

parcheeggi pubblici

Area commerciale

Area commerciale

parcheeggi pubblici

650

VIALE DOTTO MILITARE

CASCIA DI RISPETTO STRADALE

----- Lotto catastale

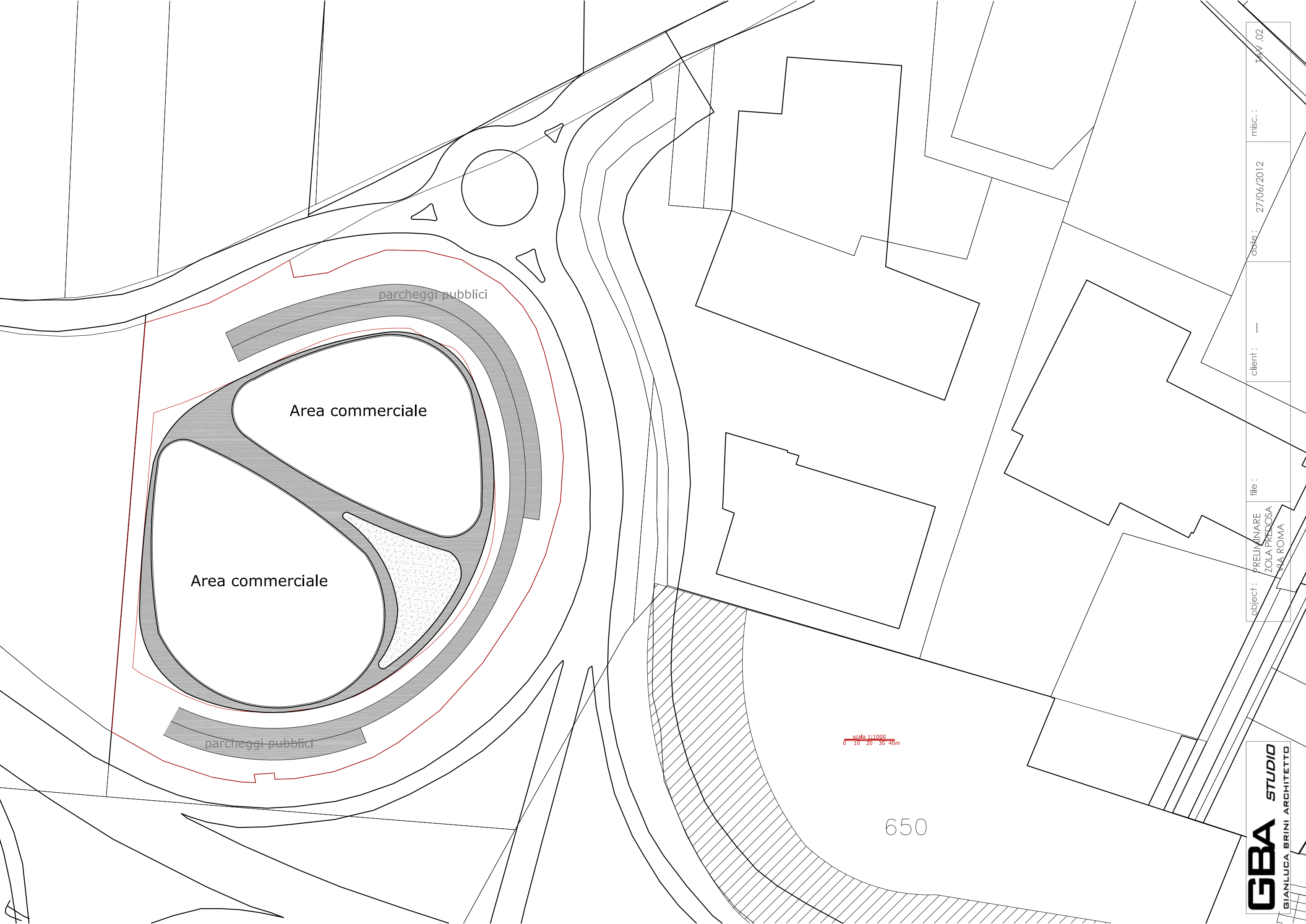
----- Area edificabile

profilo copertura

scala 1:2000
0 25 50 75 100m

object: PRELIMINARE
ZOLA PREDOSA
VIA ROMA
file: ---
client: ---
date: 27/06/2012
misc.: /AV .01

GBA STUDIO
GIANLUCA BRINI ARCHITETTO



Area commerciale

Area commerciale

parcheggi pubblici

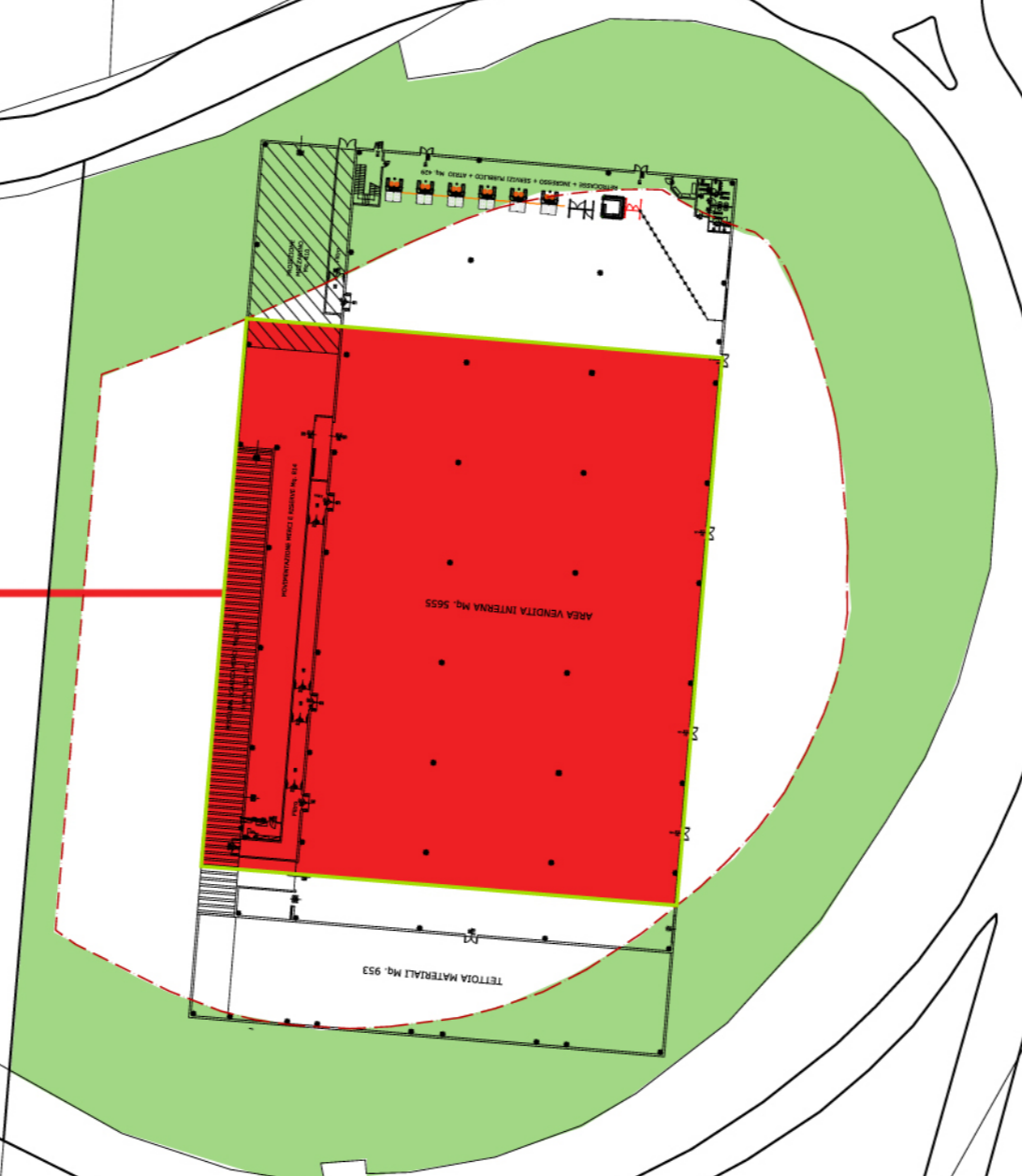
parcheggi pubblici

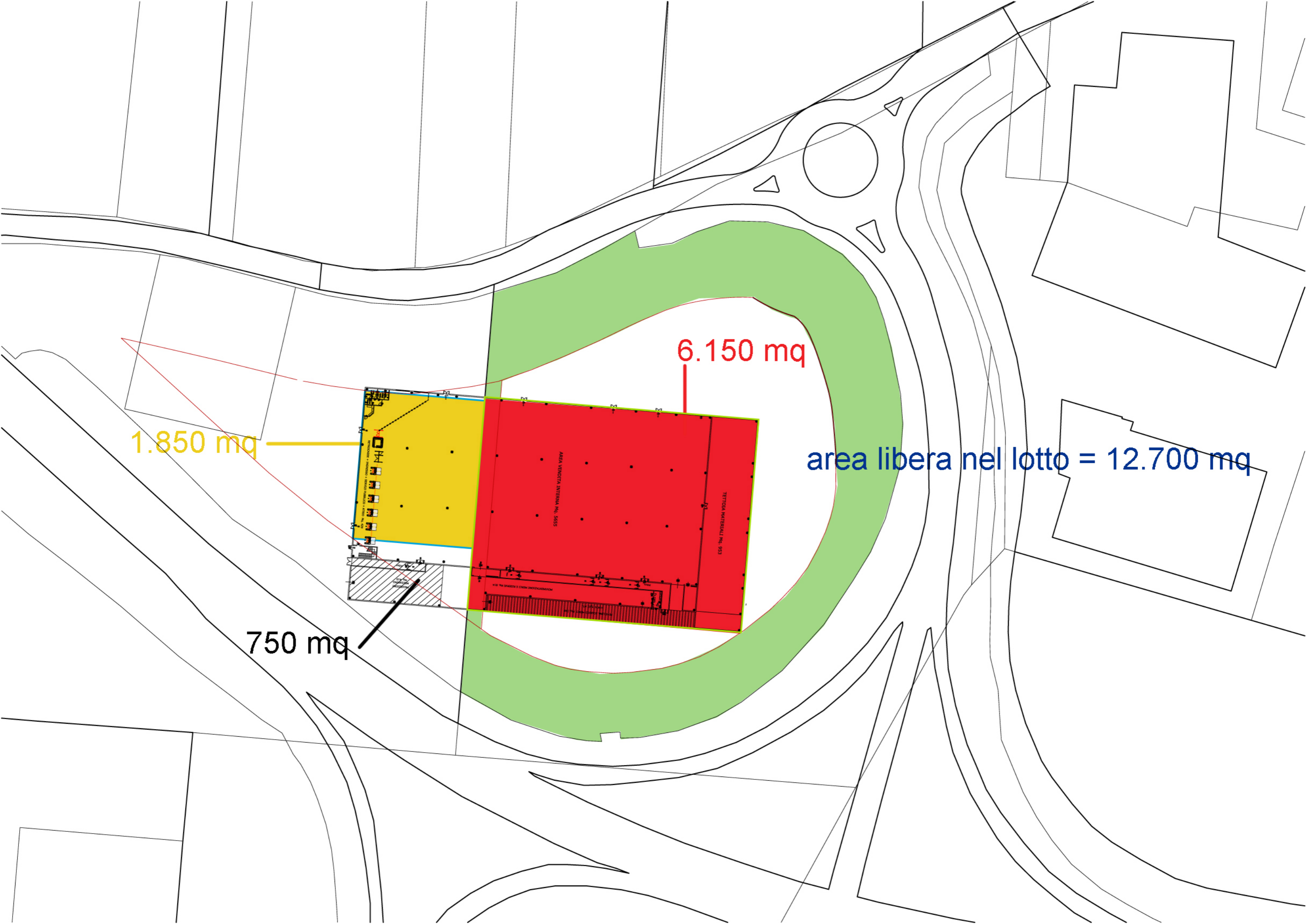
scala 1:1000
0 10 20 30 40m

650

object:	PRELIMINARE ZOLA PREDOSA VIA ROMA	file:	---	client:	---	date:	27/06/2012	misc.:	TRAV.02
---------	---	-------	-----	---------	-----	-------	------------	--------	---------

5.450 mq





6.150 mq

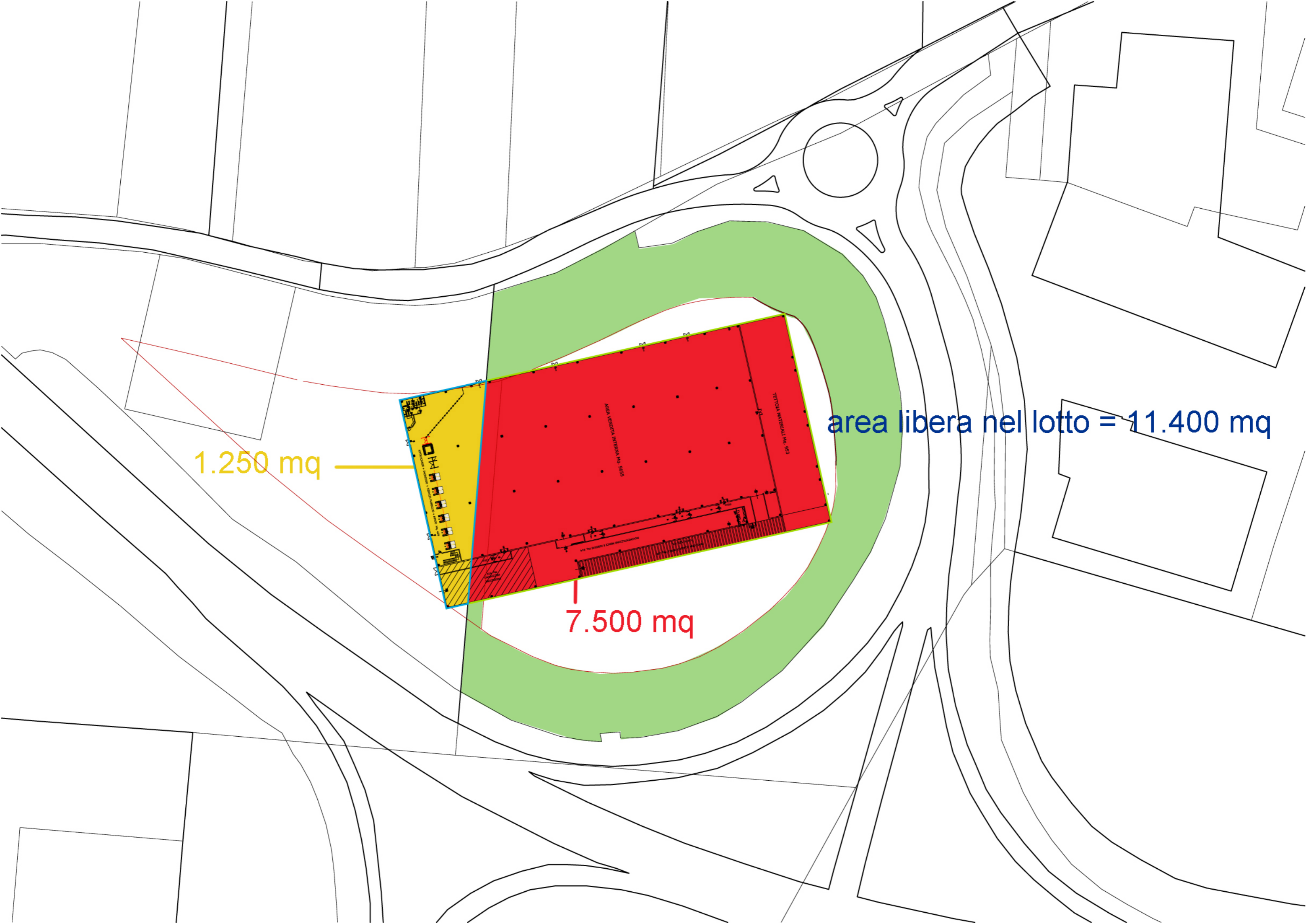
1.850 mq

750 mq

area libera nel lotto = 12.700 mq

AREA VENDITA INTERNA No. 5655

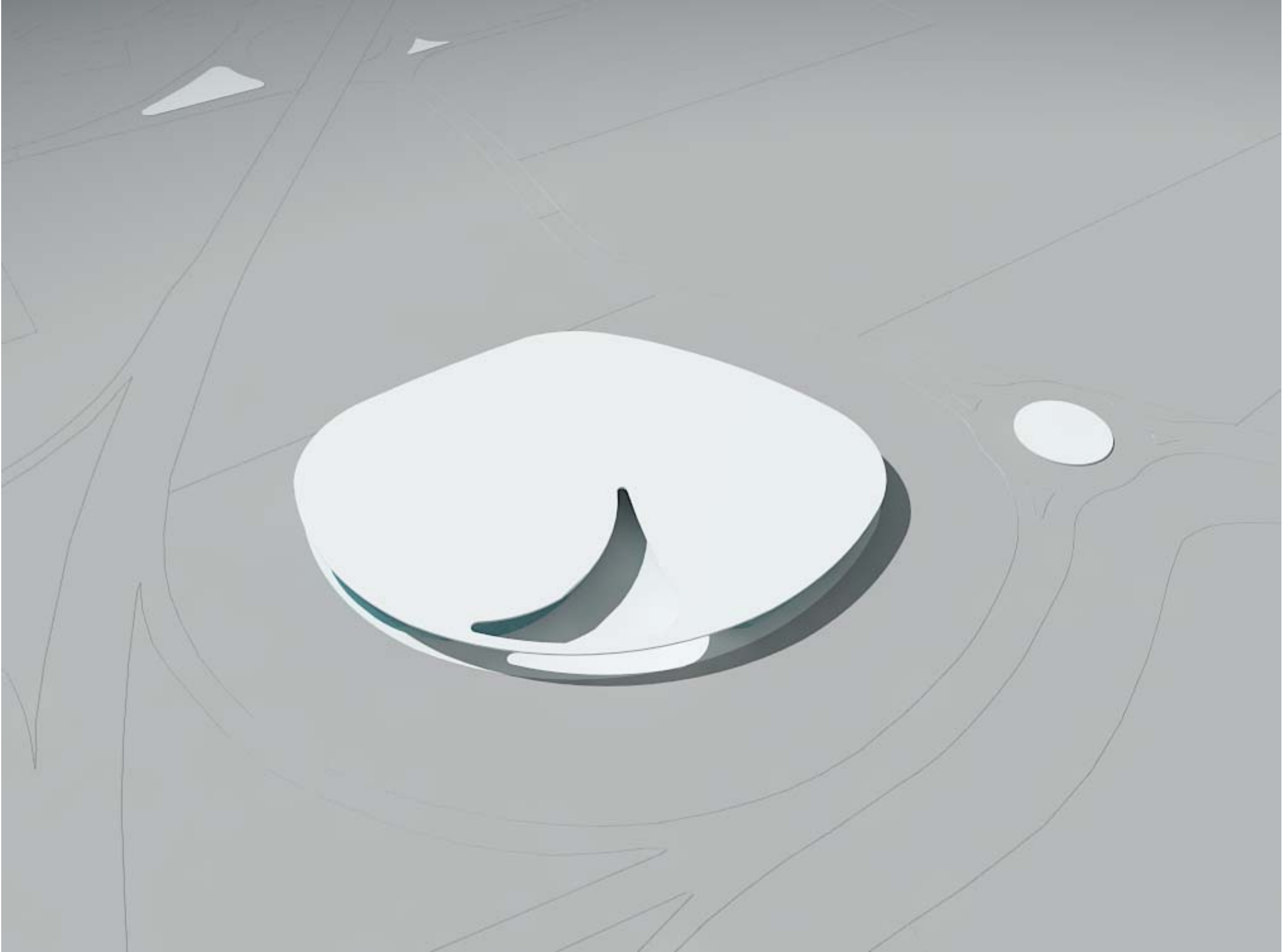
TETTOIA MATERIALI No. 563

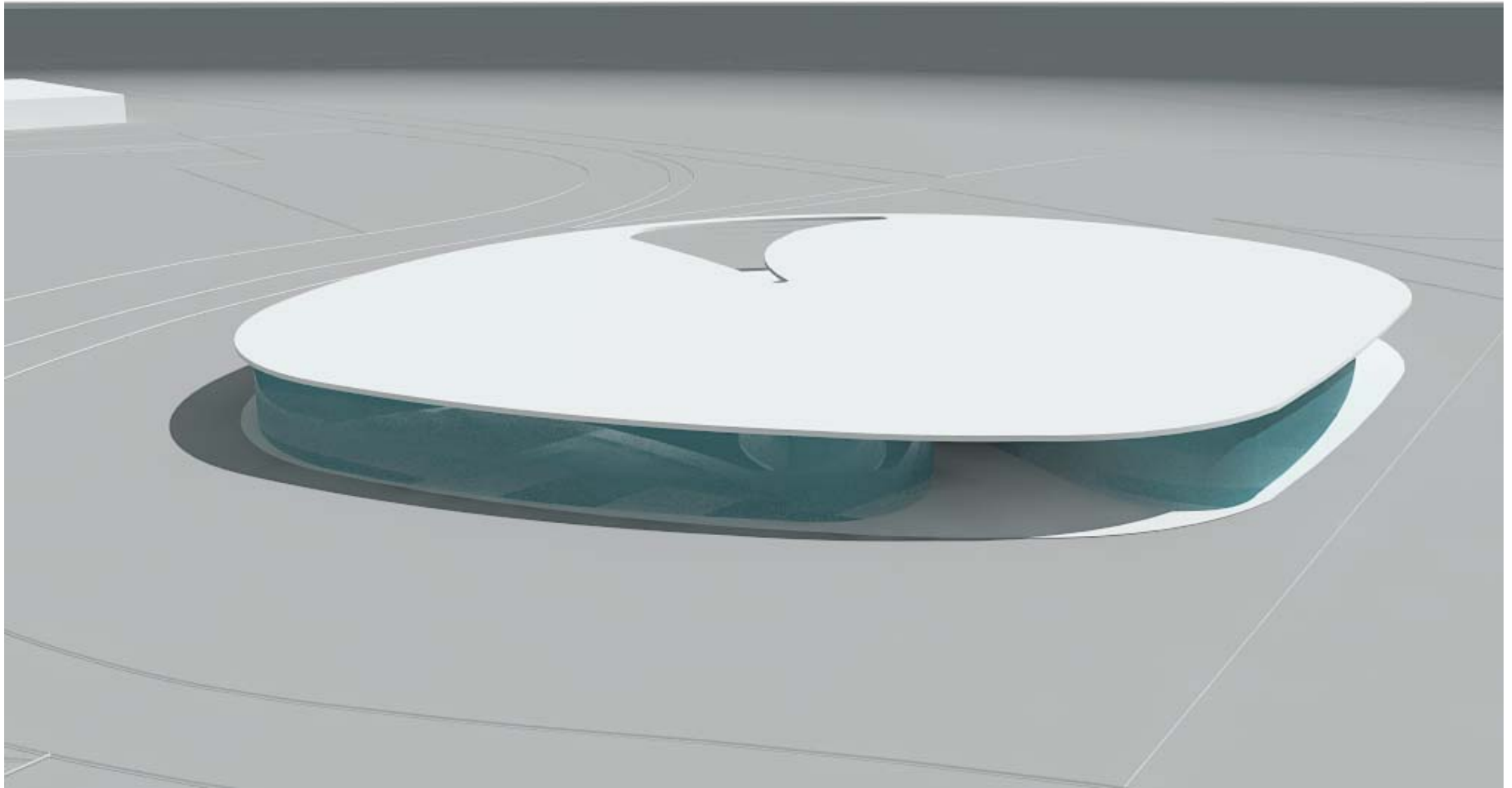


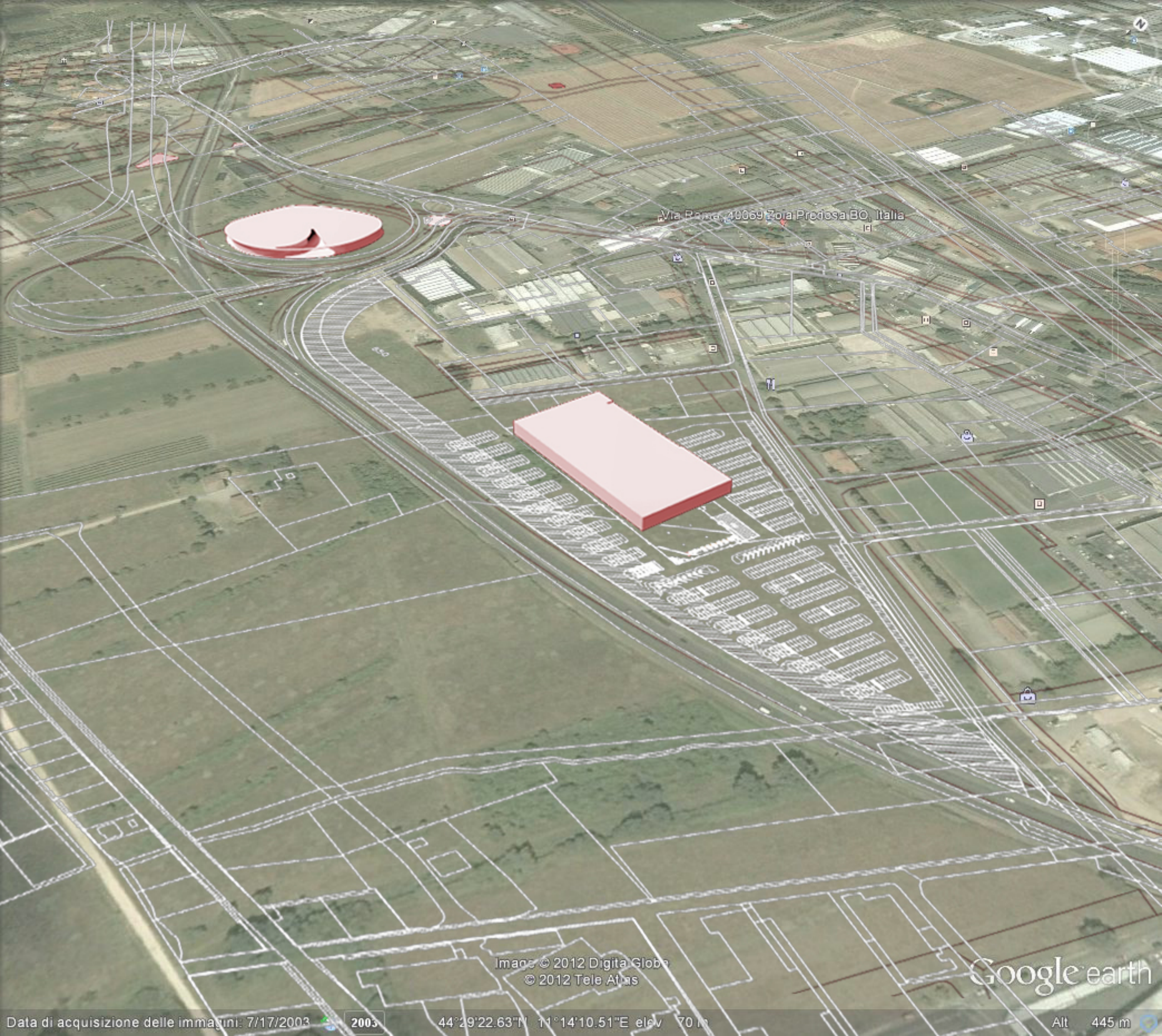
1.250 mq

7.500 mq

area libera nel lotto = 11.400 mq







Via Parma, 40069 Zola Predosa BO, Italia

Image © 2012 DigitalGlobe
© 2012 Tele Atlas

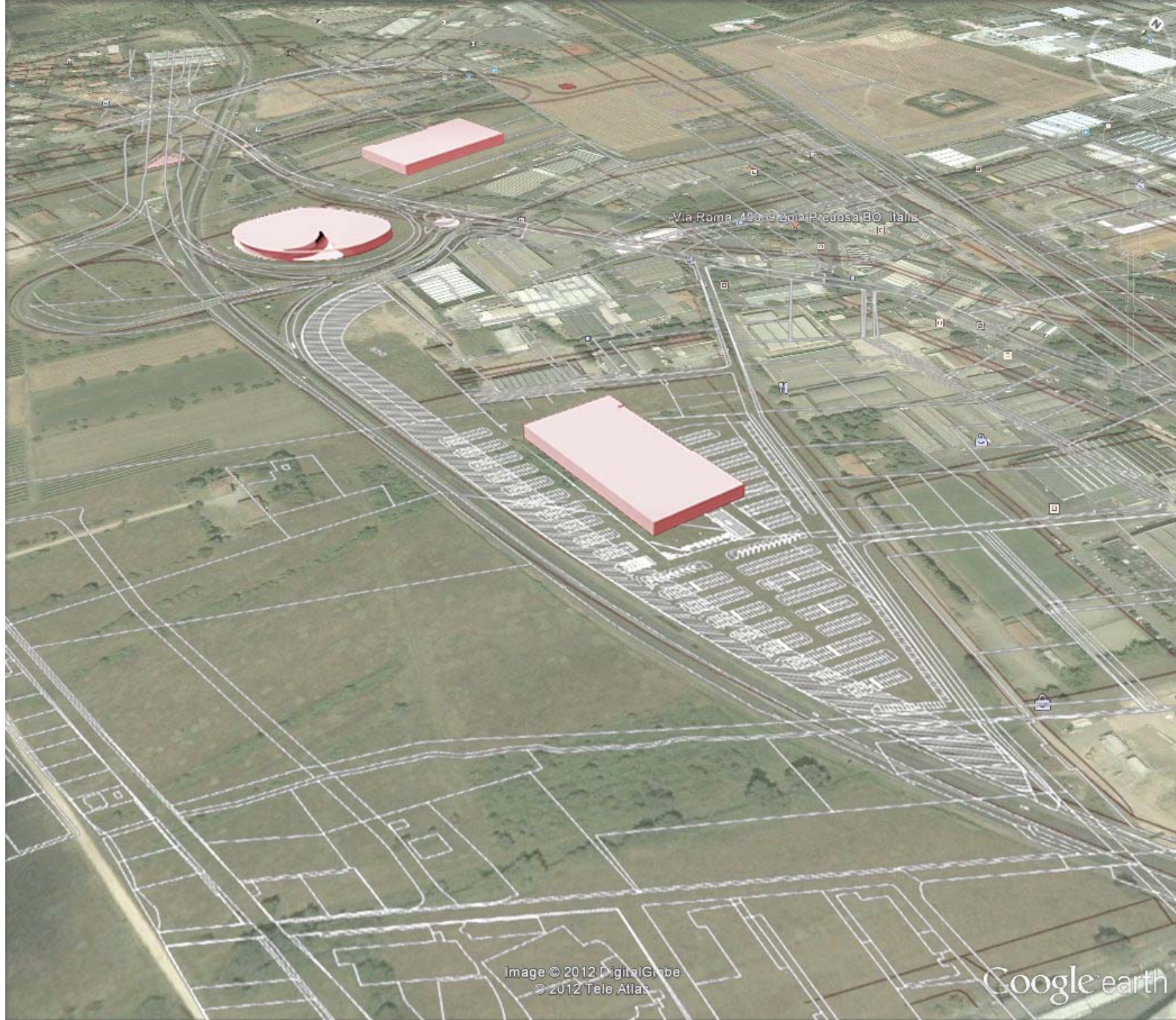
Google earth

Data di acquisizione delle immagini: 7/17/2003

2003

44°29'22.63"N 11°14'10.51"E elev 70 m

Alt 445 m



Via Roma, 4009 Zona Pradosa BO, Italia

Image © 2012 DigitalGlobe
© 2012 Tele Atlas

Google earth



Image © 2012 DigitalGlobe

Google earth

Data di acquisizione delle immagini: 8/28/2007

2003

44° 29' 28.38" N 11° 14' 02.35" E elev 73 m

Alt 961 m



Via P... 41069 Zola Predosa BO, Italia


Image © 2012 DigitalGlobe
© 2012 Tele Atlas

Google earth




Google earth

Image © 2012 DigitalGlobe

Data di acquisizione delle immagini: 8/28/2007  2003

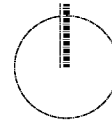
44°29'29.64"N 11°13'56.08"E elev 70 m

Alt 694 m 

PROVA INSERIMENTO:

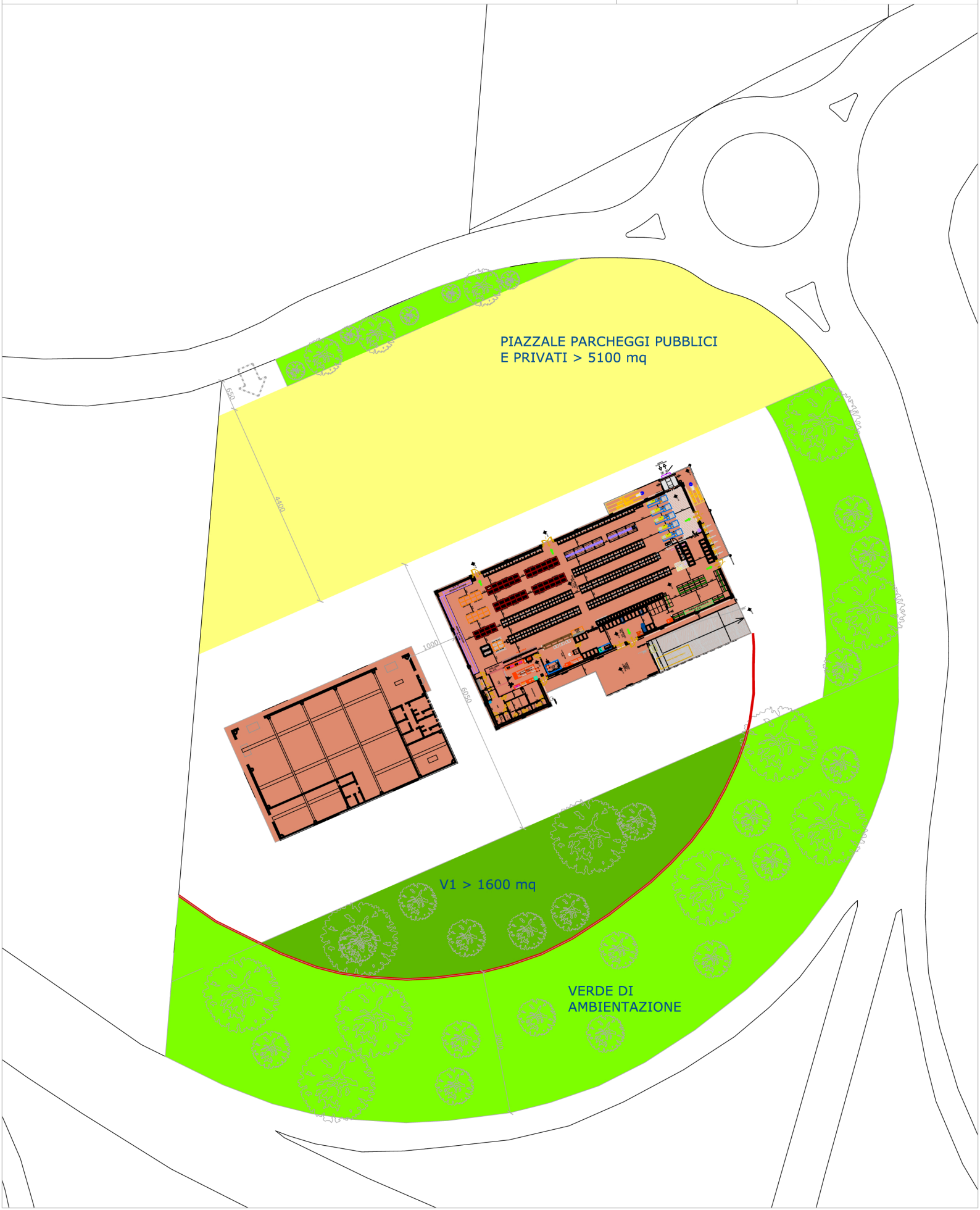
EUROSPIN
TIGOTA'

VERSIONE NEW PANE SUL 1800 mq
VERSIONE SUL 1000 mq



BOLOGNA 27/02/2014

WWW.GBASTUDIO.IT
Via Andrea Costa 202/2
40134 Bologna
tel. 051.6152957
fax. 051.6155025
e-mail: studio@gbastudio.it



PROVA INSERIMENTO

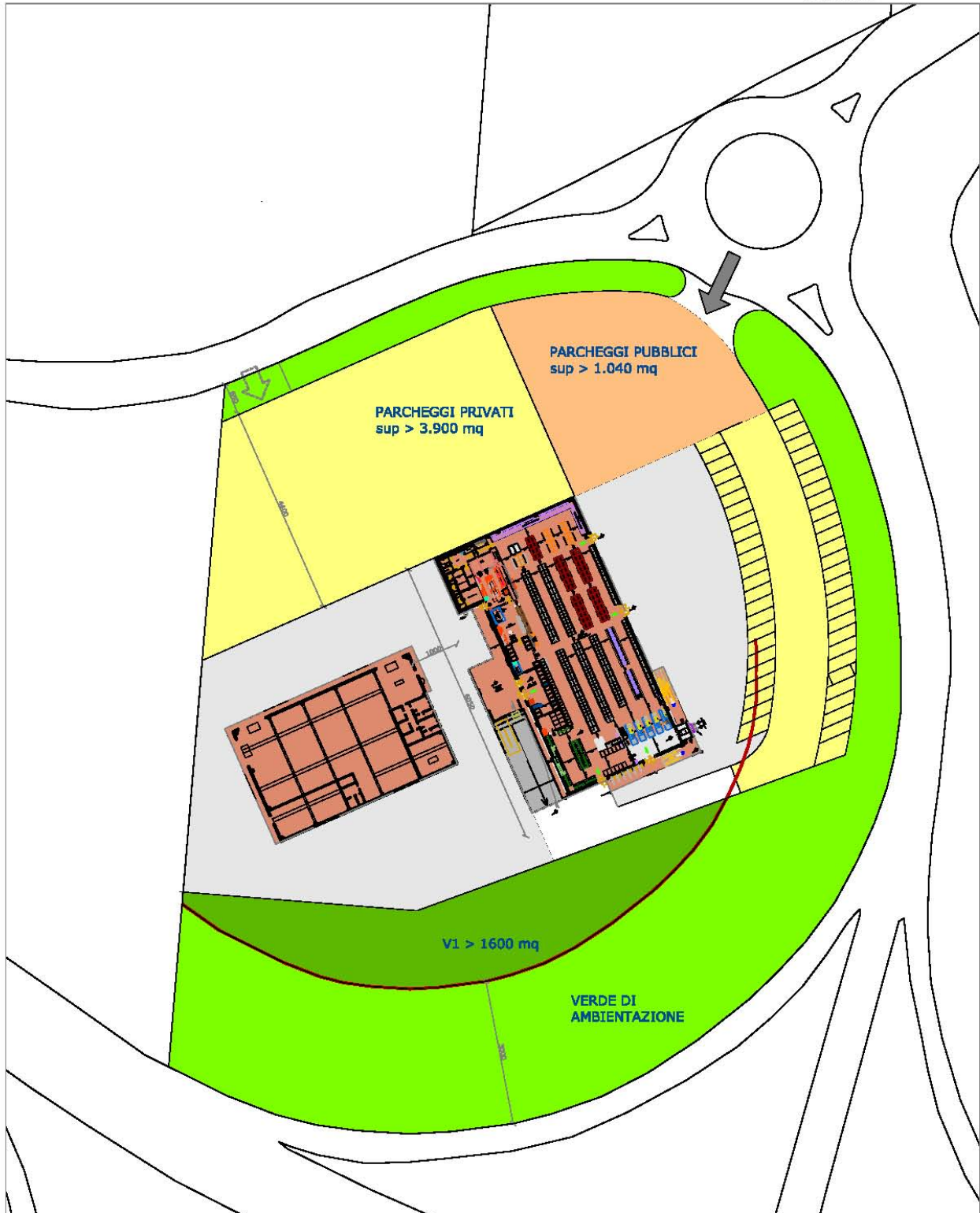
SUPERFICIE 1800 MQ SUL TIPO DISCOUNT ALIMENTARE

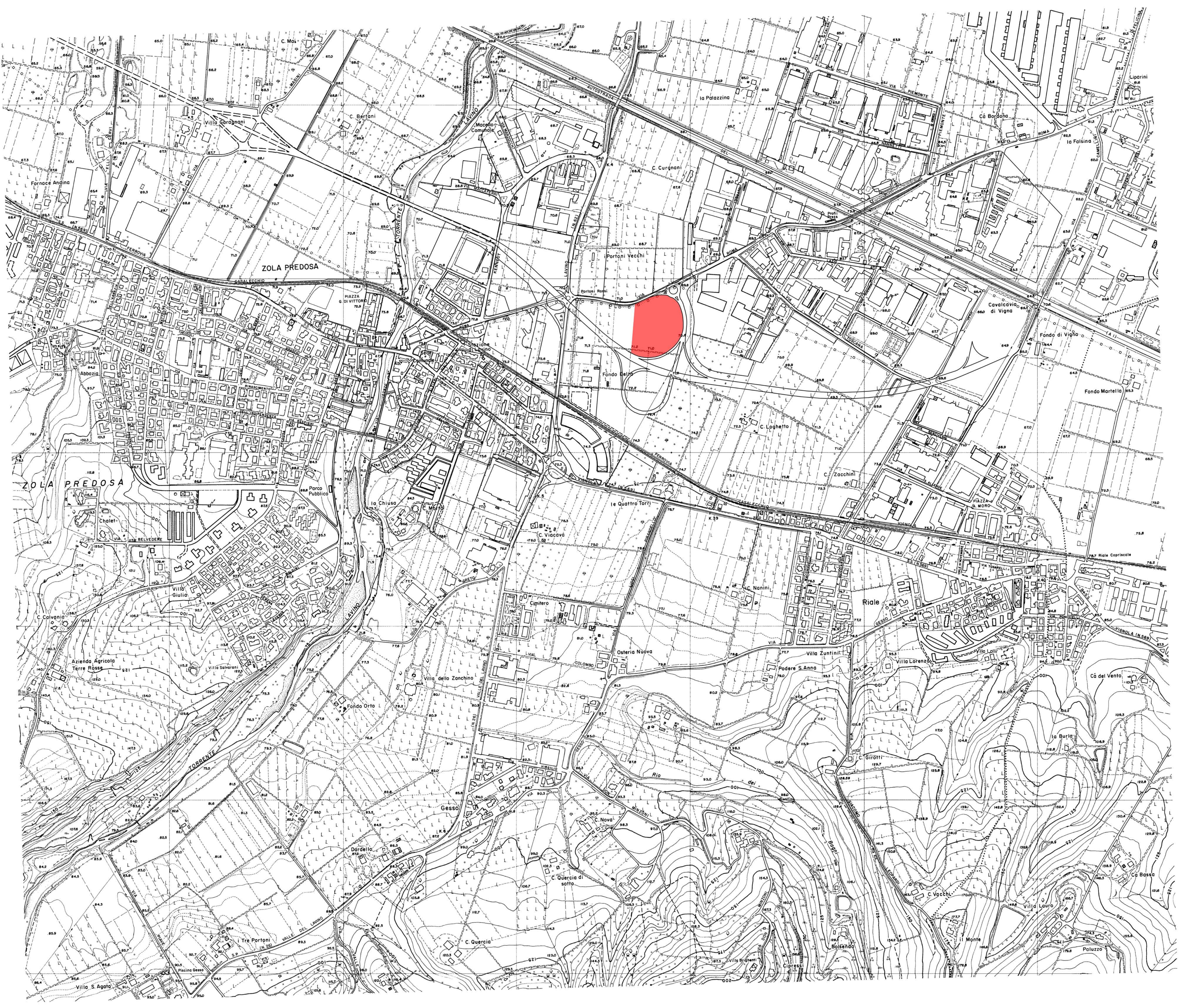
SUPERFICIE 1000 MQ SUL TIPO DISCOUNT NON ALIMENTARE

BOLOGNA 02/04/2014

scala 1:1000
0 10 20 30 40m

WWW.GBASTUDIO.IT
Via Andrea Costa 202/2
40134 Bologna
tel. 051 6152957
fax. 051 6152025
e-mail studio@gbastudio.it





struttura di vendita medio-piccola

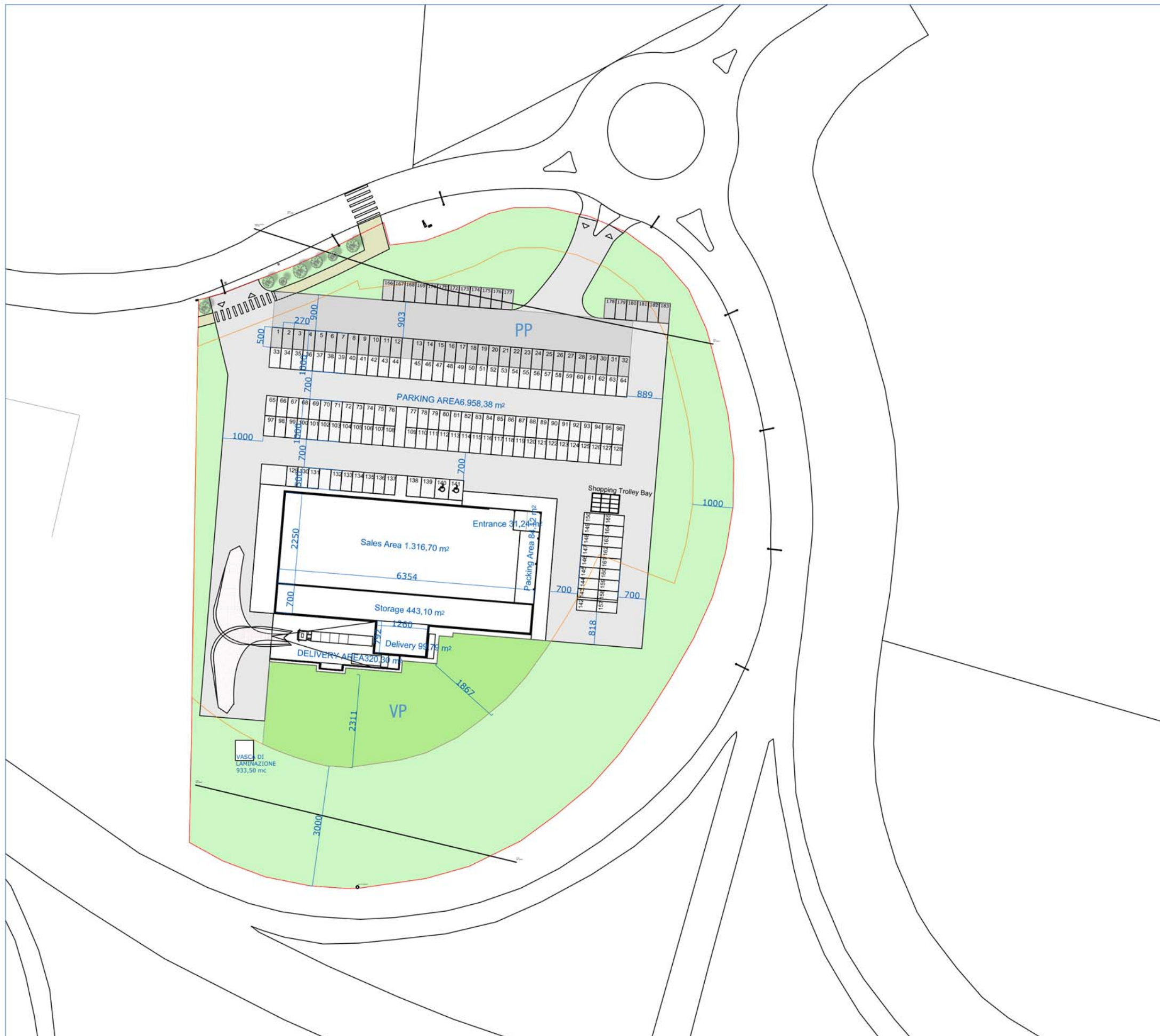
superficie lotto	18669 mq ca.
area edificabile	12192 mq ca.
indice max (0,12)	1463 mq ca.
indice fisso (0,05)	324 mq ca.
TOTALE SU	1787 mq ca.
SU Aldi	1975 mq ca.
SV Aldi	1317 mq ca.

standard urbanistici (calcolo SU Aldi)

PE richiesti	101
PE di progetto	133
PP richiesto (40%)	790 mq
PP di progetto	1495 mq ca.
VP richiesto (60%)	1185 mq
VP di progetto	1450 mq ca.
permeabilità richiesta (35%)	6534 mq ca.
permeabilità di progetto	8492 mq ca.
vasca di laminazione	933,50 mc ca.

superfici di progetto

area di vendita	1317 mq ca.
area imbustamento	84 mq ca.
ingresso	31 mq ca.
magazzino	443 mq ca.
area consegna	100 mq ca.
TOTALE	1975 mq ca.



scala 1:1000
0 10 20 30 40m



SUPERFICIE LOTTO DI INTERVENTO

DA CATASTO = 18.789,00 mq

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Area libera (Al) = 10.680,00 mq indice 0,12 SU= 1.281,60

Area rispetti (Ar) = 8.109,00 mq indice 0,06 SU= 486,54

TOTALE SU= 1.768,14

CALCOLO CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'

V.U. 345 €/mq SU = 345 x 1,768,14 = + € 610.008,30

V.U. 12,80 €/mq STal = 12,80 x 10,680,00 = - € 136.704,00

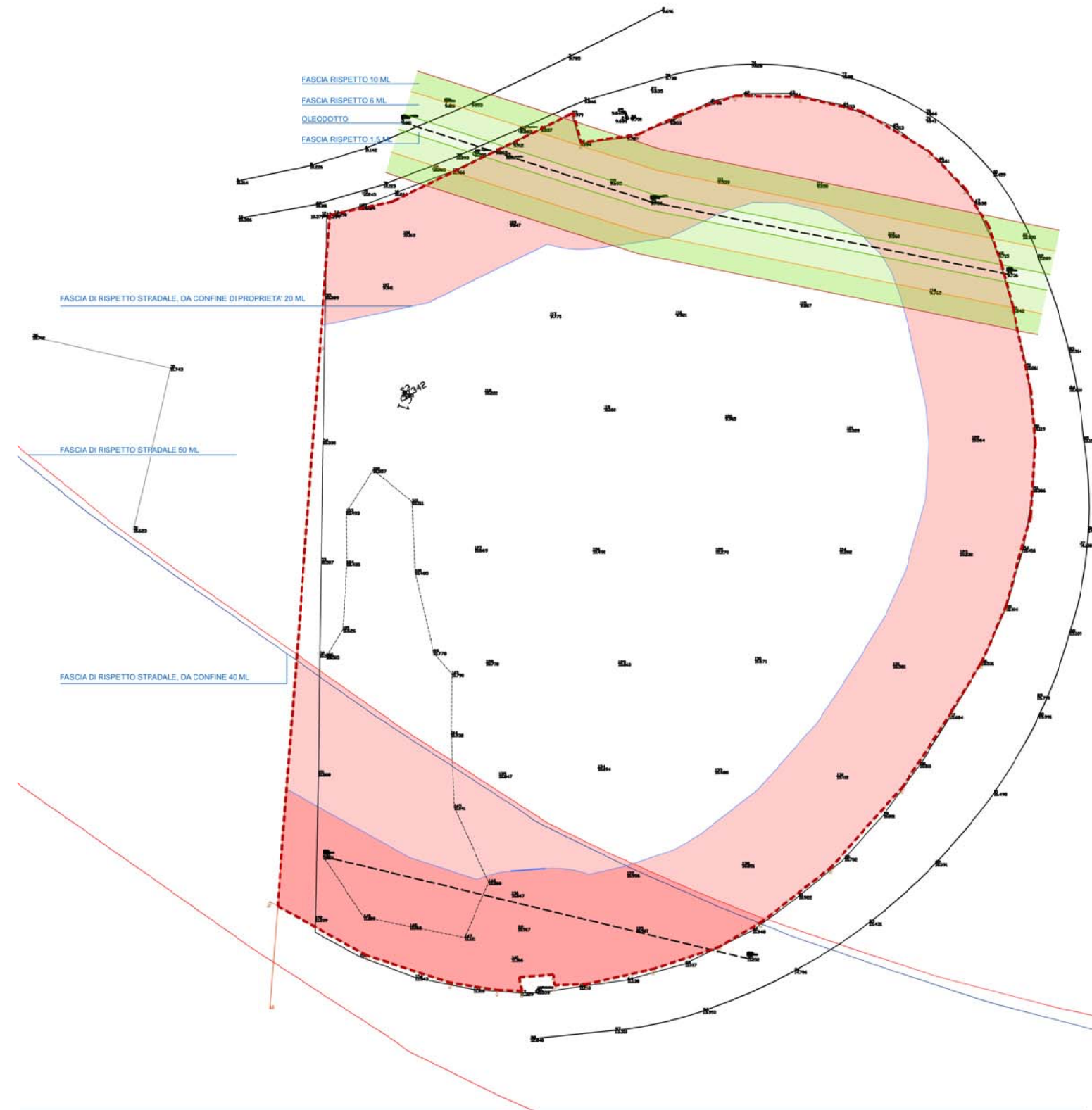
STal = Superficie territoriale area libera

V.U. 6,40 €/mq Star = 6,40 x 8,109,00 = - € 51.897,60

Star = Superficie territoriale area rispetti

VALORIZZAZIONE TOTALE= € 421.406,70

X 0,40 = TOTALE CONTR. = 168.562,68



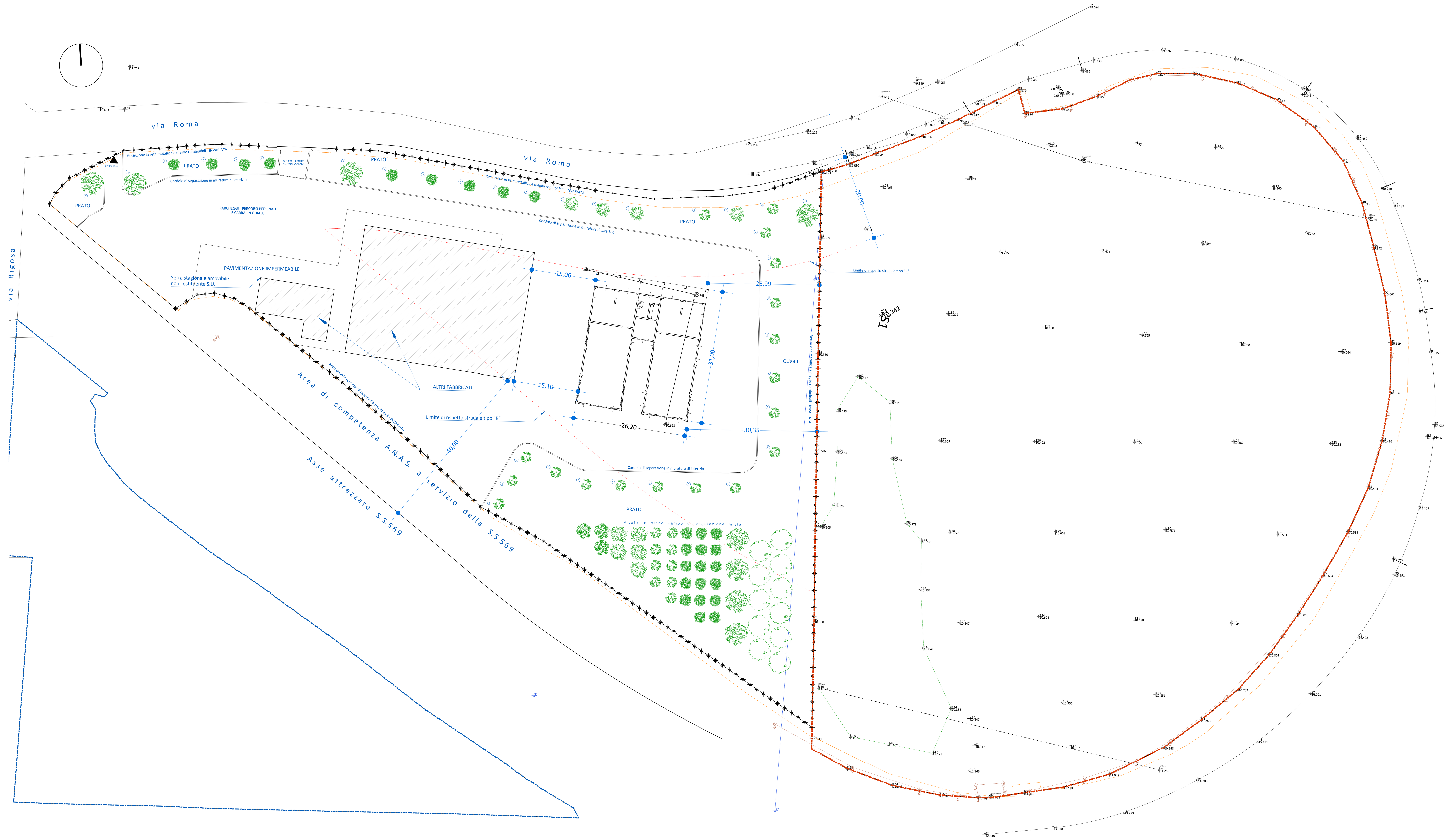
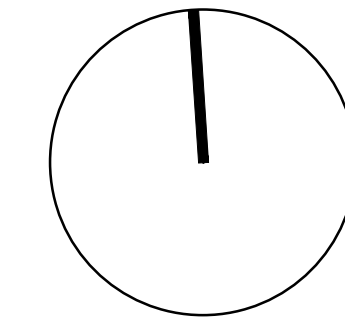
LOCALITA' PORTONI ROSSI - ZOLA PREDOSA

intervento di sviluppo su area libera

14/02/2017



scala 1/1000



16091
 Sub. Ambito Est
 Sviluppo Futuro S.A.S. di Zanzi Mirela e Sergi Daniele & C.
 Sub. Ambito Ovest
 EDE FORNIO S.N.C. - Leg. Resp. Gambarelli Barbara.

BBA Arch. Gianluca Bini
 Via Andrea Costa 20/22, Bologna
 Geom. Claudio Capelli
 P.zza G. di Vittorio 6, Zola Predosa

Comune di ZOLA PREDOSA

Proposta di Accordo Operativo
 di sensi art. 38, commi 1, 2, 3 L.R. 24/2017
 Ambito da riqualificare AR.s12

Portoni Rossi - Via Roma

PROGETTO
 Piano generale con individuazione delle aree pubbliche: dotazioni territoriali ecologico-ambientali, infrastrutture - aree private: lotti fondari, ingombri, limiti

21/12/2018
 1:500
 A.p.AO.03

VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI

Dotazioni territoriali: P1 - Parcheggi pubblici

P1 min:
 $40\%SLP=0,40 \times 3478,00 \text{ mq} = 1391,20 \text{ mq}$

P1 di progetto:
 $1500,00 \text{ mq} > 1391,20 \text{ mq}$

di cui:
 Parcheggi pubblici Sub-ambito Est: 1367,00 mq
 Parcheggi pubblici Sub-ambito Ovest: 133,00 mq

Dotazioni territoriali: V - Percorso ciclopedonale

V min:
 $60\%SLP=0,60 \times 3478,00 \text{ mq} = 2086,80 \text{ mq}$

V di progetto:
 $2800,00 \text{ mq} > 2086,80 \text{ mq}$

Dotazioni territoriali: P1+V - TOTALI

Dotazioni territoriali min:
 $100\%SLP=1,00 \times 3478,00 \text{ mq} = 3478,00 \text{ mq}$

Dotazioni territoriali di progetto:
 $4300,00 \text{ mq} > 3478,00 \text{ mq}$

VERIFICA GENERALE:

Parcheggi Pubblici - P1 = 1500,00 mq
Percorso ciclopedonale - V = 2800,00 mq
Ulteriori aree di cessione = 1759,00 mq

TOTALE AREE PUBBLICHE = 6059,00 mq

TOTALE AREE PRIVATE = 31323,00 mq

TOTALE AMBITO AR.s12 = 37382,00 mq

Aree Sub-ambiti

Area Sub-ambito Ovest (da catasto) 16593,00mq
 Area Sub-ambito Est (da catasto) 18789,00mq

Area Sub-ambito Ovest (da rilievo) 19017,95mq
 Area Sub-ambito Est (da rilievo) 19121,17mq

Totale Ambito AR.s12

Totale area (da catasto) 37382,00mq
 Totale area (da rilievo) 38139,12mq

Legenda

- Parcheggi Pubblici - P1
- Percorso ciclopedonale e relativa fascia di mitigazione - V
- Verde privato ed alberature di progetto
- Dotazioni ecologico-ambientali
- Aree stradali in cessione
- Alberature esistenti conservate
- Alberature di progetto in aree pubbliche

DATI DI PROGETTO SUPERFICIE FONDARIARIE

SUB. AMBITO EST

SU SP1	1.845,95	SU SP2	376,24	SU SP3 TOTALE	2.222,19
SU SP2	376,24	SU SP3	846,11	SU SP3 TOTALE	1.222,35
TOTALE = 3.444,54					

SU SP1	2.445,00	SU SP2	454,00	SU SP3 TOTALE	2.899,00
SU SP2	454,00	SU SP3	900,00	SU SP3 TOTALE	1.354,00
TOTALE max = 4.253,00					

DA NORMA				PROGETTO VERIFICA	
FE	FS	V	TOTALE		
117	137	133,00	387,00	Verificato	
				Verificato nell'ambito totale	

SP=superficie utile
 SP=superficie loca di pavimento
 SP=superficie di vendita
 PP=parcheggi perenni (di servizio)
 PP=parcheggi pubblici

SUB. AMBITO OVEST

SU SP1	124,00	SU SP2	170,00	SU SP3 TOTALE	294,00
SU SP2	170,00	SU SP3	323,00	SU SP3 TOTALE	493,00
TOTALE max = 787,00					

DA NORMA				PROGETTO VERIFICA	
FE	FS	V	TOTALE		
10	127	133,00	370,00	Verificato	
				Verificato nell'ambito totale	

TOTALE AMBITO AR.s12

SU Sub. Ambito Est	2.868,14	SU Sub. Ambito Ovest	294,00	SU SP3 TOTALE	3.162,14
SU Sub. Ambito Est	3.155,00	SU Sub. Ambito Ovest	323,00	SU SP3 TOTALE max	3.478,00
TOTALE max = 6.640,14					

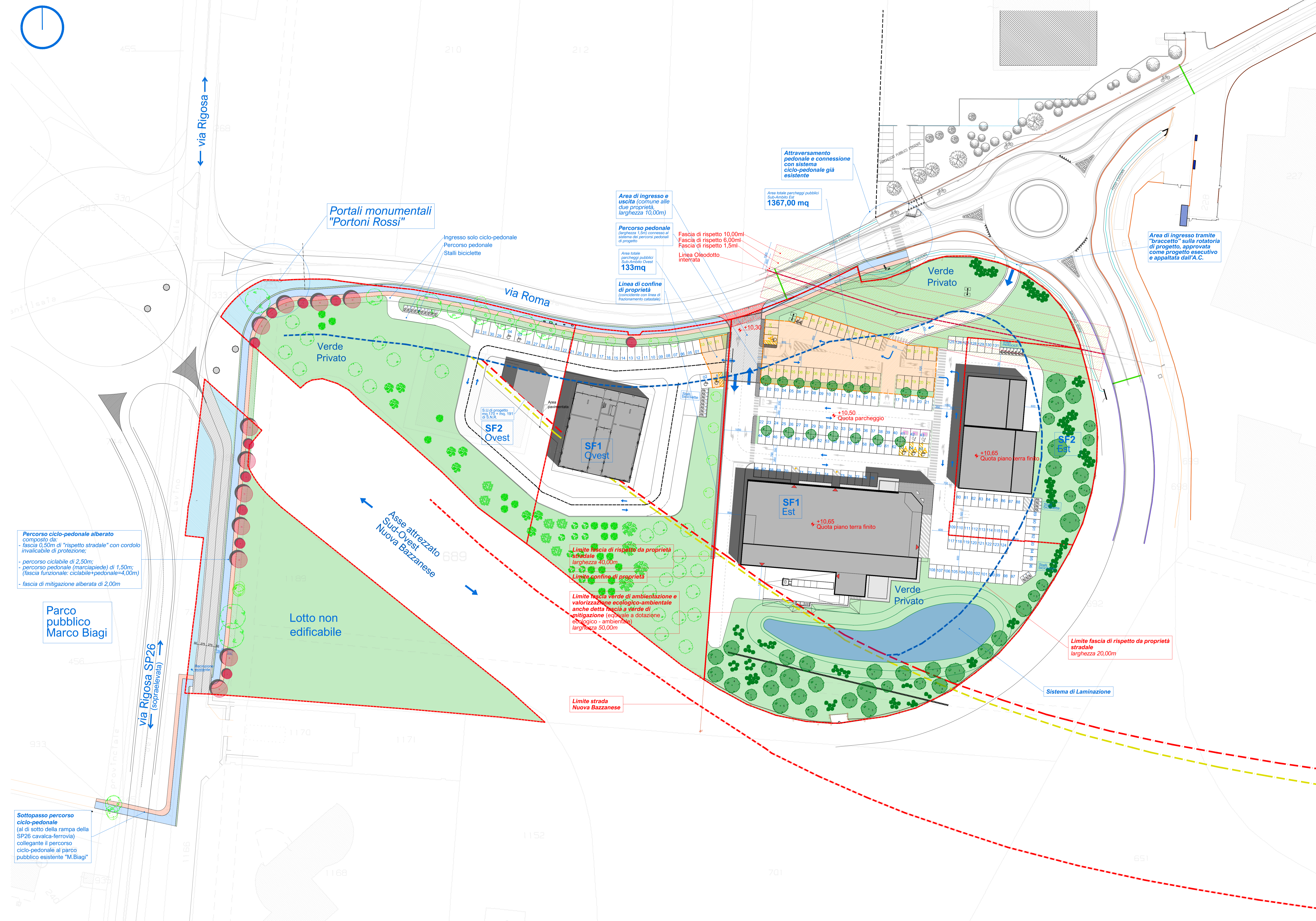
DA NORMA				PROGETTO VERIFICA	
FE Totale	FS	V	TOTALE		
117	137	133,00	387,00	Verificato	
				Verificato nell'ambito totale	

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

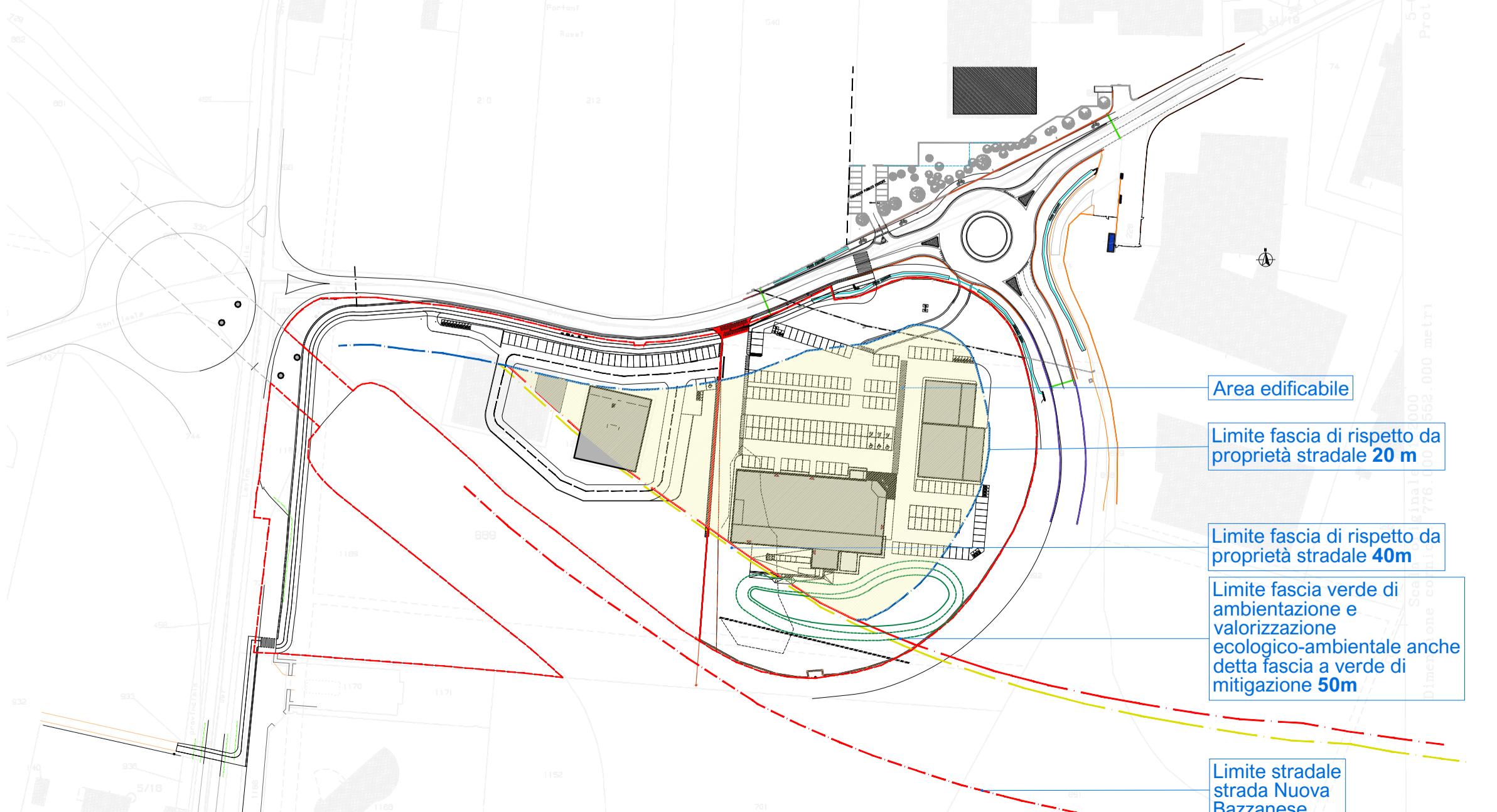
Superficie permeabile min:
 $25\% \text{ AREE PRIVATE} = 0,25 \times 31323,00 \text{ mq} = 7830 \text{ mq}$

Superficie permeabile privata:
 $18094 \text{ mq} > 7830 \text{ mq}$

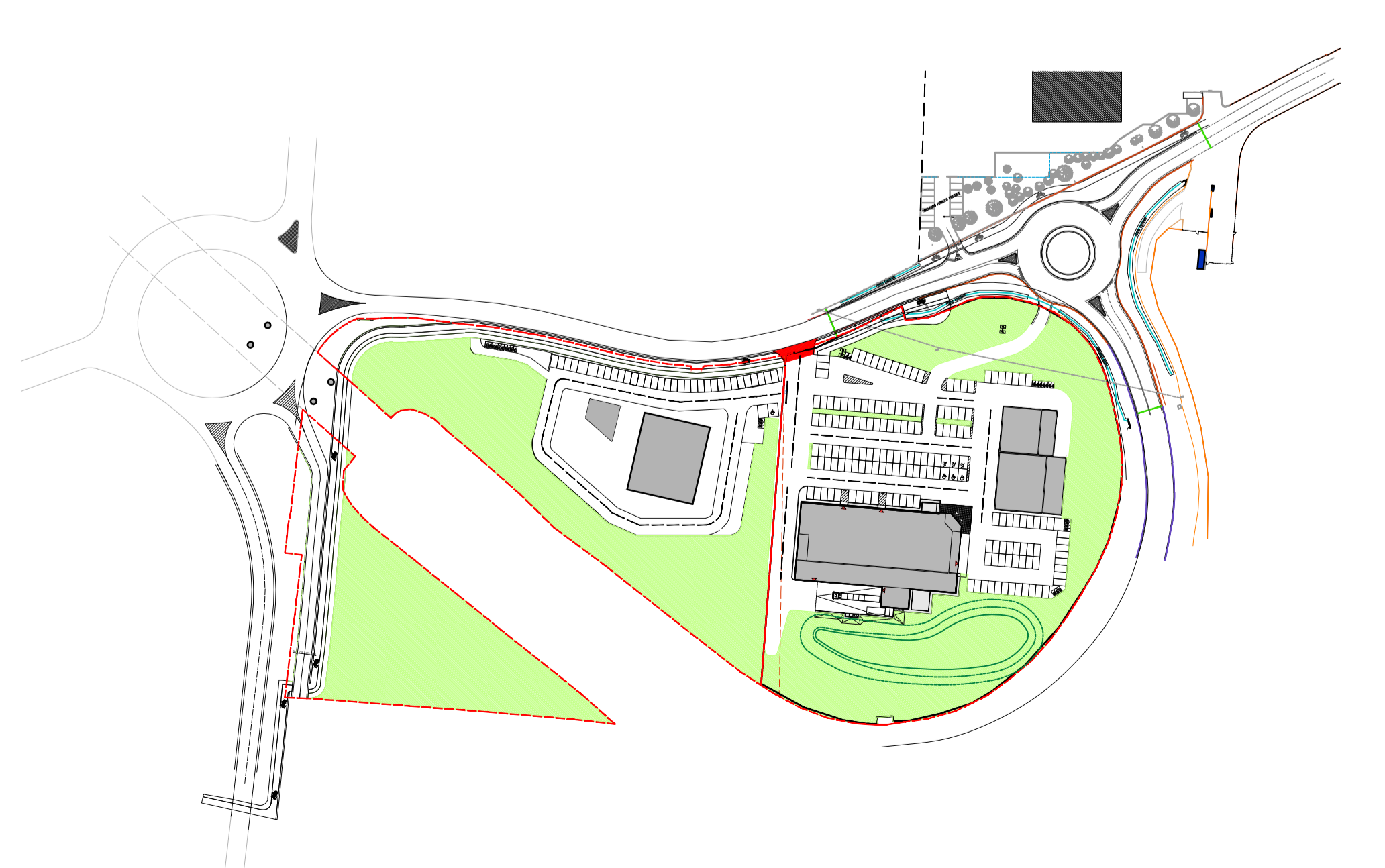
Scala 1:2000
 Pianimetria ambito AR.s12 - Pianimetria generale con individuazione dei sub-ambiti



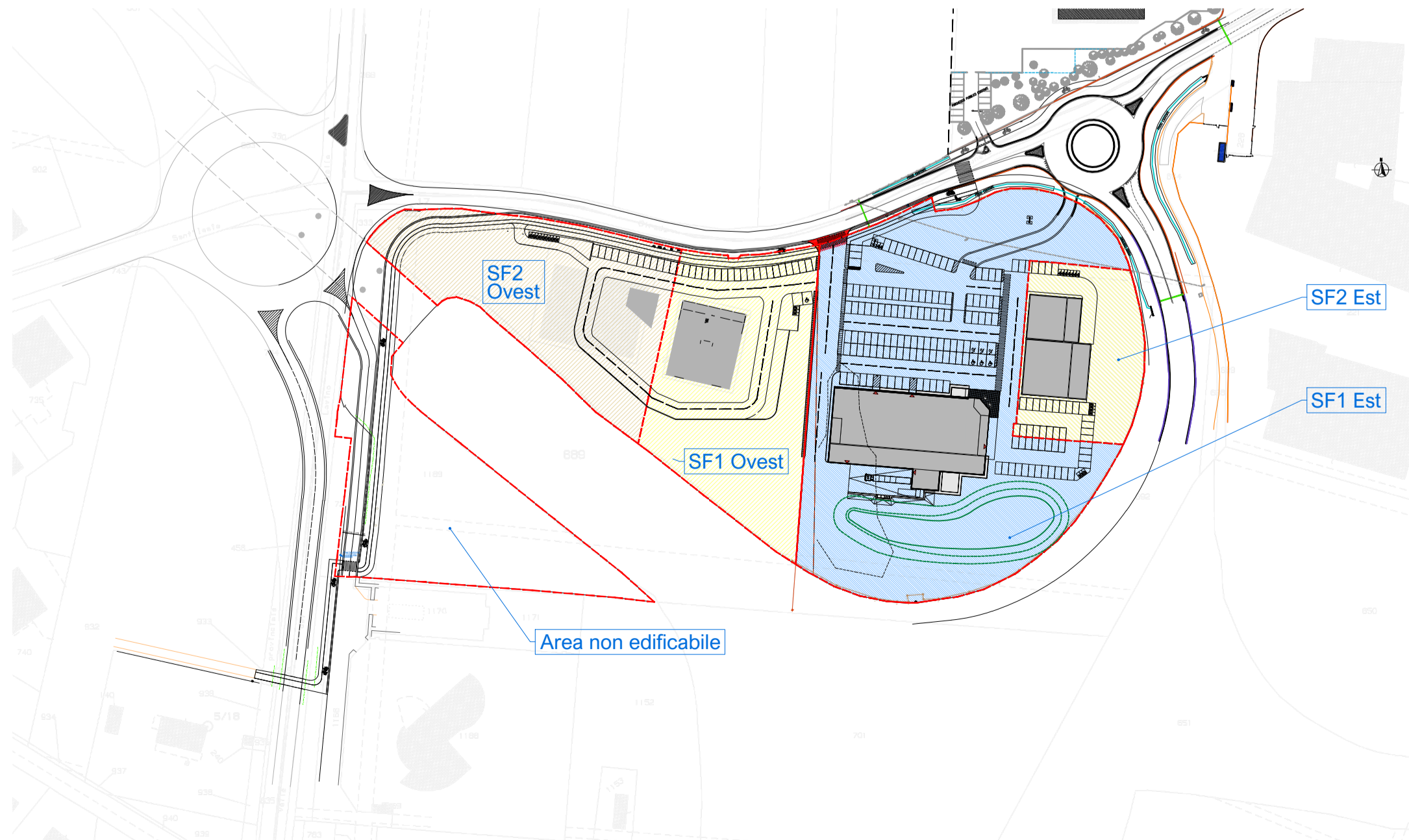
Scala 1:500
 Pianimetria ambito AR.s12 - Pianimetria generale con individuazione delle aree pubbliche



Scala 1:2000
 Pianimetria ambito AR.s12 - Schematizzazione rispetti

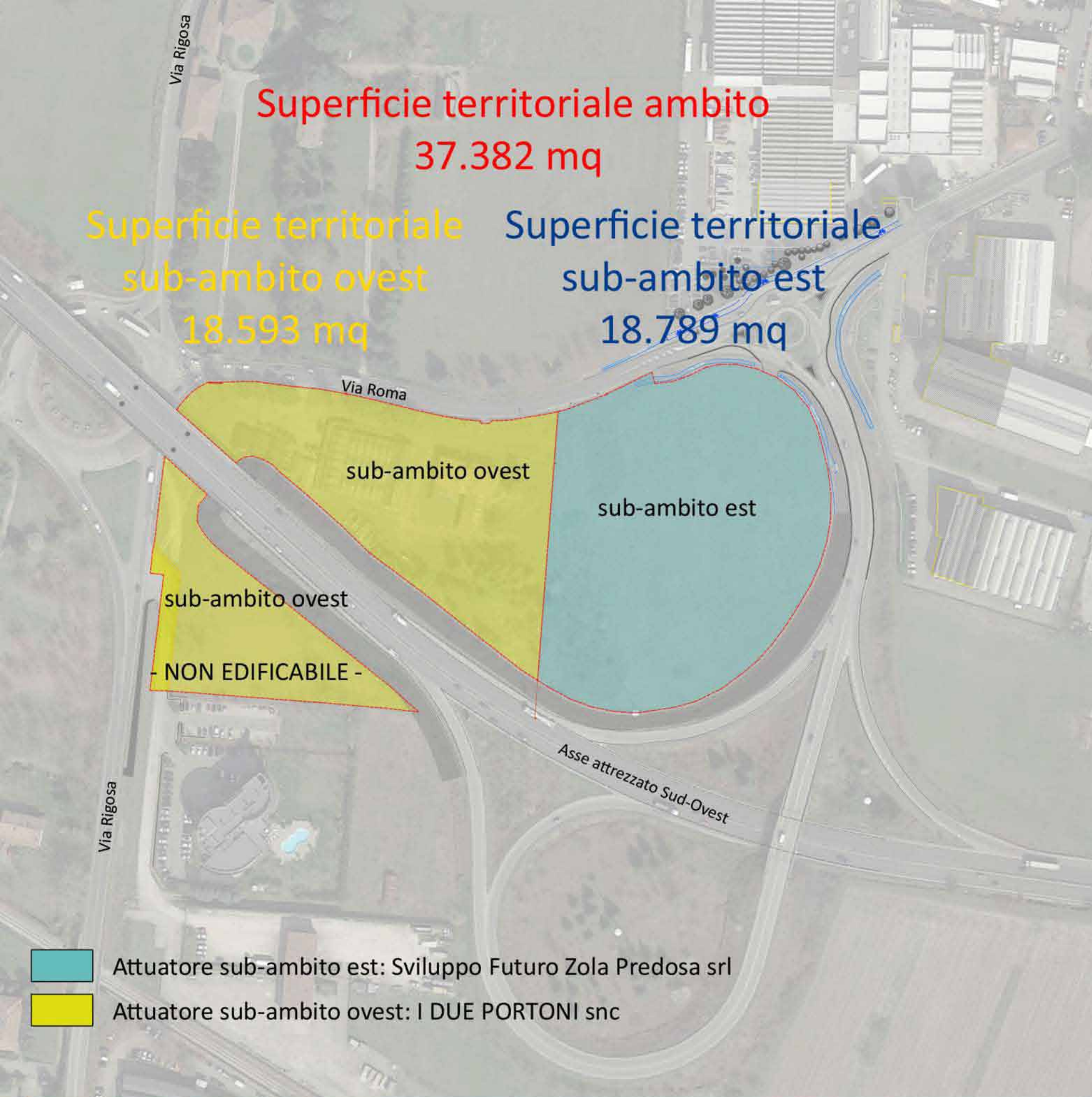


Scala 1:2000
 Pianimetria ambito AR.s12 - Superfici permeabili in aree private



Scala 1:2000
 Pianimetria ambito AR.s12 - Pianimetria generale con ipotesi degli stralci funzionali di realizzazione







Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 5



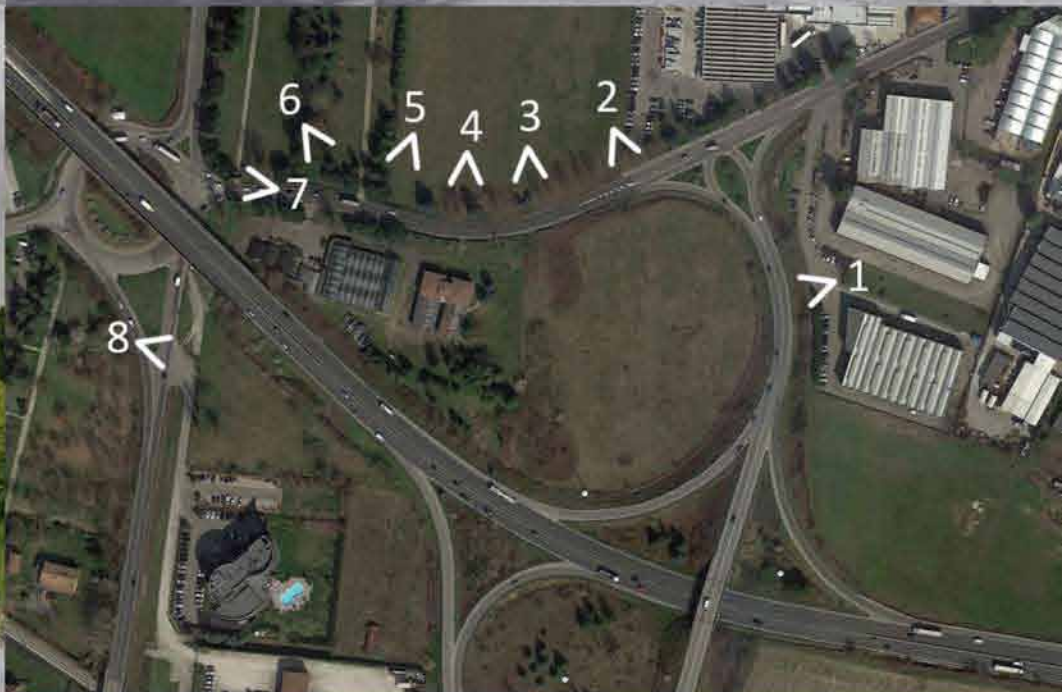
Vista 6



Vista 7



Vista 8



PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ambito da riqualificare AR.s12

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO
STATO DI FATTO







via Rigosa

DOTAZIONI TERRITORIALI

4417,00 mq

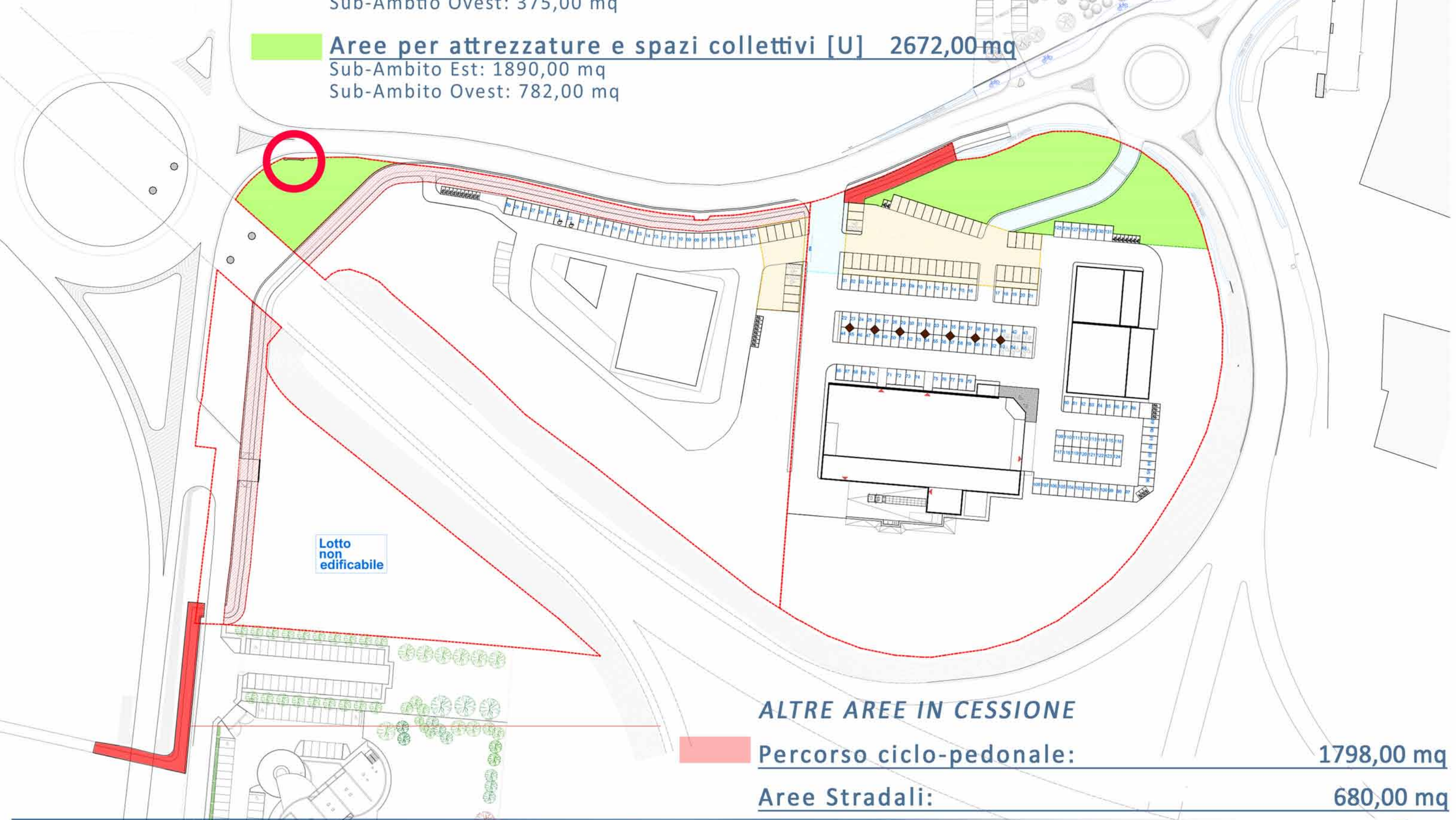
di cui
Parcheggi Pubblici [P1]

1745,00 mq

Sub-Ambito Est: 1370,00 mq
Sub-Ambtio Ovest: 375,00 mq

Aree per attrezzature e spazi collettivi [U] 2672,00 mq

Sub-Ambito Est: 1890,00 mq
Sub-Ambito Ovest: 782,00 mq



Lotto non edificabile

ALTRE AREE IN CESSIONE

Percorso ciclo-pedonale:

1798,00 mq

Aree Stradali:

680,00 mq

A 6 MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE:

- Termine ultimo per presentazione progetto esecutivo delle opere di interesse collettivo con individuazione stralcio 1
- Termine ultimo per richiesta PdC opere di urbanizzazione primaria con individuazione stralcio 1

**OPERE DI INTERESSE COLLETTIVO
PISTA CICLOPEDONALE - STRALCIO 1**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA - STRALCIO 1**

I TITOLI EDILIZI ED I PROGETTI ESECUTIVI DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PUBBLICHE VANNO RICHIESTI E PRESENTATI ENTRO 6 MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO.

**OPERE DI INTERESSE COLLETTIVO
PISTA CICLOPEDONALE - STRALCIO 1**

A 6 MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE:

- Termine ultimo per presentazione progetto esecutivo delle opere di interesse collettivo con individuazione stralcio 1
- Termine ultimo per richiesta PdC opere di urbanizzazione primaria con individuazione stralcio 1

**OPERE DI INTERESSE COLLETTIVO
PISTA CICLOPEDONALE - STRALCIO 1**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA - STRALCIO 1**

DEMOLIZIONE SERRE ESISTENTI = 80%

20%

A 6 MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE:

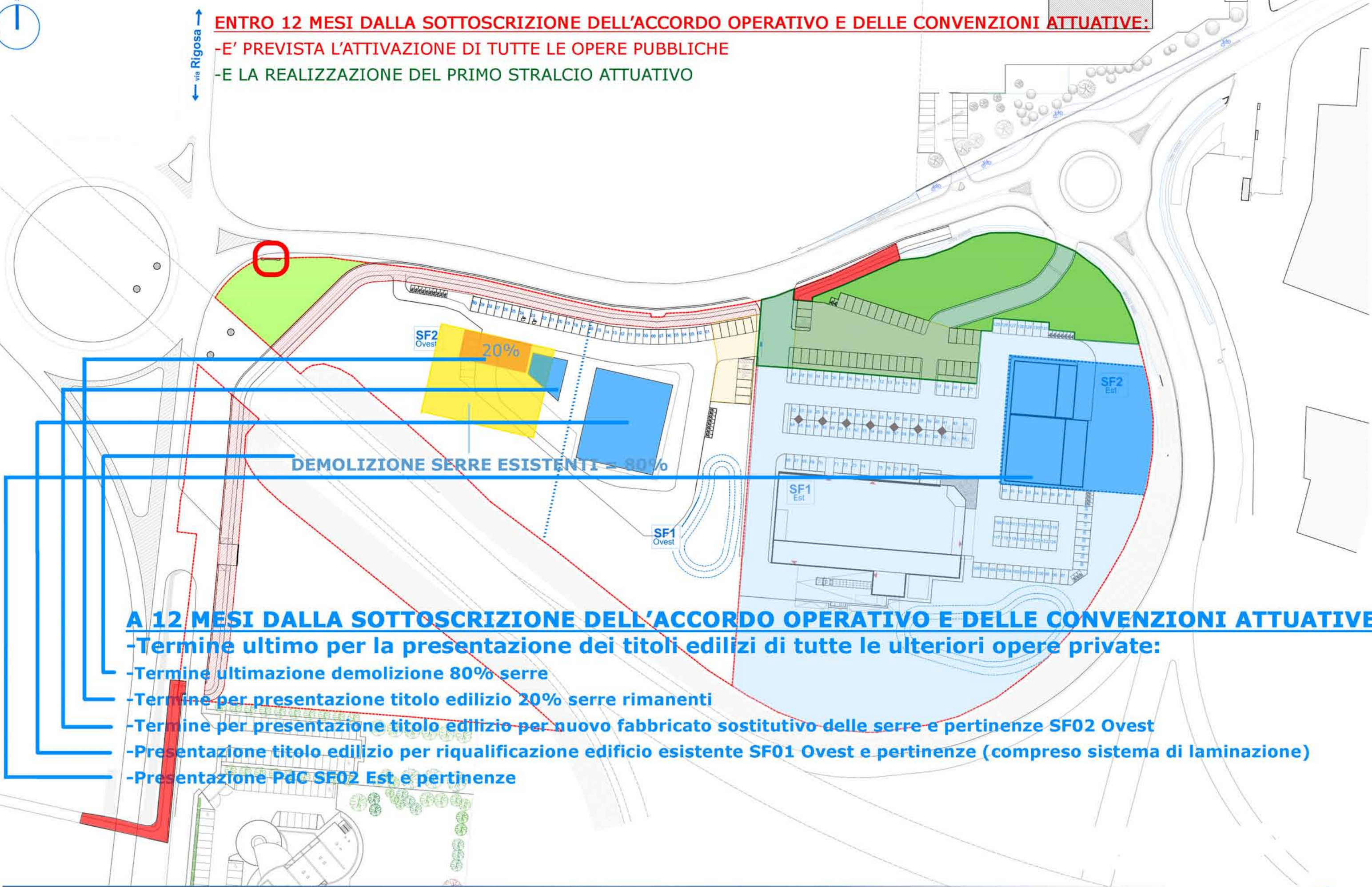
- Termine ultimo per la presentazione del titolo edilizio per la demolizione parziale (80%) delle serre (Sub-Ambito Ovest)
- Presentazione PdC SF01 Est e pertinenze (compreso sistema di laminazione)

**OPERE DI INTERESSE COLLETTIVO
PISTA CICLOPEDONALE - STRALCIO 1**

ENTRO 12 MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE:

- E' PREVISTA L'ATTIVAZIONE DI TUTTE LE OPERE PUBBLICHE
- E LA REALIZZAZIONE DEL PRIMO STRALCIO ATTUATIVO

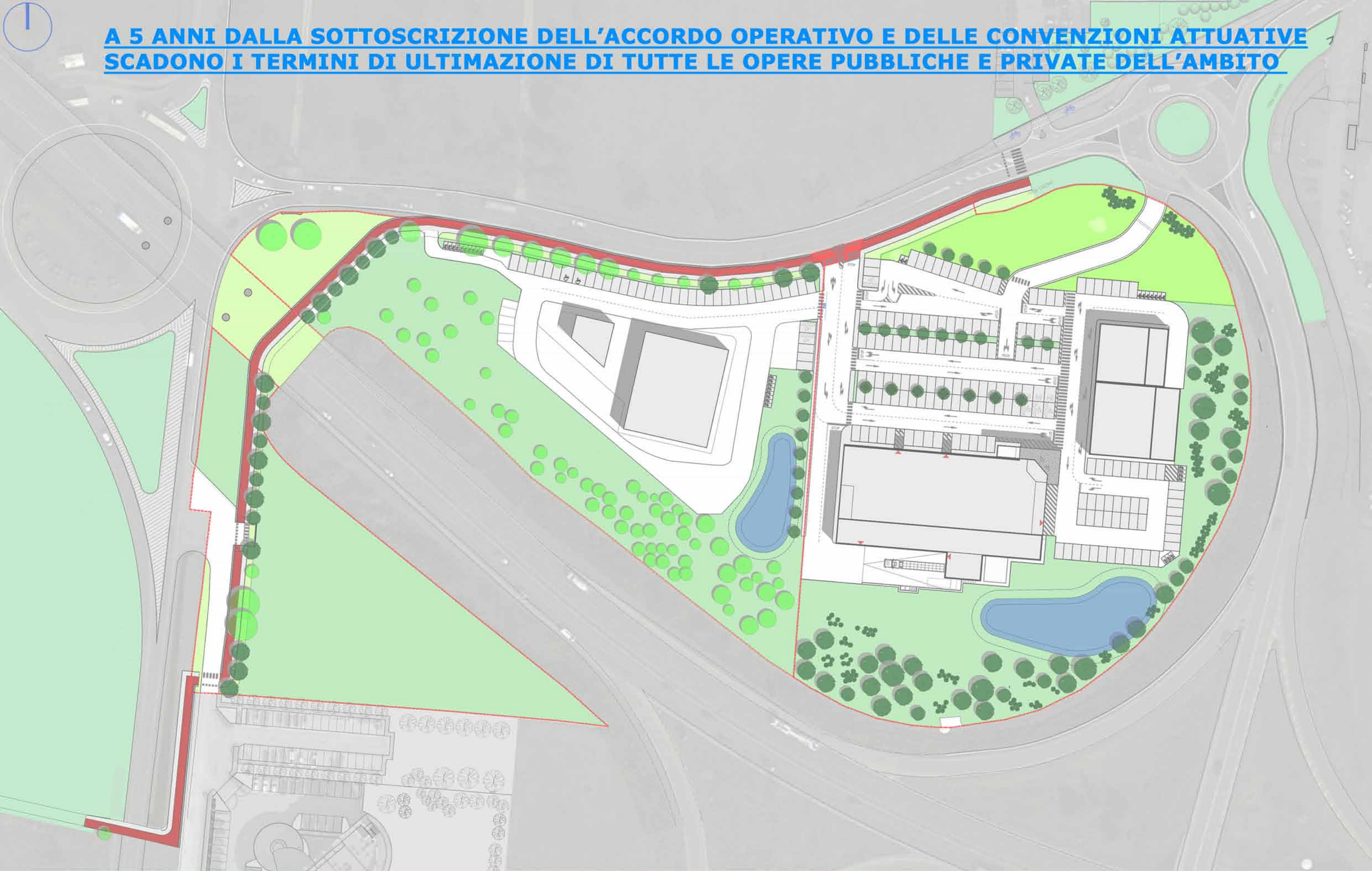
via Rigosa



A 12 MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE

- Termine ultimo per la presentazione dei titoli edilizi di tutte le ulteriori opere private:
- Termine ultimazione demolizione 80% serre
- Termine per presentazione titolo edilizio 20% serre rimanenti
- Termine per presentazione titolo edilizio per nuovo fabbricato sostitutivo delle serre e pertinenze SF02 Ovest
- Presentazione titolo edilizio per riqualificazione edificio esistente SF01 Ovest e pertinenze (compreso sistema di laminazione)
- Presentazione PdC SF02 Est e pertinenze

**A 5 ANNI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE
SCADONO I TERMINI DI ULTIMAZIONE DI TUTTE LE OPERE PUBBLICHE E PRIVATE DELL'AMBITO**



PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ambito da riqualificare AR.s12

CRONOPROGRAMMA
TERZA FASE
5 ANNI

