per le zone Dp, sottraendo i 150 mq. dell'abitazione del titolare, già esistente, che viene ad essere ricompresa nella zona Dp ampliata.  Numero max alloggi: 6 (due in meno rispetto a PRG vigente)</p> <p><b>B) Nuova zona Cs residenziale</b> (aggregata all'area precedente): St = 714 mq.  Su resid.: <math>714 \times 0,28 = 200</math> mq. (aggiuntivi rispetto al PRG vigente)  Snr: 100 mq. + interrati  Numero max alloggi: 2</p> <p>In totale: nuovo CUT-25 St = 2.557 mq.  Su = 686 mq. residenziali</p> <p><b>C) Ampliamento area produttiva Dp</b>  Superfici edificate al 2010: Sp = 4.526 mq.  Capacità edificatoria ammessa dal PRG: <math>9.968 \text{ mq.} \times 0,52 = 5.183</math> mq.  Capacità edificatoria aggiuntiva per ampliamento produttivo: Sp = 1.000 mq.  Capacità edificatoria aggiuntiva per museo della moto: Sp = 400 mq.  Capacità edificatoria totale necessaria: 5.926 mq. (+ 743 mq. St zona Dp necessaria: <math>5.926 / 0,52 = 11.396</math> mq.  St aggiuntiva zona Dp: <math>11.396 - 9.968 = 1.428</math> mq. di St</p> <p><b>Opere di interesse pubblico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tratto di pista ciclopedonale di collegamento lungo la via San Martino, particella 187 del fg.2, in permuta della part. 234, fg. 2, di proprietà comunale</li> <li>- Tratto di pista ciclopedonale di collegamento lungo la via San Martino, particelle 1, 2, 4, 130 del fg.5</li> <li>- Cessione della servitù per il passaggio di pubblica fognatura, su terreno ex vigneto Scarpa, part. 1,2,4,130 del fg.5</li> <li>- Acquisizione delle aree a standard Gv01 e Gv05, con servitù di passaggio su strada di accesso a NIFO da via San Martino.</li> </ul>
<p><b>Usi ammessi</b></p>	<p>Residenza – attività produttive</p>
<p><b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b></p>	<p>La Su di 200 mq. aggiuntivi è determinata applicando un indice perequativo di 0,06 mq./mq. ai terreni adiacenti al costruendo centro civico, ora destinati dal PRG a zona Gv01 e zona Gp05, per complessivi 3.220 mq. di St: Su = <math>3.330 \times 0,06 = 200</math> mq.</p>

<b>Modalità di attuazione</b>	Progetto Unitario di Intervento (PUI) in permesso di costruire
-------------------------------	--

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	Caratteri di urgenza: L'impresa NIFO intende procedere speditamente con la ristrutturazione del proprio stabilimento, e intende finanziarsi attuando la zona Bbm, ad intervento diretto, che il PRG vigente prevede in adiacenza alla zona produttiva Dp. Tale previsione è in contrasto con i criteri del DP del PSC e con le direttive dell'AUSL.
-------------	--





Denominazione	<b>SAVIGNO</b> <b>CENTRO STORICO – VIA LIBERTÀ</b>	<b>D.7</b>
Localizzazione	Centro storico Savigno capoluogo	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PRG	Zona A - Centro storico
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Centri e nuclei storici
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Centro storico - via Libertà: è intento dell'Amministrazione promuovere l'intervento edilizio diretto su una serie di edifici del centro storico attualmente vincolati ad intervento urbanistico preventivo - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Tale modalità di intervento rende oggi complessa (e all'atto pratico non fattibile) la possibilità dei singoli interventi edilizi da parte dei privati sui diversi immobili. Al fine di favorire tali interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio storico la Variante rimuove il vincolo di PP di iniziativa pubblica e provvede a rimodulare le categorie di intervento conservative in maggiore coerenza con la tipologia e lo stato degli edifici, e a definire anche una serie di opere di pubblica utilità relative alla realizzazione di percorsi pedonali e arredi di spazi pubblici che l'attuale strumento urbanistico rinviava per progettazione ed attuazione al PP, e che con la Variante verrebbero invece indicati come opere da realizzarsi da parte dei singoli interventi edilizi privati, con indubbio vantaggio per gli obiettivi del recupero urbano promossi dall'Amministrazione comunale.
Carichi insediativi massimi ammessi	

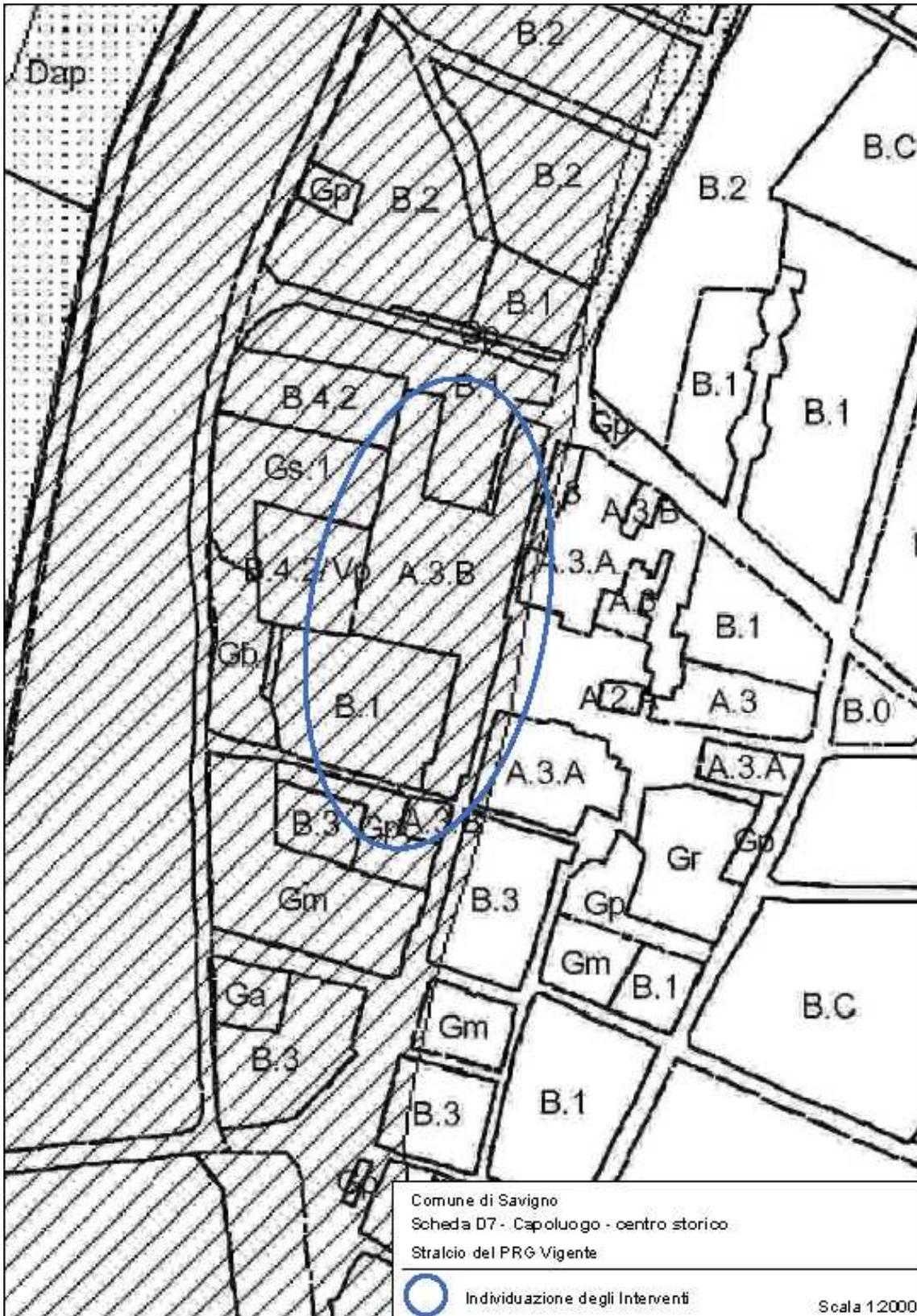
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

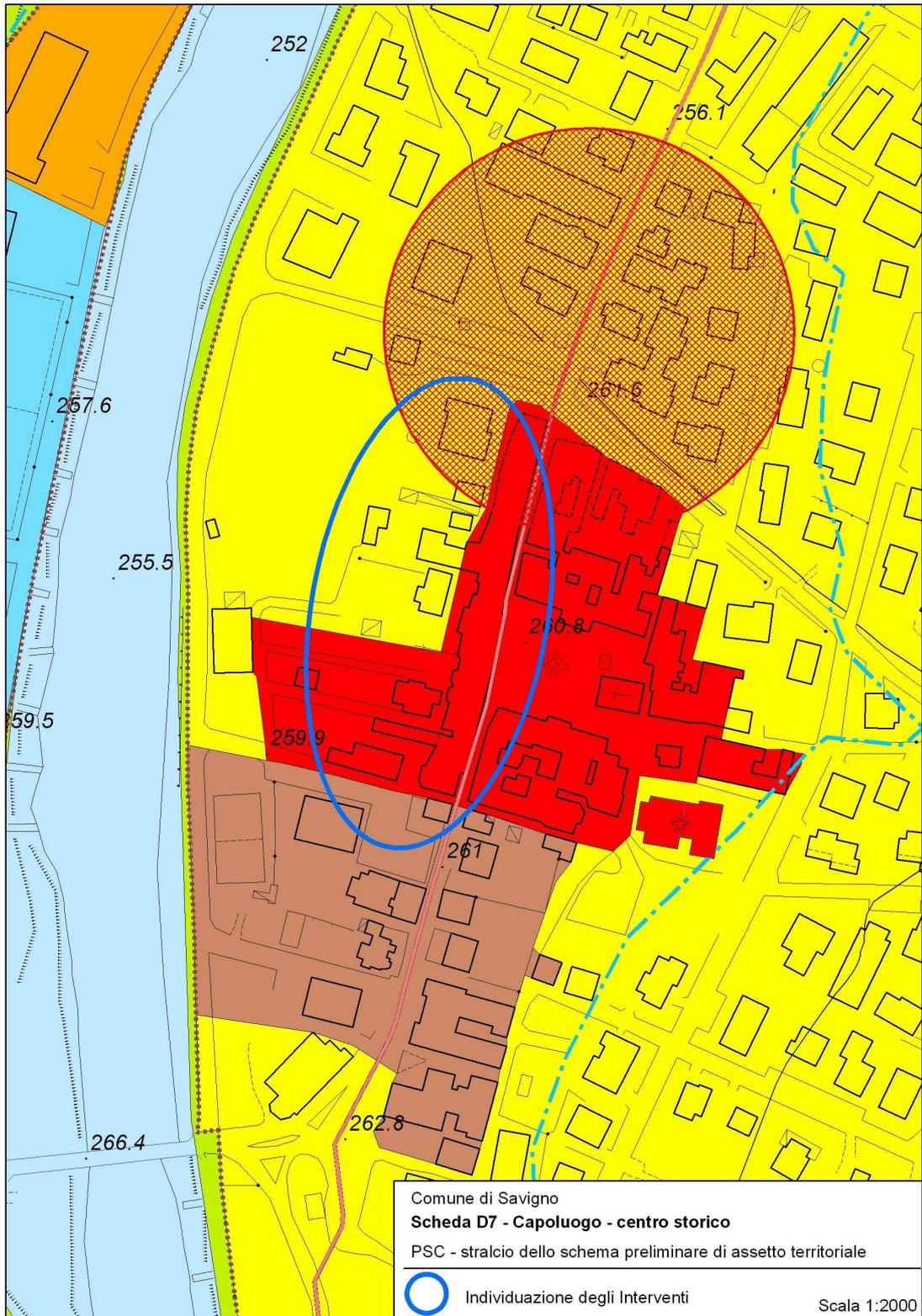
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	Rendere fattibili interventi di recupero da tempo non avviati in quanto la perimetrazione del piano di recupero definita dal

	PRG è talmente vasta da includere molte proprietà, buona parte delle quali non interessate ad intervenire.
<b>Caratteristiche dell'intervento - Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Modifica della perimetrazione del PdR Modifica della classificazione di alcuni edifici
<b>Usi ammessi</b>	
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	Piano di recupero

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>SAVIGNO – Ampliamento Casa di riposo in località DOCCIA</b>	<b>D.8</b>
Localizzazione	Località Doccia	

## 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 8.773 mq. (C.2.3) + 4.489 mq. (DTRA)
Classificazione PRG	<p>C2.3: zona per nuovi insediamenti residenziali, destinata a soddisfare le esigenze di espansione dell'abitato, soggette a cessioni extra standard minimi e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione di carattere generale.</p> <p>L'intervento relativo alla zona C2.3 Doccia deve realizzare e cedere gratuitamente al Comune la condotta fognaria dal comparto fino all'allacciamento alla condotta esistente lungo via della Libertà</p> <p>DTRA: Comparto quasi totalmente saturato dalla struttura in essere (Casa di riposo)</p> <p>Usi: Residenza (comparto C.2.3) – terziario (casa di riposo) nel comparto DTRA</p>
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	<p>Ut = 0,25 mq./mq. (zona C2.3) con Su = 2.193 mq.</p> <p>Ut = 0,50 mq./mq. (zona DTRA) con Su = 2.244 mq.</p>

## 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Insedimenti del territorio rurale – Insediamenti produttivi nel territorio rurale
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	<p>La Variante prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conferma della zona C2.3 con una diversa definizione degli impegni richiesti alla proprietà della zona rispetto a quanto a suo tempo pattuito, da un lato riducendo l'impegno economico relativo alla realizzazione della condotta fognaria, e dall'altro cedendo gratuitamente parte dell'area (circa 1.500 mq.) al Comune, al fine di consentire alla limitrofa Casa di Riposo un ampliamento di circa 300 mq.</li> <li>- l'ampliamento della zona destinata a sede della casa di riposo, con ampliamento della SF di 1.500 mq. e della SU di 300 mq.</li> <li>- la classificazione della limitrofa situazione insediata con un'attività di commercializzazione di materiali per edilizia, con adeguata sistemazione dell'area e cessione e sistemazione di aree lungo il torrente con un percorso pedociclabile.</li> </ul>

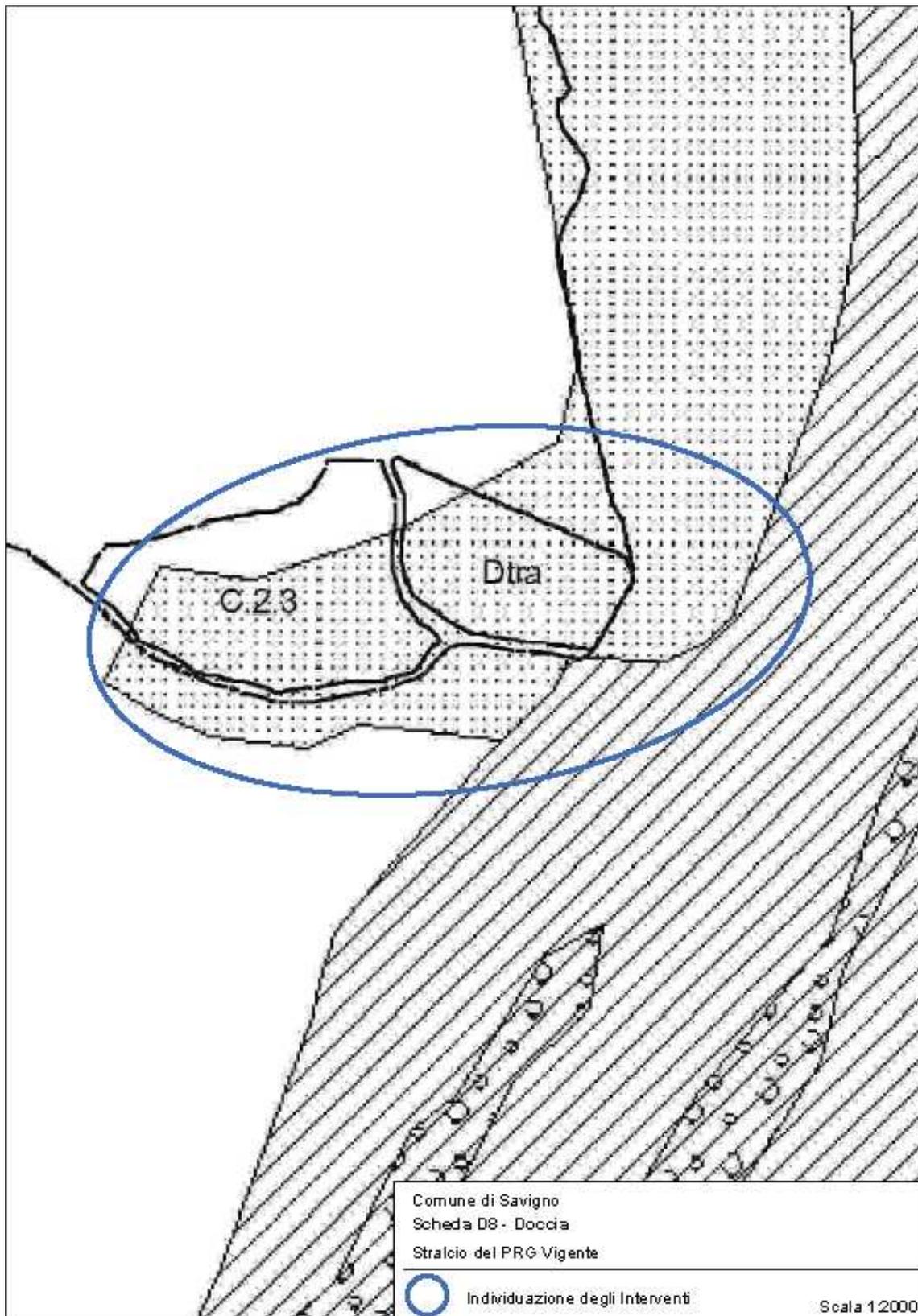
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	Residenza: 2.193 mq. di SU (come da PRG vigente) Terziario (Casa di riposo): 300 mq. aggiuntivi rispetto al PRG vigente Terziario (commercio materiali edili): incremento del 20% rispetto alla Su esistente, per adeguamento funzionale
--	--

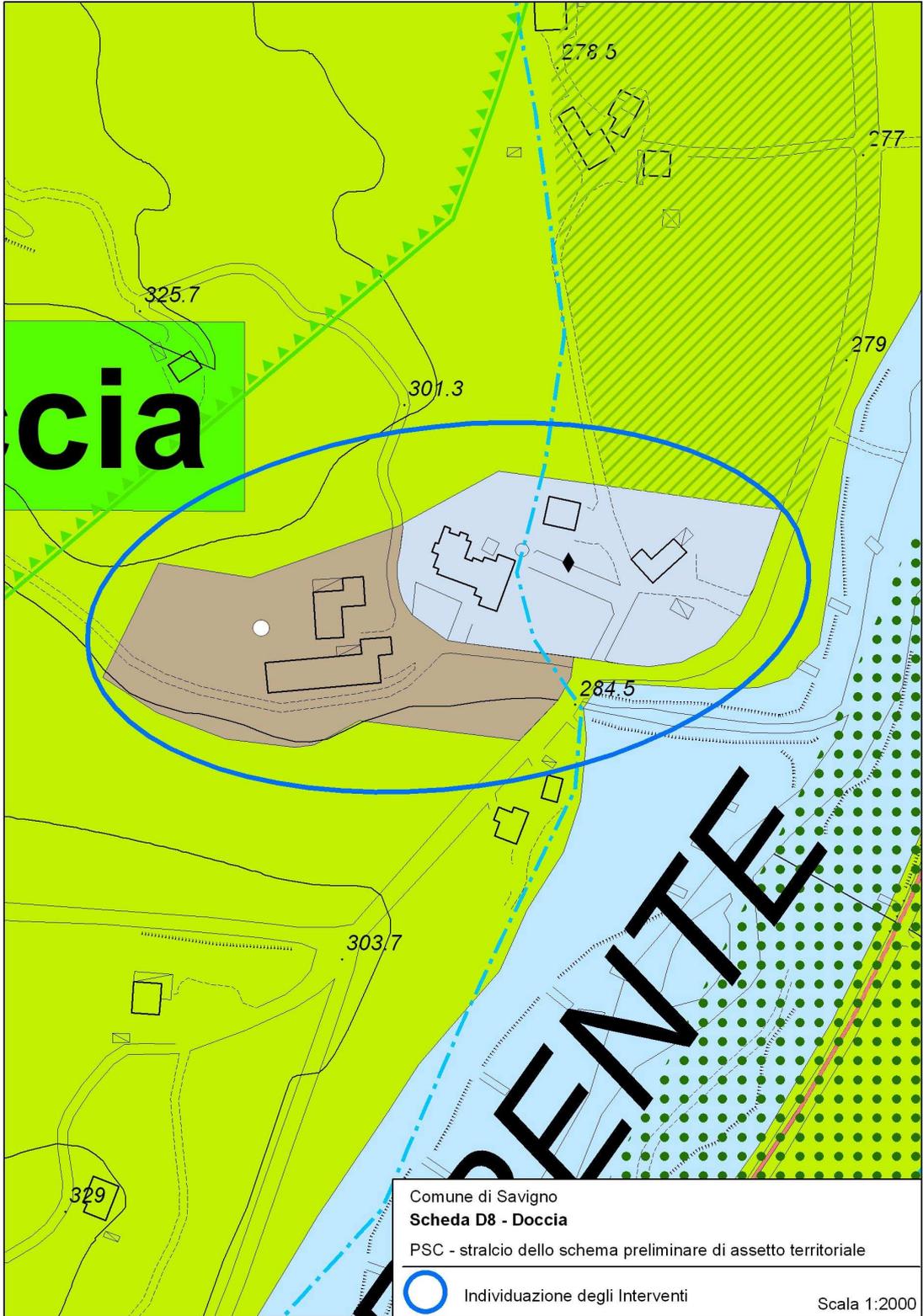
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

<b>Tipologia Variante</b>	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
<b>Obiettivi della Variante</b>	- Attuare un intervento residenziale previsto dal PRG ma di cui non è stata avviata l'attuazione in quanto l'impegno richiesto per la realizzazione dell'intero tratto di rete fognaria si è rivelato economicamente non compatibile con la dimensione dell'intervento - Realizzare un ampliamento della potenzialità edificatoria della limitrofa Casa di riposo, che intende intervenire immediatamente per potenziare la ricettività di almeno 10 posti - Dare assetto funzionale e sistemazione corretta ad un'attività di commercio di materiali edili.
<b>Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Proprietà zona C.2.3: Contributo di sostenibilità: Cessione di 1.500 mq. al Comune; realizzazione di una parte delle opere pubbliche attualmente previste dalla convenzione sottoscritta, da modificare sulla base dei contenuti della Variante (tratto di rete fognaria; tratto di percorso ciclopedonale lungo il Samoggia verso il capoluogo). Proprietà Casa di riposo: Acquisizione dal Comune di area di SF = 1.500 mq. Contributo di sostenibilità: realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale lungo il Samoggia verso il capoluogo). Proprietà area da trasformare in terziario-artigianale: cessione e sistemazione aree lungo il Samoggia in località Doccia
<b>Usi ammessi</b>	Residenza; Attività socio-sanitarie (RSA); Commercio di materiali edili
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	Cessione gratuita area SF = 1.500 mq. necessaria per l'ampliamento della casa di riposo Realizzazione di opere (condotta fognaria) per un importo da definire, compreso indicativamente tra 230.000 e 300.000 €
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA (ambito C2.3); intervento diretto (casa di riposo); intervento diretto (attività commerciali)

### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>SAVIGNO</b> <b>INTERVENTO IN LOCALITÀ CAVARA</b>	<b>D.11</b>
Localizzazione	Località Cavara, a sud del capoluogo	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 3.000 mq. circa
Classificazione PRG	B1 – Dad (zona per insediamenti artigianali) – E
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Insedimenti produttivi nel territorio rurale – Territorio rurale
Vincoli e tutele	Le aree di proprietà sono parzialmente interessate dalla fascia di tutela fluviale (art.4.3 PTCP e art.18 PSAI), dall'area a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni (art.4.11 PTCP) e dalla fascia di pertinenza fluviale (art.4.4 PTCP – art. 18 PSAI)
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Qualificazione insediamenti esistenti (in particolare artigianali), o loro delocalizzazione nel caso di situazioni incongrue
Carichi insediativi massimi ammessi	Non definiti

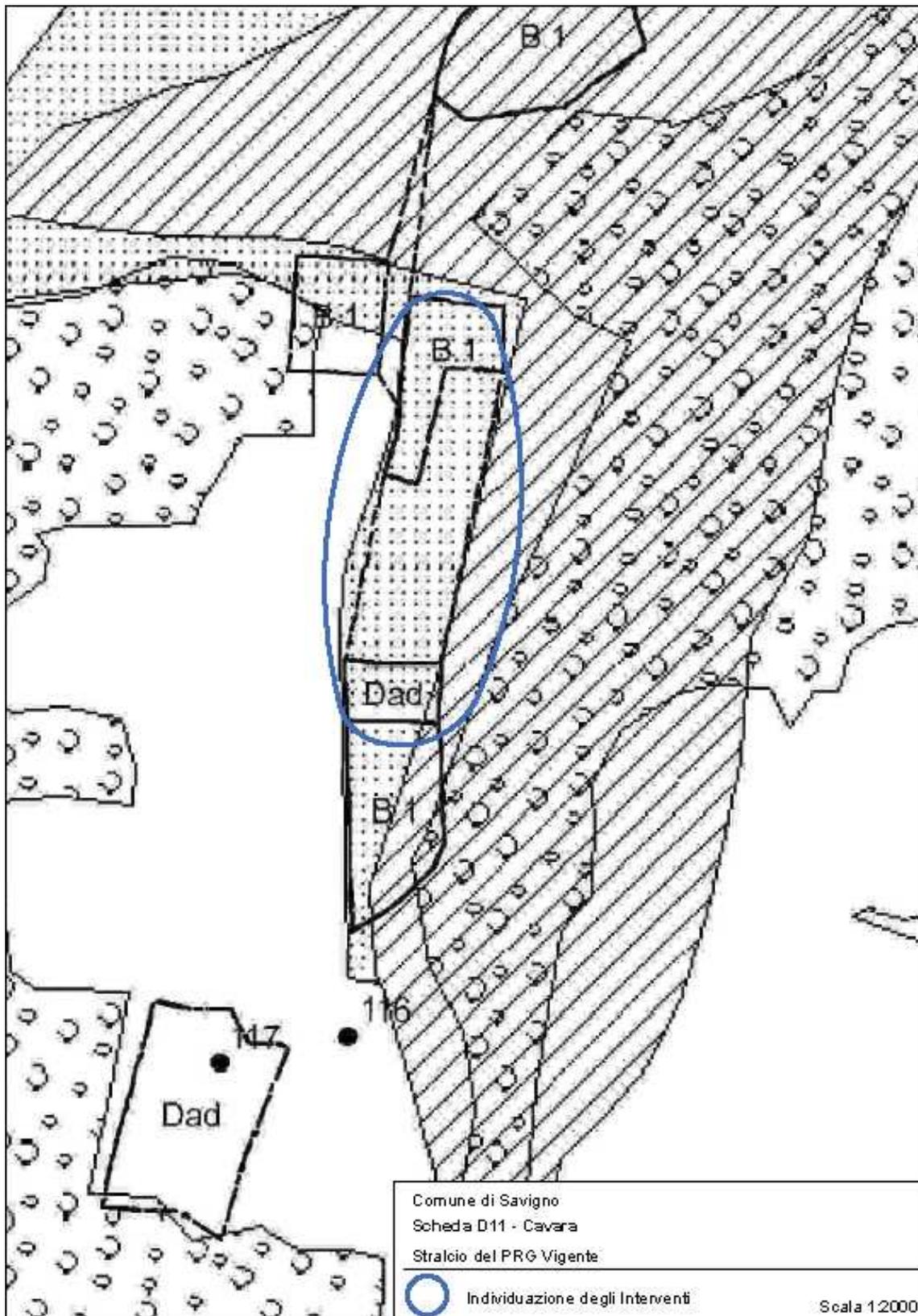
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	Obiettivo di interesse pubblico è la realizzazione di un centro sociale (Sf = 1.000 mq., Su = 200 mq. circa) e di un'area a parco, a carico dell'intervento
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare	La Variante prevede un ampliamento della zona residenziale esistente (indicativamente Su = 700 mq. distribuita in 2/3 lotti) e un ampliamento della zona artigianale (Sf = 1.000 mq. circa, Su = 500 mq.).
Usi ammessi	Residenza - Sistemazione dell'assetto, ora precario, dell'attività artigianale esistente (autofficina) Parco fluviale e attrezzatura collettiva (centro sociale)
Criteri perequativi e contributo di sostenibilità	Cessione aree e concorso alla realizzazione di attrezzatura pubblica
Modalità di attuazione	Le proprietà sono intenzionate a predisporre uno studio idraulico finalizzato ad approfondire il regime idraulico del torrente Samoggia in presenza di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni. Si ritiene che tale studio potrebbe fornire dati significativi a sostegno della proposta di una

	riduzione dell'ampiezza della fascia dell'area a rischio di inondazione. L'adozione e l'approvazione della variante sono ovviamente subordinate all'esito del procedimento di variante di tale perimetrazione in sede di PTCP e di PSAI.
--	---

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

Note	
------	--





S. Biac

Denominazione	<b>ZOLA PREDOSA</b> <b>VIA ROMA – PORTONI ROSSI</b>	<b>D.12</b>
Localizzazione	Capoluogo – est, lungo la Nuova Bazzanese	

### 1 – ZONA PRG E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PRG	Varie destinazioni di PRG
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	SP569 – Nuova Bazzanese Sistema produttivo: areali di studio per la localizzazione di quote contenute di completamento/integrazione, funzionali allo sviluppo delle attività già insediate, o al trasferimento di attività produttive Areali non insediati prossimi agli insediamenti urbani, di valenza strategica per le azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio Centri urbani- Centri principali del sistema insediativo dell'area bazzanese (tessuti insediati)
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	
Carichi insediativi massimi ammessi	

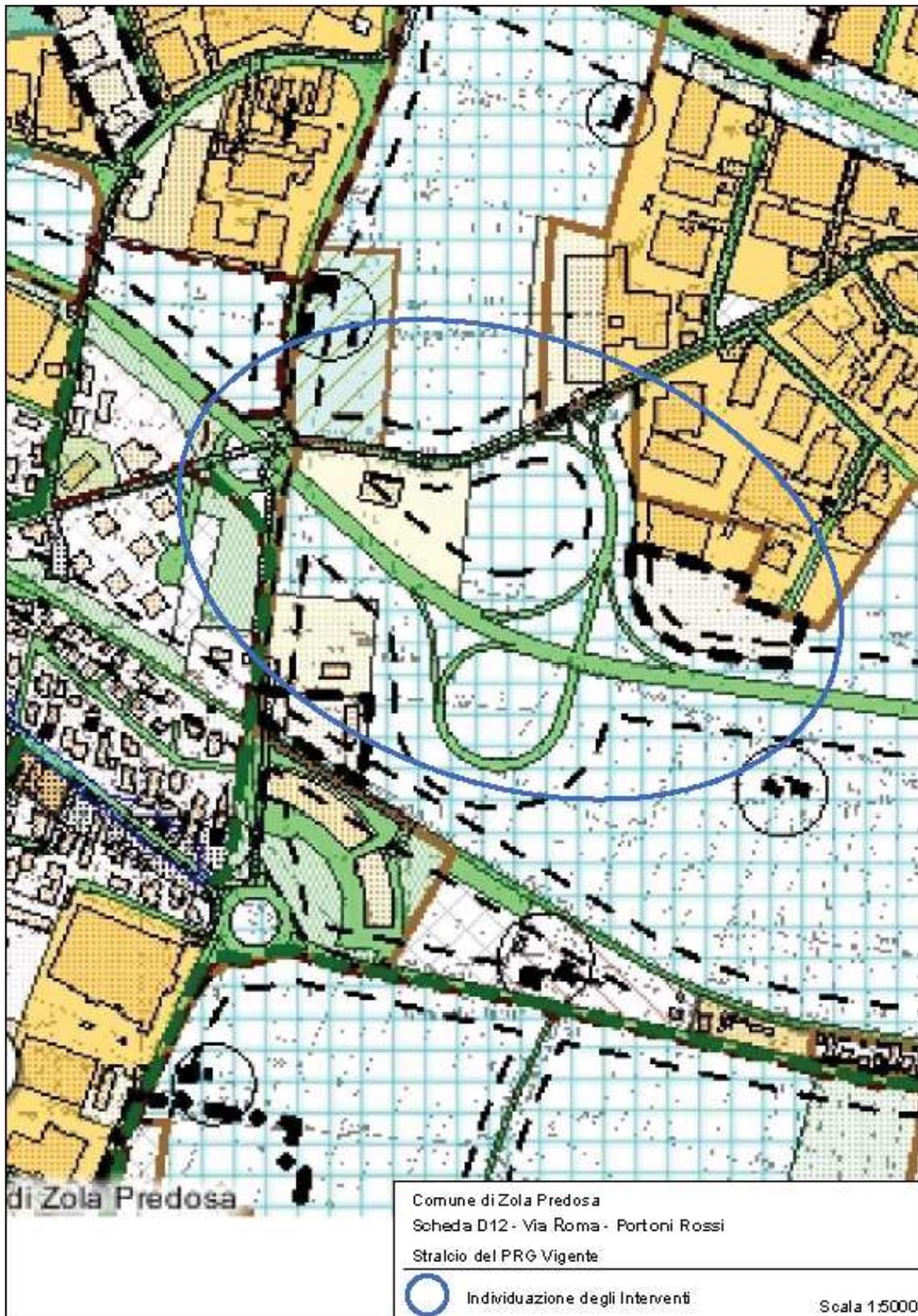
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

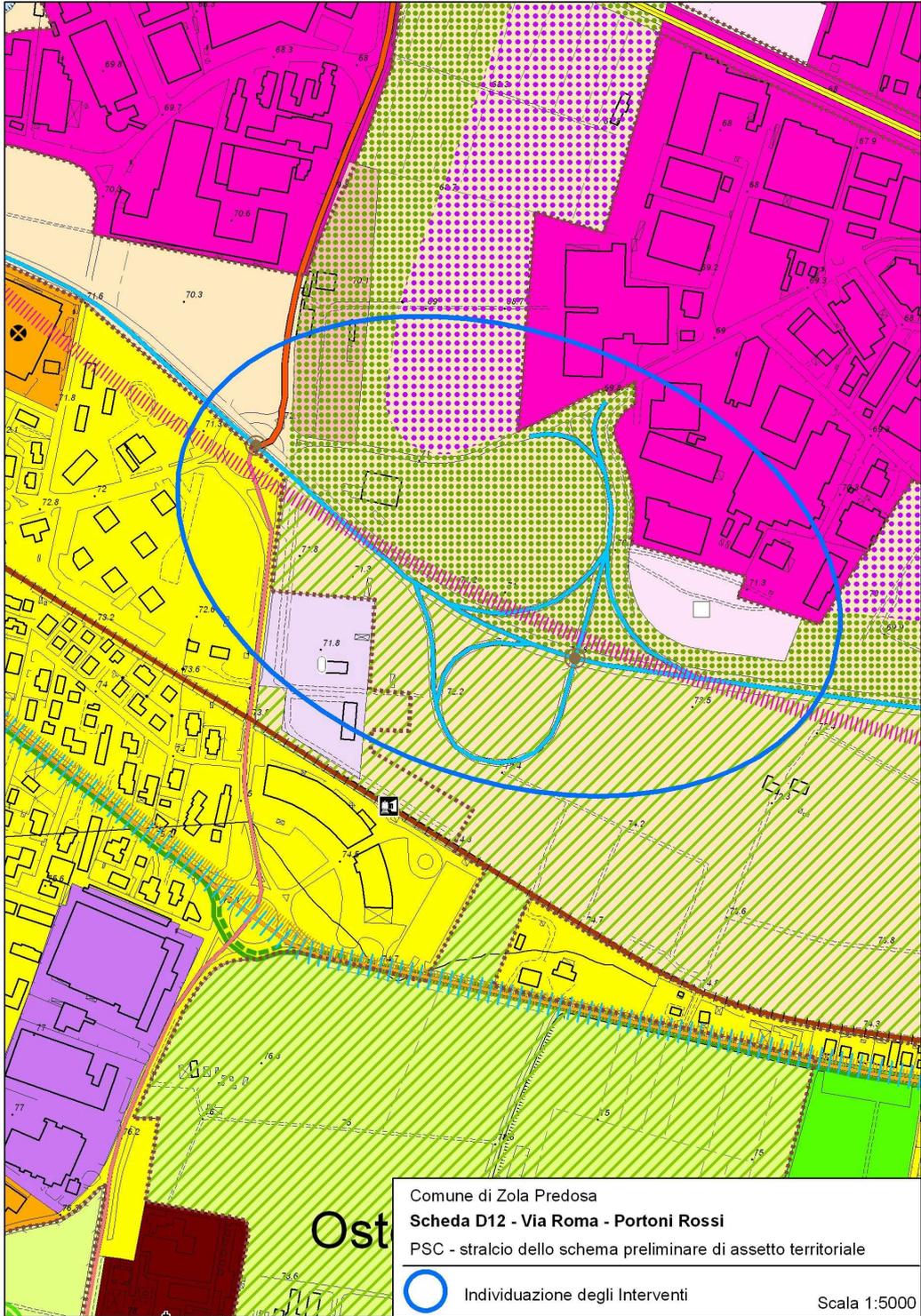
Tipologia Variante	Variante anticipatoria del PSC – art. 41 comma 4-bis L.r.20/2000 (ex art.14 L.r.47/1978)
Obiettivi della Variante	Realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturente dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B, e della rete dei percorsi ciclopedonali per la rimozione delle criticità della viabilità oggettivamente riscontrate e delle condizioni di pericolo per la circolazione pedonale e ciclabile. Valorizzazione dell'ambito "Portoni Rossi" mediante sia la valorizzazione delle attività/presenze già insediate e sia mediante riqualificazione delle aree libere previo accordo con le proprietà alle quali riconoscere capacità insediative perequative da localizzarsi in areali idonei.
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da	Riconversione funzionale dell'ambito attualmente TIU, a compensazione dell'acquisizione aree necessarie per l'intervento pubblico, avendo conto delle condizioni

<b>realizzare</b>	<p>insediative del sito e delle fasce di rispetto stradale. Particolare attenzione merita l'ambito di interesse culturale Portoni Rossi, ex L. 1089/39.</p> <p>Trattandosi della porta di accesso est all'abitato di Zola (oltre che all'area produttiva) si ritiene di privilegiare la valorizzazione dell'area evitando le funzioni meno qualificate e privilegiando opere di valorizzazione ambientale e funzionale che potrebbero riconoscere anche lo sviluppo dell'attività floro-vivaistica già insediata o l'integrazione di questa con destinazioni affini.</p>
<b>Usi ammessi</b>	
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	<p>Impianto progettuale coerente con lo schema di assetto infrastrutturale predisposto dalla Provincia nello studio per l'adeguamento della viabilità in sede di Accordo territoriale per ampliamento della zona B (Futurshow Station).</p> <p>L'impianto vede il coinvolgimento delle aree a nord e a sud della via Roma rendendo opportuno lo sviluppo dell'assetto urbanistico d'insieme e che preveda, nell'intero quadrante considerato, la distribuzione dei benefici e dei pesi derivanti dal riassetto della viabilità.</p> <p>L'area interna allo svincolo sarà oggetto di disposizioni finalizzate alla sua qualificazione, mentre le capacità edificatorie compensative potranno essere localizzate nell'areale a nord della via Roma.</p>
-------------	---





## **AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE**



## **VARIANTI DA DEFINIRE ATTRAVERSO UN UNICO ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO AGLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE**

---

Sulla base del Titolo 9, art.9.1 commi 5, 6, 9 e 10 del PTCP per l'attuazione degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale entro il territorio dell'Area bazzanese, vale a dire:

- l'ambito specializzato suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare "**polo del Martignone**"
- l'ambito produttivo consolidato per funzioni in prevalenza manifatturiere della **zona industriale di Monteveglio**
- l'ambito produttivo consolidato per funzioni miste della **zona industriale di via Lunga a Crespellano**
- la zona di **Riale – Galvano a Zola Predosa e Casalecchio**

la Provincia e i Comuni interessati o influenzati dalle prospettive dell'ambito sottoscrivono un Accordo territoriale, ai sensi dell'art.15 della L.R. 20/2000.

Nel caso dell'Associazione dei Comuni dell'Area bazzanese, si applica il comma 10 dell'art.9.1, in base al quale "preferibilmente l'Accordo sarà esteso a riguardare l'insieme degli ambiti specializzati di rilievo sovracomunale ricadenti nel territorio dell'Associazione o Unione e sottoscritto da tutti i comuni dell'associazione o unione, oltre che dagli eventuali altri comuni coinvolti direttamente; (...) per l'ambito "Martignone" si assume come riferimento l'Associazione di Comuni "Valle del Samoggia" e l'Accordo riguarderà i comuni di tale Associazione e il Comune di Anzola".

In proposito, la Provincia di Bologna ha recentemente approvato un atto di indirizzo per la costituzione di un gruppo di lavoro tecnico interistituzionale per la definizione dei contenuti dell'accordo territoriale relativo agli ambiti produttivi dell'Associazione dei Comuni dell'Area bazzanese.

Tenuto conto che, ai sensi dell'art.9.1 comma 6 "la definizione dei prospettive di sviluppo dell'ambito "Martignone" potrà essere presa in considerazione solo a seguito dell'entrata in esercizio del casello autostradale di Crespellano e della relativa bretella di collegamento con la via Emilia" e che "le prospettive di sviluppo di tale ambito potranno tenere conto delle esigenze di reinsediamento di attività economiche provenienti dai comuni della valle del Samoggia, nonché dai comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa", in sede di formazione del PSC il tema sarà valutato nella sua complessità, per tener conto delle esigenze di integrazione stabilite dal PTCP.

Per quanto riguarda l'**ambito produttivo consolidato di via Lunga**, il Comune di Crespellano sottopone alla Provincia, nel quadro delle procedure e dei contenuti sopra richiamati, due ipotesi di variante al PRG vigente:

a) Completamento dell'assegnazione della capacità edificatoria individuata attraverso accordo ex art.18 L.R.20/2000 con l'azienda Corà Legnami, per una Su = 22.000 mq. a destinazione industriale.

La Variante prevede l'attribuzione, all'areale di proprietà della Corà non interessato dal progetto di ampliamento del complesso aziendale presentato ai sensi dell'art.5 del DPR 447/95, di una capacità edificatoria coerente con quella già assegnata, da destinare ad altre aziende.

I benefici pubblici connessi alla Variante consistono nella realizzazione di un magazzino con Superficie coperta = 1.200 mq., su Sf = 2.500 mq., e nella realizzazione di 2,5 km. di pista ciclabile. La dotazione di superfici ad UG di pertinenza dell'areale in contesto sarà soddisfatta imputando a tale titolo il rimanente 50% dell'area boscata.

b) Ampliamento dell'area industriale tra la Bazzanese e l'autostrada nel polo produttivo di via Lunga, interessata dalla viabilità di arrocco per le proprietà intercluse tra la nuova e la vecchia bazzanese, su una St = 67.000 mq. circa, assegnando diritti edificatori complessivamente per una Su = 10.000 mq. a destinazione industriale. Il disegno urbanistico determina il completamento dell'area industriale di via Lunga fino al cavalcavia al confine comunale tra Crespellano e Zola Predosa. La Variante prevede l'acquisizione attraverso perequazione di parte dell'area, da assegnare mediante bando pubblico alle aziende insediate nel polo produttivo sovracomunale consolidato di via Lunga, ed eventualmente da utilizzare nell'ambito dell'accordo con il comune di Monteveglio relativo al trasferimento di diritti edificatori dall'ambito Torre Gazzone (di cui modificare la destinazione da residenziale a produttiva/terziaria).

c) Per quanto riguarda la zona produttiva di Riale, si ipotizza Incentivare la riqualificazione funzionale (ma anche insediativa e tipologico-formale) dell'ambito produttivo, rendendo più flessibile l'integrazione degli usi ammessi nell'ottica di una maggior terziarizzazione dell'ambito.

La finalità è quella di ridurre il degrado urbano e sociale dell'area produttiva per renderla maggiormente compatibile con l'adiacente contesto urbano, anche attraverso il recupero-riuso di contenitori inutilizzati e la riqualificazione delle aree esterne e degli standard, favorendo un processo di progressivo rinnovamento e valorizzazione dell'ambito, coerente con le linee di sviluppo che saranno meglio declinate nel PSC-

RUE. La variante è coerente col DP, trattandosi di localizzazione corrispondente ad un areale già deputato alla riconversione. (Riale Nord), ambito avulso dal contesto produttivo, circoscritto e territorialmente idoneo per avviare detta sperimentazione normativa, per valutarne la capacità di concorrere al processo di riconversione perseguito dal D.P.

Devono essere definiti i criteri e le condizioni preordinati alla riconversione, per favorire, da subito, interventi di R.E. con cambio d'uso verso funzioni urbanistiche concorrenti con l'obiettivo di riqualificazione.



**VARIANTI AL PSC DI MONTEVEGLIO (art. 28 L.R.n.20/2000)**



Denominazione	<b>MONTEVEGLIO</b> <b>VARIANTE LOCALITA' ZIRIBEGA</b>	<b>A.4</b>
Localizzazione	Ziribega	

### 1 – ZONA PSC - POC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PSC - POC	Ambito di riqualificazione della Ziribega – Cor 1 – Cor4 – Cor5
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Cor4: 11 alloggi Cor5: 16 alloggi

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Ziribega: centri minori, da consolidare nella configurazione attuale e da mantenere quali ulteriori presidi sul territorio e per la difesa/valorizzazione dell'identità storica dei luoghi. Ambiti presenti nella pianificazione vigente, la cui localizzazione richiede di valutare opportunità di trasferimento in aree maggiormente idonee all'insediamento
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Trasferimento dei diritti edificatori assegnati dal POC in tre sub-ambiti
Carichi insediativi massimi ammessi	Quelli del POC, da trasferire in ambiti idonei previa riparametrazione

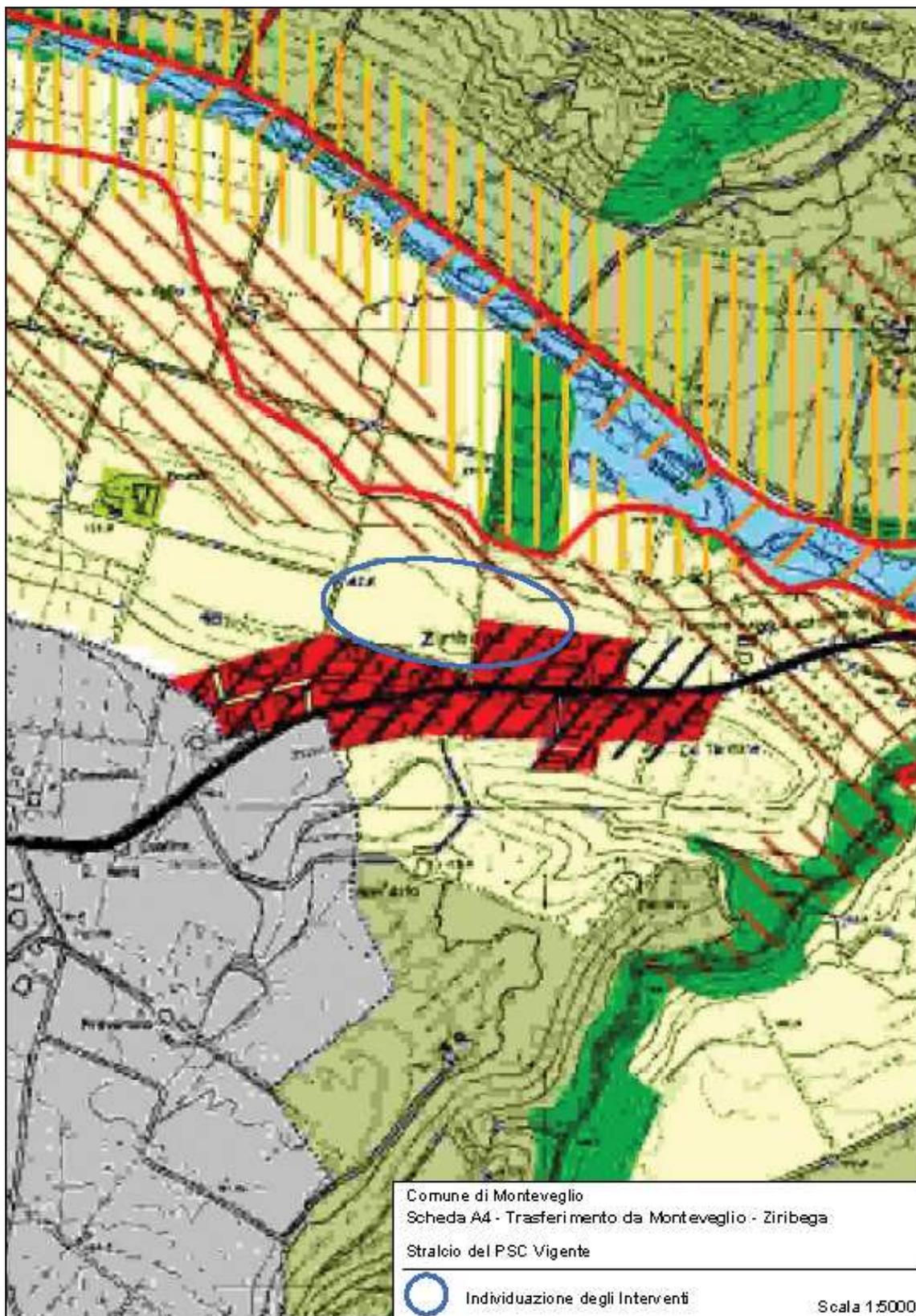
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PSC - POC

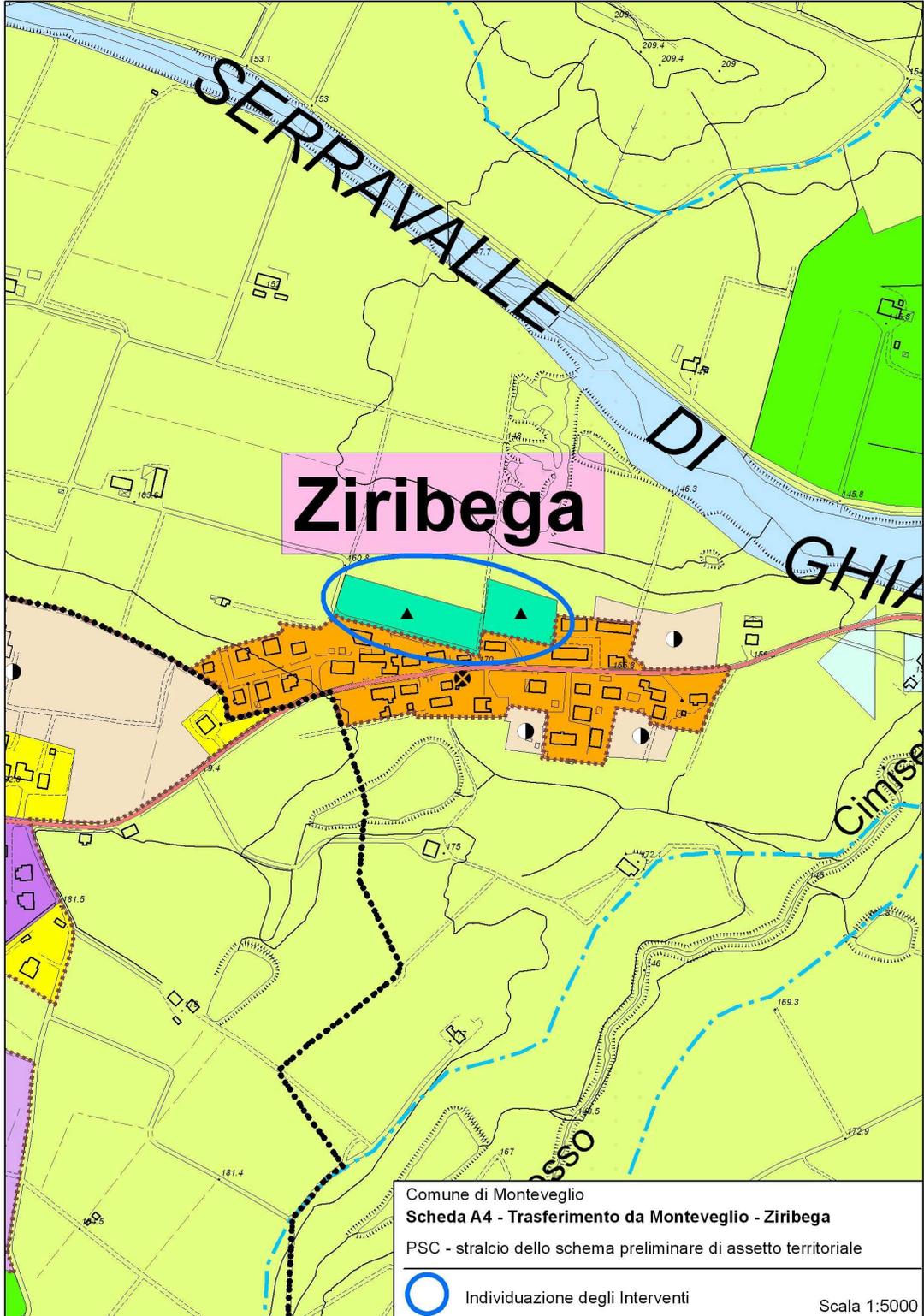
Tipologia Variante	Variante al POC ed eventuale variante al PSC
Obiettivi della Variante	<i>In comune di Monteveglio</i> : urgenza di stralcio della capacità edificatoria vigente, inserita nel POC, per una previsione complessiva di circa 27 alloggi (COR 4 e COR 5)
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare	Una capacità edificatoria equivalente, in tutto o in parte, a quella inserita nel POC potrà essere individuata presso centri abitati indicati dallo Schema di assetto preliminare del territorio allegato al Documento Preliminare come maggiormente idonei allo sviluppo insediativo. L'ambito dove si trasferiscono i diritti edificatori è da individuare tra quelli previsti in Comune di Crespellano o in altro Comune, attraverso un Accordo territoriale tra i due comuni.  <i>In territorio del Comune ospitante</i> : attraverso la Variante il Comune ospitante assegna a un'area di 10.300 mq. di St (da individuare attraverso bando pubblico, ma compresa entro gli areali individuati nel Documento Preliminare del PSC)

	diritti edificatori con criteri perequativi del PSC (Su = 830 mq. residenziali), che si concentrano su un'area di 3.600 mq.; sui restanti 6.700 mq. si trasferiscono i diritti edificatori assegnati all'area di riqualificazione di Monteveglio – Ziribega, eventualmente da ridurre per tener conto del diverso valore immobiliare unitario - oltre a 500 mq. di Su residenziale che potrebbero costituire diritti aggiuntivi assegnati dalla Variante da aree acquisite alla proprietà comunale. In totale i diritti assegnati aggiuntivi rispetto a quelli trasferiti sono quindi 830 + 500 = <b>1.330</b> mq. di Su.
<b>Usi ammessi</b>	Residenza
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>MONTEVEGLIO</b> <b>LOCALITA' MONTEBUDELLO</b>	<b>A.5</b>
Localizzazione	Montebudello	

### 1 – ZONA PSC – POC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PSC - POC	
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	
Carichi insediativi massimi ammessi	

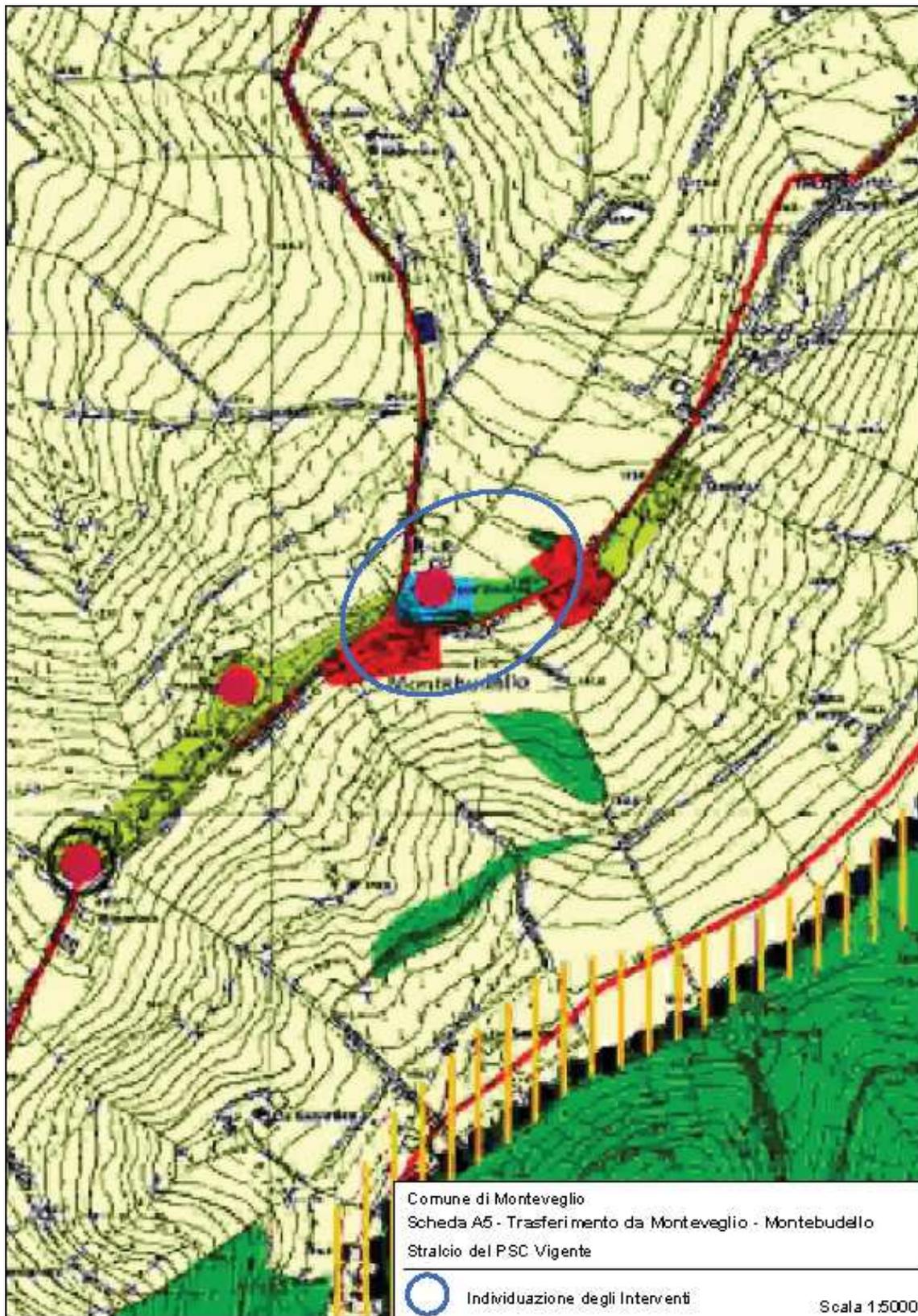
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PSC - POC

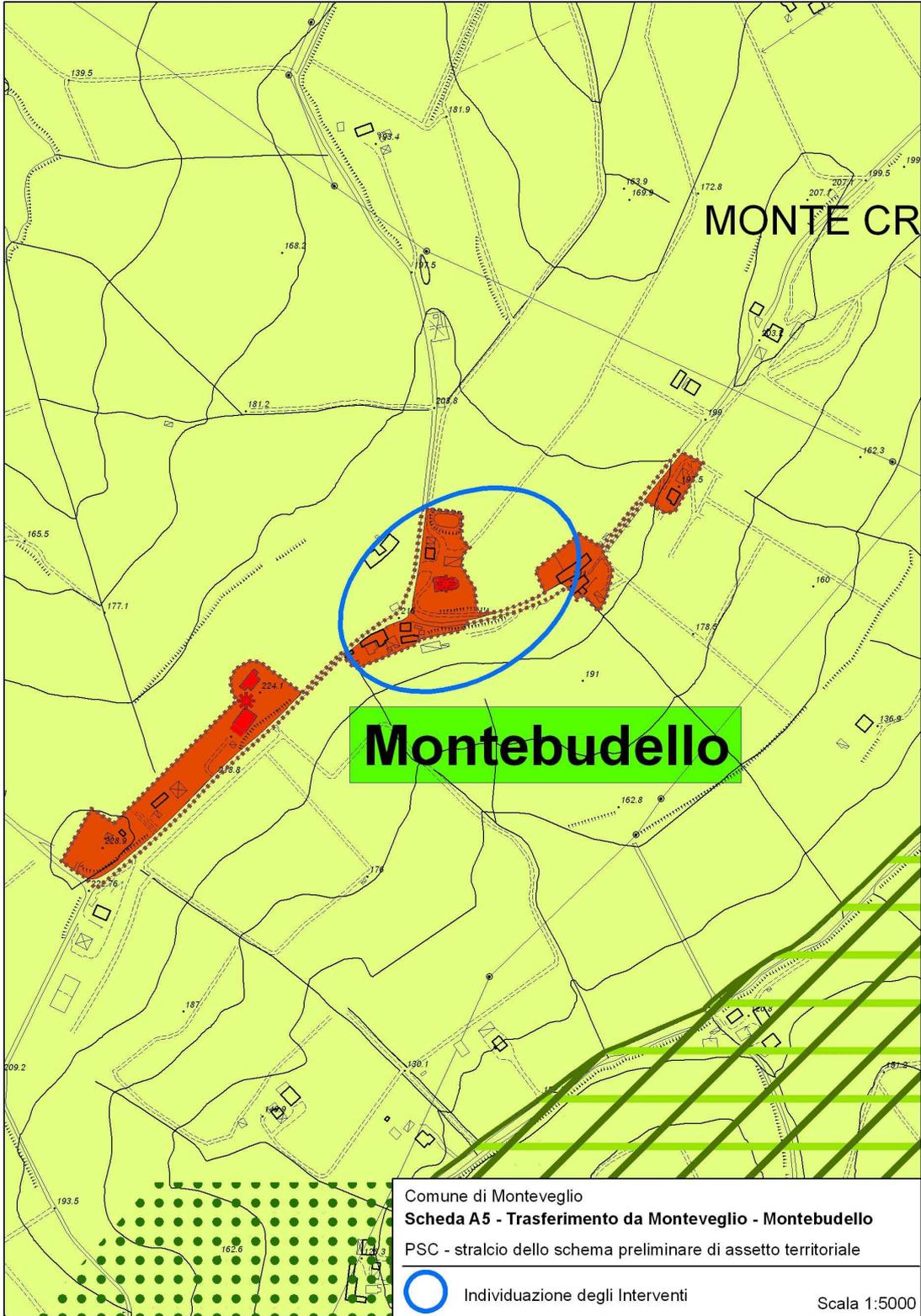
Tipologia Variante	Variante al POC ed eventuale variante al PSC
Obiettivi della Variante	
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p><i>In comune di Monteveglio:</i> l'obiettivo dell'Amministrazione comunale è la realizzazione del nuovo Centro Civico e dell'annesso parcheggio. Per l'acquisizione dell'area necessaria e delle risorse economiche l'Amministrazione promuove un accordo con privati che prevede un incremento di superficie utile per 6 alloggi (500 mq. di Su) su un'area di loro proprietà, da trasferire in altro comune, attraverso un Accordo territoriale tra i due comuni.</p> <p><i>In territorio del Comune ospitante:</i> attraverso la Variante il Comune ospitante assegna a un'area di 1.800 mq. di St (da individuare attraverso bando pubblico, ma compresa entro gli areali individuati nel Documento Preliminare del PSC) diritti edificatori con criteri perequativi del PSC (Su = 150 mq. residenziali), che si concentrano su un'area di 500 mq.; sui restanti 1.300 mq. si trasferiscono i diritti edificatori assegnati all'area di riqualificazione di Monteveglio – Montebudello, eventualmente ridotti per tener conto del diverso valore immobiliare - oltre a 150 mq. di Su residenziale che potrebbero costituire diritti aggiuntivi assegnati dalla Variante da aree acquisite alla proprietà comunale. In totale i diritti assegnati aggiuntivi sono quindi 500 mq. di Su.</p>
Usi ammessi	

<b>Criteria perequativi e contributo di sostenibilità</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	

#### **4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI**

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>MONTEVEGLIO TORRE GAZZONE</b>	<b>A.6</b>
Localizzazione	Capoluogo	

### 1 – ZONA PSC - POC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = 230.000 mq. circa (intero ambito di trasformazione)
Classificazione PSC - POC	Ambito di trasformazione di Cascina Osteriola (Torre Gazzone)
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	Ut = 0,065 mq./mq. Sp = 70% della St

### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Ambiti presenti nella pianificazione vigente, la cui localizzazione richiede di valutare opportunità di trasferimento in aree maggiormente idonee all'insediamento
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	Alleggerire il carico insediativo previsto dal PSC e dal POC trasferendo i diritti edificatori (confermati in residenziali e/o trasformati in usi produttivi) in altro ambito insediabile del territorio comunale o di altro comune. Completare il disegno dell'area a parco pubblico integrandola con un'area da acquisire
Carichi insediativi massimi ammessi	

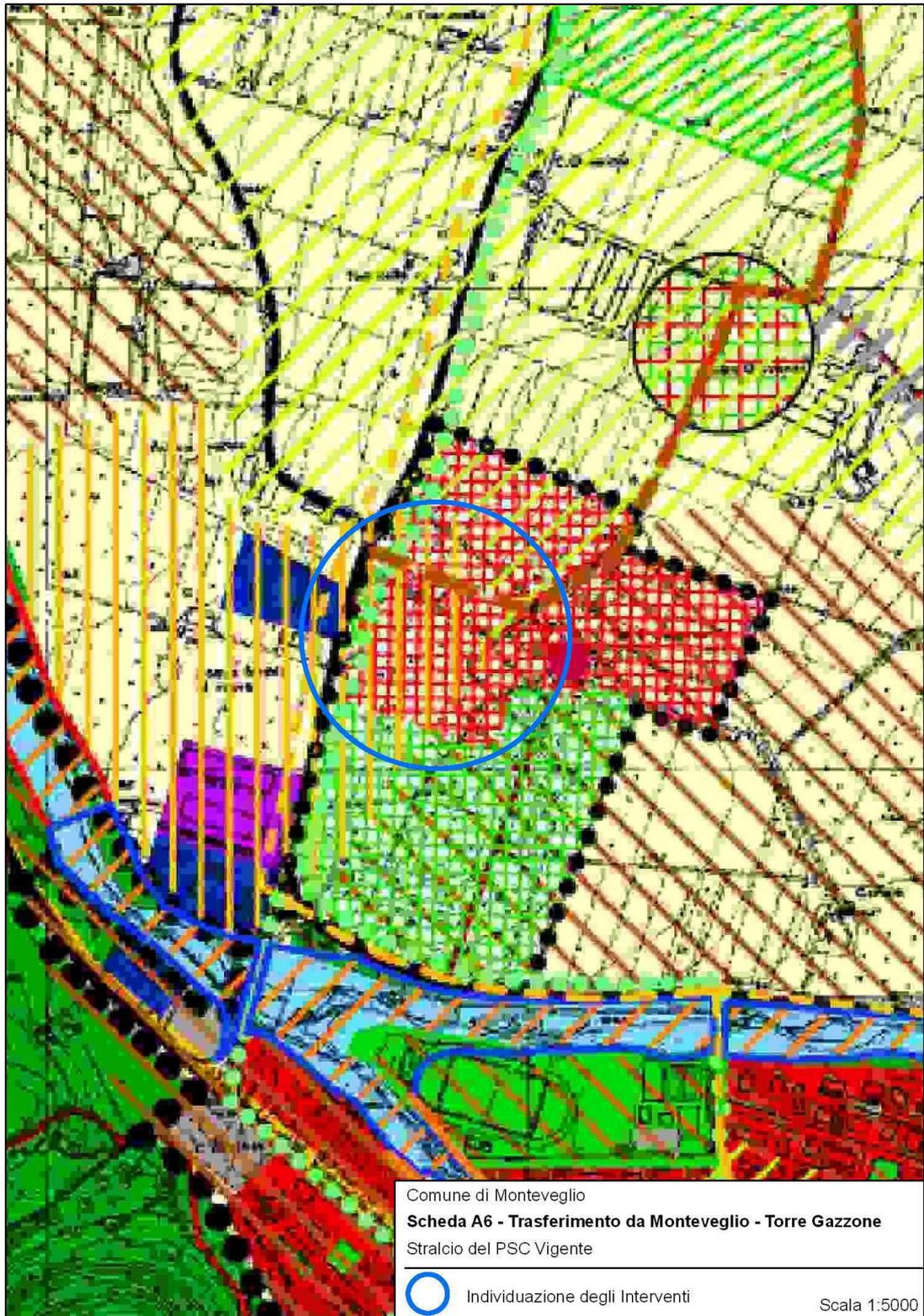
### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PSC - POC

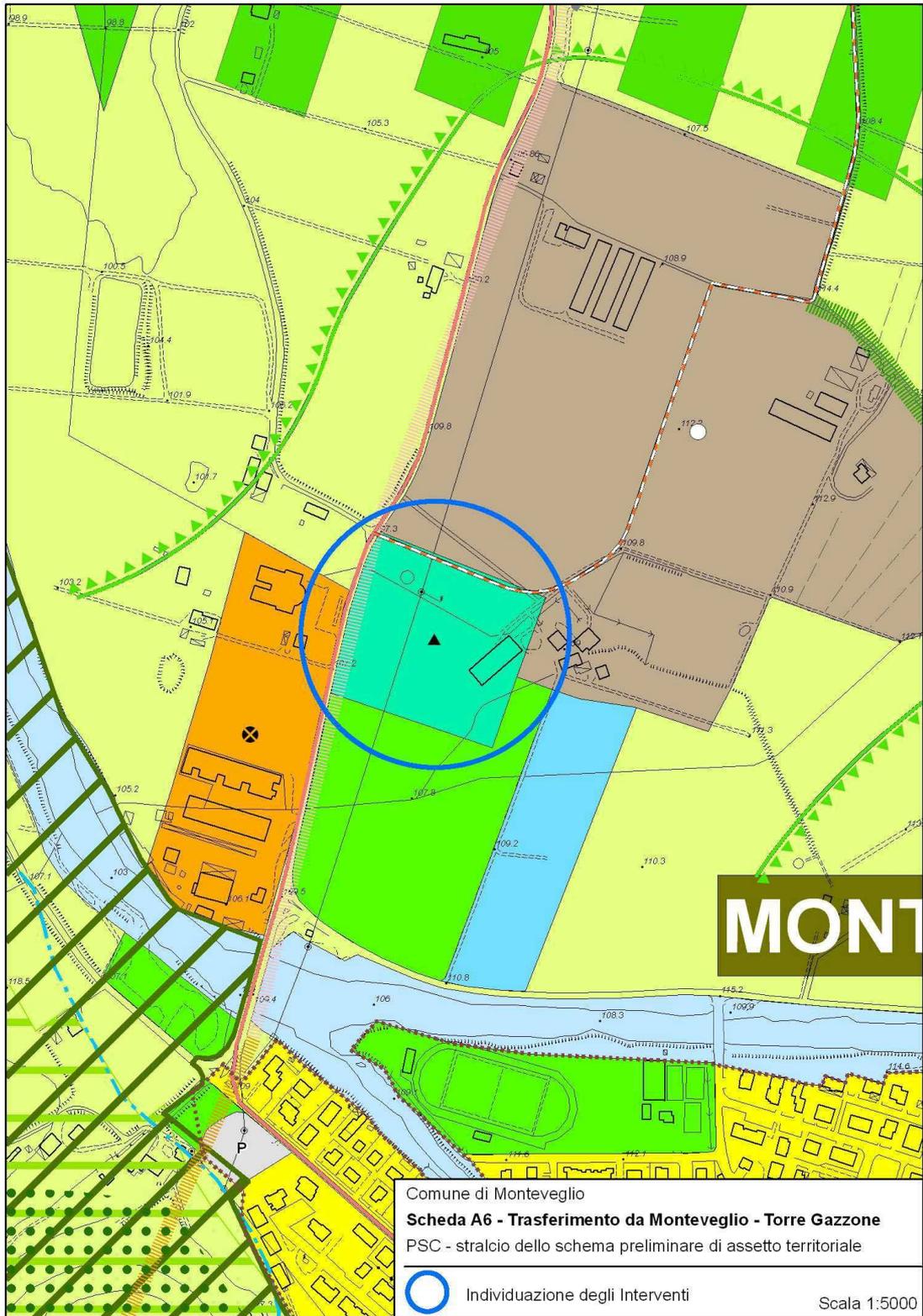
Tipologia Variante	Variante al POC ed eventuale variante al PSC
Obiettivi della Variante	<i>In comune di Monteveglio:</i> l'obiettivo dell'Amministrazione è la riduzione delle previsioni edificabili in località Torre Gazzone, per circa 3.000 mq. di Sc; allo scopo l'Amministrazione intende individuare localizzazioni alternative di una quota di tale edificabilità, nel capoluogo o in ambiti presso centri abitati indicati dallo Schema di assetto preliminare del territorio allegato al Documento Preliminare come maggiormente idonei allo sviluppo insediativo. Si procederà quindi attraverso Accordo territoriale con il Comune/i interessato, o attraverso variante al PSC di Monteveglio.
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico da realizzare	<i>In territorio del Comune ospitante:</i> in alternativa ad una soluzione entro il territorio comunale di Monteveglio (spostamento in un ambito definito dal Documento Preliminare "areale per ambito da riqualificare") il previsto

	<p>trasferimento di circa 3.000 mq. di Sc residenziale potrebbe avvenire in ambiti di altri comuni. Nel caso in cui la proprietà dell'area fosse da acquisire, i criteri perequativi comporterebbero che attraverso la Variante il/i Comuni ospitanti assegnino ad aree di 19.000 mq. di St (da individuare attraverso bando pubblico, ma comprese entro gli areali individuati nel Documento Preliminare del PSC) diritti edificatori con criteri perequativi del PSC (Su = 1.520 mq. residenziali), che si concentrano su aree di 6.300 mq.; sui restanti 12.700 mq. si trasferiscono i diritti edificatori assegnati all'area di Monteveglio – Torre Gazzone, pari a 3.000 mq. residenziali, oltre a 800 mq. di Su residenziale che potrebbero costituire diritti aggiuntivi assegnati dalla Variante da aree acquisite alla proprietà comunale. In totale i diritti assegnati aggiuntivi rispetto ai 3.000 trasferiti, sono quindi <math>1.520 + 800 = 1.320</math> mq. di Su.</p> <p>Al fine di perseguire l'obiettivo del trasferimento, la Variante potrà considerare ipotesi alternative, con cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività economiche specializzate.</p>
<b>Usi ammessi</b>	
<b>Criteri perequativi e contributo di sostenibilità</b>	
<b>Modalità di attuazione</b>	

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

<b>Note</b>	
-------------	--





Denominazione	<b>MONTEVEGLIO</b> <b>ZIRIBEGA - CAMPAZZA</b>	<b>E.1</b>
Localizzazione	Loc. Ziribega - Campazza	

#### 1 – ZONA PSC - POC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	
Classificazione PSC - POC	
Ambito PTCP	
Indici e parametri urbanistici	

#### 2 – AREALE DOCUMENTO PRELIMINARE E SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO DEL PSC

Classificazione areale	Tessuti urbani insediati misti, caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, di servizio e produttive, per i quali è necessario programmare azioni di riqualificazione
Vincoli e tutele	
Obiettivi specifici del DP per l'areale interessato	
Carichi insediativi massimi ammessi	

#### 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PSC - POC

Tipologia Variante	Variante al PSC
Obiettivi della Variante	L'obiettivo dell'Amministrazione è lo spostamento di una attività zootecnica (oggi limitrofa al territorio urbanizzato) in area rurale più idonea e la classificazione dell'areale esistente come "ambito di rigenerazione / riqualificazione" simile a quello indicato dal Documento Preliminare per la limitrofa area artigianale residenziale (Campazza Rondanina) in comune di Castello di Serravalle.
Caratteristiche dell'intervento – Diritti edificatori - Opere di interesse pubblico	
Usi ammessi	
Criteri perequativi e contributo di sostenibilità	
Modalità di attuazione	

#### 4 – NOTE E ALTRE INFORMAZIONI

Note	
------	--

