



Studio Tecnico  
**Geom. FABBRI Daniele**  
Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

**Accordo Operativo con Valenza di Permesso di Costruire - L.R. 24/17 - Art. 38 - finalizzato alla qualificazione edilizia di fabbricato esistente e realizzazione di n° 2 abitazioni pertinenziali ad attività esistenti in lotti posti tra le Vie C. Colombo (snc) e G. Garibaldi (snc) - Ambito AR.s7, Sub-ambito "A".**

## **RELAZIONE TECNICA**

L'intervento interessa un area compresa tra le Vie Colombo e Garibaldi ( Nord-Sud ) un area artigianale esistente ed una rurale/residenziale ( Ovest-Est ) nel Comune di Zola Predosa ( BO ) identificata al Catasto Terreni ed Urbano ( parte ) al Foglio n° 29 con i Mappali:

- 824/parte
- 826/parte
- 828
- 897/parte ( Edificio artigianale ), sub. 2 e 3, intestato ai Sig.ri CINI Enrico e GUIDETTI Grazia;
- 899 e 1163: Seminativi intestati ai Sig.ri CINI Enrico e GUIDETTI Grazia;
- 1162: Seminativo intesto al Sig. CINI Massimiliano.

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300  
[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)  
<http://www.danielefabbri.org>  
C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208

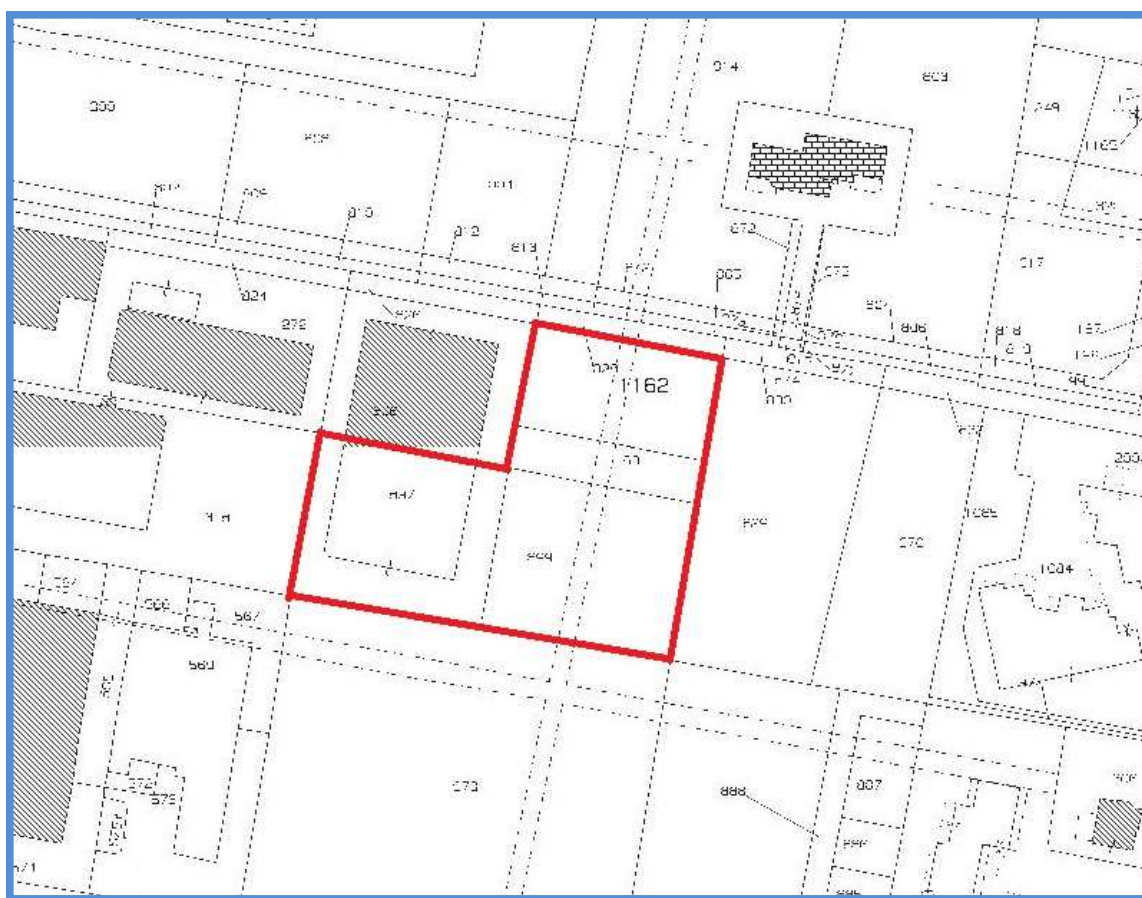


Studio Tecnico

**Geom. FABBRI Daniele**

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

Tutte le proprietà fanno parte dell'Ambito Urbanistico AR.s7, Sub-ambito "A" – scheda n° 59 allegata al Documento di Indirizzo del Comune di Zola Predosa - Delibera C.C. 32/2018.



Estratto Mappa Catastale – Foglio 29

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)

<http://www.danielefabbri.org>

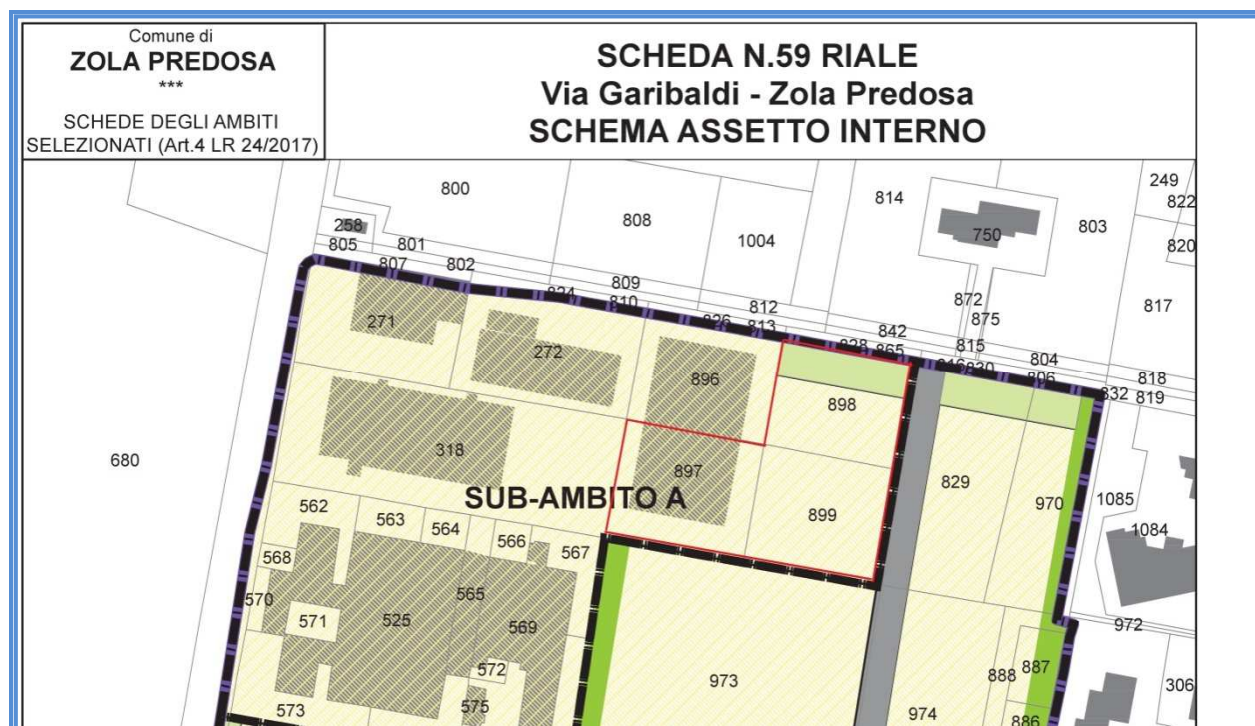
C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

**Geom. FABBRI Daniele**

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )



Estratto Scheda n° 59 allegata al Documento di Indirizzo del  
Comune di Zola Predosa - Delibera CC 32/2018

L'Accordo Operativo con Valenza di Permesso di Costruire richiesto - L.R. 24/17 - Art. 38 - riguarda la qualificazione edilizia del fabbricato esistente, con insediamento di usi più consoni al contesto urbano e la realizzazione di numero due abitazioni a servizio dei proprietari dello stesso fabbricato artigianale esistente, sul lotto confinante delle stessa proprietà. Per quanto alle specifiche di tipo urbanistico si rimanda direttamente agli allegati "QUADRO OPERATIVO DELLE STRATEGIE D'INTERVENTO, DOTAZIONI TERRITORILI, CONTRIBUTO STRAORDINARIO E ALTRI BENEFICI PUBBLICI", nonché alla CONVENZIONE.

La Relazione Tecnica-Finanziaria non considera volutamente la capacità edificatoria acquisita per ampliamenti interni delle attività

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)

<http://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico  
**Geom. FABBRI Daniele**  
Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

in essere alle quali sono legati pertinenzialmente i due nuovi edifici residenziali di progetto trattandosi di un diritto edificatorio per eventuali future trasformazioni.

### **CALCOLI URBANISTICI**

La scheda dell'Ambito AR.s7 – per il Sub- Ambito “A” – prevede un “Indice perequativo =Ip” massimo dall’0.08 al 0.12 mq/mq di Superficie Territoriale con un Carico insediativo massimo ammesso  $U_t=0.30\text{mq/mq}$ .

### **VINCOLI – DISTANZE DI RISPETTO**

Il lotto è parzialmente attraversato da una linea aerea di media tensione; la Società ENEL ci scrive che “La Distanza di Prima Approssimazione – DPA”, è di 8 metri”. Il posizionamento dell’edificio SUD rispetta questa indicazione; lo stesso è interno alla fascia degli 8 metri una sola porzione di una cornice/pergolato senza permanenza di persone, condizione ammessa.

L’edificio SUD rispetta i minimi indicati per le distanze dai confini ( Art. 5.2.3 – comma 3 del RUE ) e dalla strada di progetto ( Art. 5.2.4 comma 3 del RUE ) oltre che dagli edifici esistenti ( Art. 5.2.3 – comma 5 del RUE ); è posizionato ad una distanza maggiore di 5.00mt ( 12.03mt ) dal confine di proprietà Sud che coincide con l’asse strada, comunque a 9.30mt da bordo esterno della recinzione sulla stessa via.

L’edificio NORD dista 7.64mt del bordo strada ( P1 di progetto ) così come indicato all’Art. 5.2.4 – comma 3 del RUE da bordo strada al muro di perimetrale. L’edificio è a 13.29mt dal confine di proprietà che coincide con l’asse stradale. Lo stesso edificio è pensato sul confine interno dividente le due proprietà ( che congiuntamente firmano ).

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300  
[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)  
<http://www.danielefabbri.org>  
C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

**Geom. FABBRI Daniele**

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

L'edificio esistente indicato con la lettera "A" nelle planimetrie Generali allegate, con funzione di Forno/Barbecue/arredo giardino, è posto ad una distanza di 1.83mt ( > 1.50 ) dal confine.

L'edificio esistente indicato con la lettera "B" nelle planimetrie Generali allegate, con funzione di Cantina/Magazzino accessori è costruito sul confine tra i mappali 897 ed 899 della stessa proprietà. Questo edificio e quello prospiciente distano 7.06mt ( >6.00mt ) e non hanno porzioni frontistanti finestrate ( Art. 5.2.5 – comma 9 ). Per semplicità si allegano gli estratti della C.E. 16.051 del 11/03/99 e succ. V.C.O. 5.851 del 28/06/2000 ).

La scheda dell'Ambito AR.s7 – per il Sub-ambito "A" – nei lotti di nuova edificazione a destinazione residenziale, prevede il mantenimento di una superficie permeabile di almeno il 45%. La superficie permeabile dei due lotti ( libero di nuova edificazione e già edificato ) misura totalmente 2.300mq ( circa , il rapporto è pertanto di 45,19% ).

L'edificio esistente indicato con la lettera "C1 e C2" nelle planimetrie Generali allegate, è costituito dalla Piscina e Vano Tecnico/Ripostiglio pertinenziale; la Piscina è legittimata anche se delle forme/dimensioni diverse, del vano tecnico posto sul confine ne sarà demolita la copertura.

Sul lotto esistono anche una "struttura" costituita di soli quattro pilastri d'arredo ( senza alcuna copertura ), un piccolo magazzino/ricovero attrezzi in legno oltre ad una tettoia, sempre in legno, che saranno demoliti per lasciare posto all'edificio Nord.

### **PRECEDENTI EDILIZI**

Il lotto sul quale si intende realizzare le due abitazioni è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- DIA PG 3.987 del 20/02/2006 con Fine Lavori PG 22.006 del 16/10/2006 ( fine indicata in data 13/10/2006 ) per la "Costruzione di piscina in vetroresina interrata"; la piscina è

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)

<http://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico  
**Geom. FABBRI Daniele**  
Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

stata realizzata nella posizione corretta ( rappresentata nella mappa del "Territorio" del Comune in modo errato ) ma con forme diverse. Come "area tecnologica" sono stati realizzati un manufatto contenete l'attrezzatura strettamente necessaria al funzionamento della piscina ed un vano in confine per il ricovero attrezzi/materiale di manutenzione. Di quest'ultimo, come detto sopra ( edificio "C1" ne verrà demolita la copertura. La piscina NON prevede scarichi ( come da progetto legittimato ), l'acqua viene riutilizzata tramite filtri, così come da progetto legittimato. Dall'Accesso Atti tramite portale CPortal la pratica risulta Chiusa.

- DIA PG 6615 del 19/03/2008 con Fine Lavori PG 15.027 del 23/06/2008 per "Rifacimento di recinzione sul fronte Sud"; la recinzione presenta alcune difformità non sostanziali.

### **PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONI**

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali alle due abitazioni di progetto, uno in box ed uno esterno per ogni edificio.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico P1, mentre per la componente "U" (verde pubblico) si è optato, in condivisione con gli Uffici Comunali, per la monetizzazione sostitutiva in quanto la realizzazione nell'area di intervento, oltre a non essere coerente con l'impianto urbano indicato nella scheda d'Ambito n. 59 allegata alla DCC 32/2018 (Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017), non risulta funzionale ed efficacemente concorrente al sistema della dotazioni.

Si prevede inoltre la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del tratto stradale della Via Colombo per tutto il fronte di proprietà.

### **VERDE**

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300  
[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)  
<http://www.danielefabbri.org>  
C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

**Geom. FABBRI Daniele**

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

Il progetto di sistemazione del Verde è stato pensato tenendo presente la notevole quantità delle piantumazioni esistenti, cercando di eliminarne il meno possibile per ridisegnare l'insieme del paesaggio.

Quello che appare evidente da un esame del lotto nel suo stato attuale è una sorta di rigidità prospettica data dalle lunghissime siepi alte di *Cupressus leylandii* che , se da una parte aiutano a proteggere dalle vicine “forme” industriali, dall'altra rendono il limite dello spazio verde troppo misurabile.

Per questo si è pensato di intervenire piantumando arbusti misti, sia per tonalità, per fioriture che per forma così da creare una seconda quinta di verde, ondulata, e rendere il paesaggio più vario e profondo.

I due alberi di Prima grandezza che si andranno ad impiantare, al posto dei due Tigli preesistenti che inevitabilmente bisognerà abbattere sono stati pensati per creare due “punti focali nella profondità dello spazio verde”; il *Prunus avium* che con le sue fioriture bianche e la composizione dell'impalcato creerà un nuovo punto di attrazione visiva già dall'ingresso della costruzione a valle. Allo stesso modo il *Fraxinus ornus* per indicare le due proprietà, da una parte, e completare il disegno di verde preesistente in prossimità del forno, dall'altra.

Il grande prato che unirà tutte le costruzioni ed i luoghi di relax all'aria aperta arricchirà le prospettive e gli scorci , le ombre e le luci che si andranno a creare naturalmente.

### FOGNATURE

Il progetto dell'impianto fognante è stato pensato in funzione di quanto descritto nel “Regolamento\_SII\_ATO5 - Allegato 2”; per questo, per entrambi gli edifici, sono state pensate due linee distinte per i reflui delle sole acque meteoriche ( “bianche” ) e le rimanenti ( “nere” ). Le “bianche” raccolgono le acque meteoriche provenienti

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)

<http://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

**Geom. FABBRI Daniele**

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

dalle superficie impermeabili ( tetti, marciapiedi, percorsi carrabili e pedonabili interni alla proprietà ), vengono raccolte preventivamente in una “Vasca di Laminazione” dimensionata come da Regolamento per poi essere recapitate, previo pozzetto di raccordo ed ispezione, nella fognatura HERA ( così come autorizzato da HERA ). Le acque meteoriche NON vengono recapitate in fossi di proprietà in quanto questi non esistono così come non esiste un sistema di raccolta superficiale ( così come autorizzato da HERA ). Le acque “nere” raccolgono i reflui degli edifici; quelli provenienti dalle cucine sono trattati preventivamente da “degrassatori”. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato grafico allegato.

Viene allegato il PARERE FAVOREVOLE rilasciato dall'Ente Recettore ( HERA ).

### **PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**

Il Capannone esistente, attualmente destinato a laboratorio per attività di servizio all'auto, nonché magazzino auto e rivendita, è di recente costruzione e risulta, per tecnologia, aspetto e funzioni, congruo oltre che compatibile col programma di rigenerazione urbana voluto dal PSC, pertanto se ne propone il mantenimento.

In questo fabbricato l'Accordo propone interventi di “qualificazione edilizia” attraverso la modifica funzionale verso usi compatibili col contesto urbano (commercio, uffici, servizi) e l'integrazione delle superfici esistenti con modesti ampliamenti in sagoma. Laddove si rilevino carenze prestazionali strutturali, l'intervento punterà, inoltre, al miglioramento sismico ed energetico.

Il lotto oggetto di intervento di NC, fisicamente unico ma destinato a due proprietà, ha una conformazione in leggera discesa, costante dalla Via G. Garibaldi ( interno ) alla via C.Colombo.

Pur essendo un progetto unitario le due proprietà, genitori e figlio, hanno dato luogo ad una duplicità di richieste che sono state tradotte in due edifici monofamigliari che presentano

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)

<http://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

**Geom. FABBRI Daniele**

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

caratteristiche comuni ( materiali di finitura, cornici e disegno delle finestrate ) ma di linguaggio differente.

Il progetto architettonico si distingue in due scenari ben definiti.

Il lotto con accesso da via Garibaldi è già in qualche modo disegnato dalla presenza di una serie di elementi accessori preesistenti, che fanno da contorno al costruito di progetto.

**L'edificio pensato in questa porzione ( ed. SUD – accesso da Via Garibaldi )** è di impostazione “classica”, anche se molto articolato sia nella pianta ( un piano solo senza cambi di quota ) che per il coperto ( una, due e tre acque ) e presenta alcuni elementi di contemporaneità: i portali che incorniciano i prospetti come una sequenza di inquadrature ed i materiali ( cappotto intonacato e gres porcellanato per le facciate, legno sbiancato per la struttura del coperto e per i pergolati ).

Il tetto, elemento dominante in un materiale di colore scuro in contrasto con i toni delle facciate anche per meglio mitigare l'inserimento di parte dei necessari pannelli fotovoltaici/solare termico. Parte degli stessi saranno posati sulla copertura piana dell'autorimessa.

Gli infissi sono pensati in metallo verniciato, mentre l'oscuramento verrà garantito ora da scuri esterni scorrevoli ora da elementi interni. All'interno l'edificio presenta un grande soggiorno a doppio volume con un piccolo studio in soppalco; una grande cucina con due vani accessori ( dispensa e lavanderia ); la zona notte si compone di una matrimoniale, un guardaroba , un bagno ed una suite con cabina armadio e sala da bagno.

All'interrato una cantina e vani tecnici per impianti meccanici.

Inoltre, accessibili dall'esterno, una autorimessa ed un wc a servizio della piscina esistente. La grande piscina esistente, la quota di accesso al lotto, la linea ENEL esistente, la dimensione del lotto e gli edifici esistenti hanno imposto la posizione plano-altimetrica degli edifici, specie di quello Sud: la piscina sarà raggiungibile mediante due brevi scalinata dall'edificio su via G.Garibaldi ( che si trova a

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)

<http://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico

**Geom. FABBRI Daniele**

Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

circa un metro di dislivello dall'intorno piscina ), mentre rimane alla stessa quota **dell'edificio di progetto con accesso da via C. Colombo ( Edificio NORD )**. A questo secondo edificio si accede mediante due brevi rampe ( pedonale e carrabile ) che lo raggiungono ad una quota di circa un metro sopra il livello strada.

L'ingresso è direttamente sul grande soggiorno a doppia altezza con soffitto a volta, in legno lamellare sbiancato ed un piccolo soppalco a balconata che conduce ad uno studio / torre ; la zona giorno si completa con la cucina abitabile ed il grande pergolato a sud-est.

La zona notte comprende una camera matrimoniale ed un bagno più una suite matrimoniale con bagno. La suite comunica con una cantina/deposito raggiungibile direttamente dall'esterno. Una autorimessa completa il piano terra. All'interrato una cantina e vani tecnici per impianti meccanici.

Dal punto di vista formale, l'edificio presenta una grande copertura a volta, che riprende il motivo dei vecchi capannoni artigianali, ma ancorato a due corpi di fabbrica a copertura piana di altezze diverse che ricordano gli attuali edifici artigianali confinanti; quasi fosse un elemento che vuole accompagnare il passaggio di un area storicamente a vocazione artigianale ai giorni nostri che la vogliono residenziale, dove l'abitazione un po' per volta sostituisce o si affianca a quegli insediamenti.

Completano la sistemazione esterna, sul lato sud, l'esiste recinzione in muratura in mattone a vista (legittima ancorché leggermente diversa dal progetto approvato ) ben delineata , con un bel cancello carrabile verso il lato est e segnata da una fila di *Tilia cordata* di notevole altezza.

A ovest una siepe altissima di *Cupressus leylandii*, fa da "cortina" verso gli edifici artigianali in parte di proprietà ed ai quali le stesse saranno legate da vincolo di pertinenzialità decennale. Ad est una siepe di *Cupressus leylandii*, ed a nord, verso la Via C. Colombo, una siepe di *Prunus laurocerasus* ed una fila di *Tilia cordata*.

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300

[fabbri@geobo.it](mailto:fabbri@geobo.it)

<http://www.danielefabbri.org>

C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208



Studio Tecnico  
**Geom. FABBRI Daniele**  
Via Rigosa n° 9 - 40069 – Zola Predosa ( BO )

## **RICHIESTA APERTURA NUOVO PASSO CARRAIO**

In allegato alla presente richiesta di Accordo Operativo con Valenza di PdC viene allegata la Richiesta di apertura di Nuovo passo Carraio sulla Via Colombo (snc) corredata di elaborati con Marca da Bollo, fotografia e saldo dei diritti di Segreteria.

## **CALCOLI URBANISTICI**

In ordine ai calcoli urbanistici per la determinazione del Contributo Straordinario di cui alla L.R. 24/17 si rimanda all'allegato QUADRO OPERATIVO DELLE STRATEGIE DI INTERVENTO( con annesso Calcolo delle "DOTAZIONI TERRITORIALI, ACQUISIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA, CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' ed ERS, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC vigente - Contributo Straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR n. 380/2001" a firma dell'Arch. Pierluigi COSTA di Monte San Pietro - BO ).

Zola Predosa, 21/03/2019

I tecnici

Geom. **FABBRI Daniele**

Procuratore speciale di CINI ENRICO, CINI MASSIMILIANO, GUIDETTI MARIA GRAZIA e progettista architettonico e D.L.

( firmato digitalmente )

Dott. Arch. **COSTA Pierluigi**

Studio Urbanistico

( firmato digitalmente )

Tel. 051/6167092 Cell. 339/8700300  
[fabbr@geobo.it](mailto:fabbr@geobo.it)  
<http://www.danielefabbri.org>  
C.F. FBB DNL 65B26 C107A – P.IVA 02205491208