

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Provincia di Bologna



VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN COMPARTO D2.3

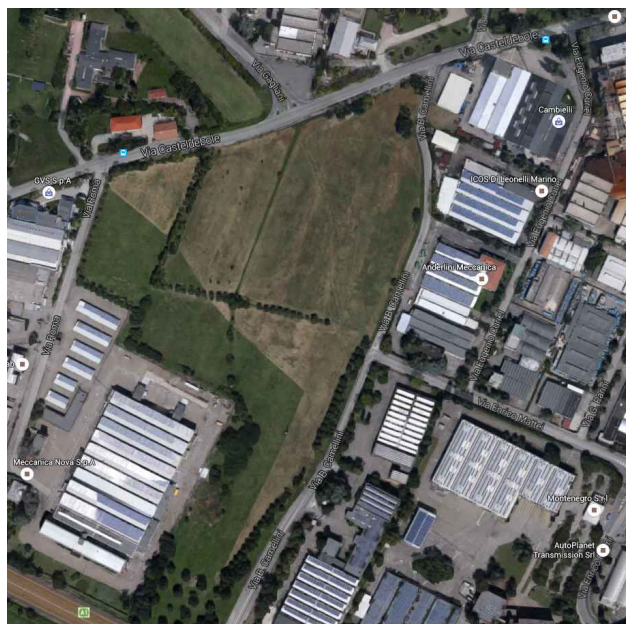
Consorzio NOVALCO

Viale Carlo Pepoli 82/A 40123 Bologna
CF-P.IVA 03099311205
mail: consorzionovalco@legalmail.it
Legale rappresentante: Dott. Arch. Cesari

POLITECNICA
INGEGNERIA E ARCHITETTURA

RESPONSABILE DI PROGETTO
Geom. Maurizio Boccaletti

PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Maura Cosani



ELABORATO
TAVOLA 19

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VARIANTE
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE**

CODIFICA SCIA IN VARIANTE PRECEDENTE

0928.RT.LE00.002.001

PARTE D'OPERA

NO

DISCIPLINA

OC

DOC. E PROG.

RT01

FASE REV.

2 4

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
	19_TAVOLA_RELAZIONE_REV 4	4603	-	A4
5				
4	Revisione per richieste comune	14.03.2019	G.Graziosi	M.Boccaletti
3	Revisione per richieste comune	04.02.2019	Cosani	M.Boccaletti
2	Revisione per richieste comune	14.06.2018	Cosani	M.Boccaletti
1				
0				
REV.	DESCRIZIONE	Data	REDATTO	VERIFICATO
			APPROVATO	

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.

E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.

Indice:

1. Premessa	2
2. Il progetto di variante	3
3. Sintesi della normativa vigente per la disciplina della presente variante	7
4. Documentazione fotografica	10
5. ART.8) Parametri urbanistici ed edilizi dei subcomparti	13
6. ART 23) Varianti al piano particolareggiato.....	14

1. Premessa

Il presente progetto riguarda una **variante non sostanziale al Piano Particolareggiato del Comparto D2.3** vigente, approvato con delibera n.2 del 12/3/2009 e successiva variante non sostanziale del approvata con D.G.C. n 119 del 18/11/2015.

Il Comparto, situato nel Comune di Zola Predosa (BO) è delimitato dal tracciato stradale di Via Roma a nord, dal tracciato di Via Camellini ad est, dal cavalcavia del raccordo autostradale A1-A14 a sud e da una congiungente fra il piede del cavalcavia e Via Roma a sud-ovest.

È suddiviso in due sub-comparti: **PRODUTTIVO (oggetto della presente variante)** e DIREZIONALE (non oggetto di variante).

Il presente progetto prevede un **parziale ridisegno della suddivisione interna del sub-comparto PRODUTTIVO**, in quanto l'unico edificio attualmente realizzato all'interno del comparto, identificato come EDIFICIO B, ha la necessità di ampliarsi, per sopravvenute esigenze legate all'attività insediata al suo interno.

L'ampliamento previsto per l'EDIFICIO B genera una modifica planimetrica dei sedimi edificati limitrofi all'interno del solo sub-comparto produttivo.

Dato che la modifica planimetrica supera il 30% del sedime attualmente occupato dall'edificio, come prescritto dall'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, è necessario procedere con una variante non sostanziale al piano vigente per poter attuare tale modifica.

La presente variante non sostanziale NON modifica i parametri generali di comparto che risultano confermati e rispettati dalla presente variante:

- i dati generali del comparto;
- la capacità edificatoria complessiva massima ammessa pari a $SU=20.000mq$;
- la capacità edificatoria massima ammessa nei due sub-comparti: SUB COMPARTO PRODUTTIVO $SU=8.000mq$ e SUB COMPARTO DIREZIONALE $SU=12.000mq$;
- le funzioni, gli usi ammessi; e la loro suddivisione/dimensionamento
- le dotazioni territoriali urbanistiche ed edilizie,

come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati. **In particolare NON modifica quanto definito dalla Convenzione vigente che risulta pertanto confermata in tutte le sue parti e non necessita di aggiornamento per quanto indicato all'art 10.**

La presente variante è esente da VAS in quanto riconducibile alla lettera b) comma 6, art. 19 della L.R. 24/2017 oltre che discendente da piano particolareggiato espressamente escluso da VAS.

2. Il progetto di variante

Il presente progetto di variante al PP vigente **non prevede aumento di carico urbanistico, modifiche alle destinazioni d'uso o riduzione delle dotazioni territoriali, esso non è sostanziale**, non comporta incrementi di potenzialità edificatoria e non comporta diminuzioni della superficie permeabile complessiva ma **prevede la sola redistribuzione delle potenzialità edificatorie parziali del sub-comparto PRODUTTIVO, lasciando inalterata quella complessiva e quella assegnata a ciascun sub-comparto (Produttivo e Direzionale).**

Il presente progetto di variante prevede l'estensione planimetrica dell'edificio B verso nord, per poterne consentire in futuro l'ampliamento dell'edificio ad oggi costruito, con conseguente ridisegno della distribuzione planimetrica dei restanti edifici C e la rispettiva redistribuzione delle superfici fondiarie, coperte ed utili tra i vari edifici, sempre nel rispetto dei parametri complessivi.

Si precisa che, come meglio definito all'art.5 delle Norme Tecniche di Attuazione, *i parametri potranno non essere proporzionali alle rispettive singole entità edilizie, fermo restando il rispetto del parametro complessivo riferito al Comparto.*

Inoltre si precisa che la divisione del sub-comparto produttivo in n.4 edifici produttivi distinti rappresentata negli elaborati grafici, è indicativa ma non è vincolata, in quanto non esplicitata né nella Convenzione o nelle Norme Tecniche di Piano, e il numero degli edifici produttivi potrà variare riducendosi anche ad un'unica o più unità, senza apportare ulteriori modifiche al Piano Particolareggiato.

Per l'edificio 4C, magazzino di futura cessione al Comune come stabilito dalla Convenzione vigente, resta comunque valida la possibilità, come definito all'art.2 della Convenzione, che in accordo con l'Amministrazione Comunale si possa optare per individuare opzioni localizzative alternative del locale da destinare a magazzino, senza che ciò comporti variante al Piano Particolareggiato e alla Convenzione.

Verranno mantenuti tutti i parametri e i contenuti delle Norme tecniche di attuazione al Piano Particolareggiato, in particolare non sarà incrementata la potenzialità edificatoria complessiva e non diminuirà la superficie permeabile complessiva.

La caratterizzazione architettonica non differirà da quanto indicato dal Piano particolareggiato.

Gli elaborati grafici allegati riportano: l'aggiornamento del confine del Comparto, nella porzione dell'innesto di Via Cammellini con Via Roma, la corretta collocazione della cabina Enel realizzata su Via Cammellini e la sagoma dell'edificio sul lotto B così come realizzato.

Viene lasciata inalterata l'indicazione dell'ubicazione della Cabina Elettrica su Via Roma, di eventuale futura realizzazione nel caso la cabina edificata su Via Cammellini non fosse sufficiente a soddisfare le future richieste di energia elettrica degli edifici C.

Si ripresentano a corredo della richiesta di Variante i soli elaborati illustrativi della presente variante, mentre si confermano i contenuti dei restanti elaborati non oggetti di aggiornamento.

Evidenziati gli elaborati oggetto di ripresentazione della presente Variante non sostanziale al Piano

TAV	contenuti	Protocollo OP	Codifica Variante
1	Inquadramento – Estratto di mappa catastale – stralcio di PSC	0928.PL.AR10.001.001	
2	Rilievo– documentazione fotografica	0928.PL.AR20.001.001	
3	Piano Particolareggiato di riferimento – planimetria generale	0928.PL.AR20.002.001	NO OC B001 23
4	Planimetrie generali di progetto	0928.PL.AR00.001.002	NO OC B002 23
5	Viste del comparto	0928.3D.AR00.002.002	
6	Parcheggi	0928.PL.AR00.003.002	NO OC B003 23
7	Sistema della viabilità - segnaletica stradale	0928.PL.AR00.009.002	NO OC B004 23
7.a	Sezioni strade e parcheggi	0928.PS.AR00.015.002	

8	Rete ENEL, fasce di rispetto	0928.PL.IE00.001.001	NO OC B005 23
9	Pubblica illuminazione e rete telefonica	0928.PL.IE00.002.001	
10	Gas e rete idrica	0928.PL.IM.001.002	
11	Rete fognature	0928.PL.IM00.001.003	
11.a	Profili longitudinali e particolari costruttivi rete fognature	0928.DT.IM00.002.002	
12	Suddivisione del comparto – stralci e fasi di attuazione	0928.PL.AR00.004.002	NO OC B006 23
13	Verde e superfici permeabili	0928.PL.VE00.001.002	NO OC B007 23
14	Planimetria con sistemazione a verde	0928.PL.VE00.002.002	
15	Aree di cessione	0928.PL.AR00.005.002	NO OC B008 22
16	Piante, prospetti e sezioni edificio “A”	0928.PX.AR00.006.002	
17	Prospetti edificio “B”	0928.PX.AR00.007.001	NO OC E001 22
18	Prospetti edificio lotto “C”	0928.PX.AR00.008.001	NO OC E002 22
19	Relazione tecnico descrittiva generale	0928.RT.LE00.002.002	NO OC RT01 23
20	Norme Tecniche di Attuazione	0928.RT.LE00.003.002	NO OC RT02 23
21	Schema variante convenzione	0928.RT.LE00.004.002	
22	Relazione piano di riutilizzo terre e rocce da scavo	0928.SK.LE00.006.001	
23	Analisi del rischio idraulico e dimensionamento reti fognarie	0928.RT.IM50.001.002	
24	Relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti	0928.RT.LE00.007.002	

25	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS - Documentazione fonti e livelli di esposizione ai CEM e fasce di rispetto - DPCA Documento Preventivo Clima Acustico	0928.RT.LE00.008.002	
26	Piano di manutenzione delle opere da cedere	0928.RT.PS00.001.002	
27	Rispetto delle distanze	0928.PL.AR00.013.002	
28	Previsione di spesa delle Opere di Urbanizzazione e delle Dotazioni Collettive	0928.KP.LE00.005.002	
29	Relazione geotecnica	0928.RT.GE00.004.001	

Conservano la loro validità ed efficacia gli elaborati non evidenziati, corrispondenti all'elenco sopra riportato (fatta quindi eccezione per le tavole 3,4,5,6,7,8,12,13,15,17,18,19,20) approvati con D.G.C. n 119 ai quali si rimanda.

3. Sintesi della normativa vigente per la disciplina della presente variante

Il presente progetto di variante al PP vigente **non prevede aumento di carico urbanistico, modifiche alle destinazioni d'uso o riduzione delle dotazioni territoriali**, esso **non è sostanziale** e può essere approvato attraverso una variante al PUA in quanto ricompreso fra i comparti in corso di attuazione di cui alla D.C.C. n°32/2018. Il comparto, peraltro, conserva la disciplina particolareggiata del PUA in corso di attuazione.

Il presente progetto di **variante al PUA** non comporta incrementi di potenzialità edificatoria e non comporta diminuzioni della superficie permeabile complessiva; ma **prevede la sola redistribuzione delle potenzialità edificatorie parziali, lasciando inalterata quella complessiva**. (RUE art. 4.4.3, comma 9 – NTA PP D2.3, art.5)

Si riportano in seguito i riferimenti alla normativa vigente che disciplina la presente variante al PP in oggetto.

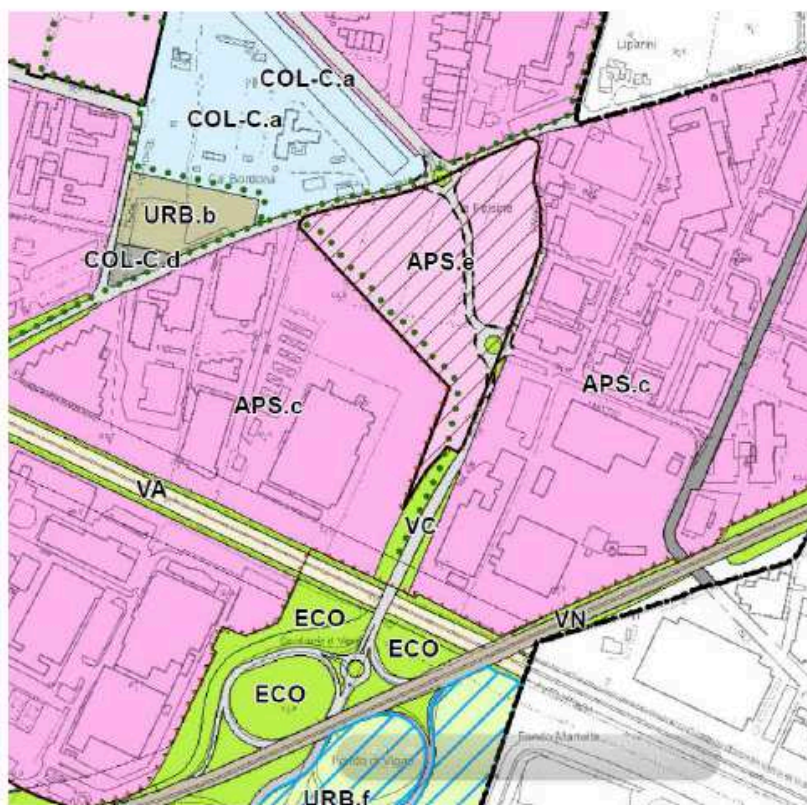
PSC – art. 6.28

APS – *Ambiti di rilievo sovracomunale consolidati (Montevoglio – Crespellano via Lunga – Zola Predosa Riale-Galvano) – Criteri di intervento;*

ed in particolare al **comma 4**. Ambiti APS.e – Sub-ambiti sovracomunali in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti)

“Entro gli ambiti APS.e modifiche al PUA e alla convenzione non sostanziali, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA senza previo inserimento nel POC entro i termini di validità della convenzione”

Il comma prescrive che se la variante ad un Piano vigente non prevede aumento di carico urbanistico, modifiche alle destinazioni d'uso o riduzione delle dotazioni territoriali (è il caso in oggetto), essa non è sostanziale e può essere approvata attraverso una **variante al PUA**, senza inserimento nel POC, purtuttavia il comparto è incluso fra quelli ammessi all'attuazione per effetto della D.C.C. n°32 del 13/16/2018 e conserva la disciplina particolareggiata del PUA in corso di attuazione.



APS.e SUB-AMBITI SOVRACOMUNALI IN CORSO DI ATTUAZIONE SECONDO LA PIANIFICAZIONE VIGENTE (PUA convenzionati) (art.6.28)



TUZ TERRITORIO URBANIZZABILE - Insieme delle parti di territorio rurale (esterno all'urbanizzato) che il PSC classifica, in base alle scelte strategiche di assetto ed in coerenza con le risultanze del quadro conoscitivo e con le valutazioni della ValSAT, idoneo ad ospitare quote di nuova urbanizzazione, attraverso l'applicazione di criteri perequativi e l'inserimento nel POC. All'interno del territorio potenzialmente urbanizzabile il PSC identifica gli ambiti idonei ad ospitare nuovi insediamenti urbani e relative nuove dotazioni territoriali e gli ambiti idonei ad essere urbanizzati quali nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. 6.1)



CP Rete delle principali piste ciclabili e itinerari-percorsi pedonali esistenti e di progetto

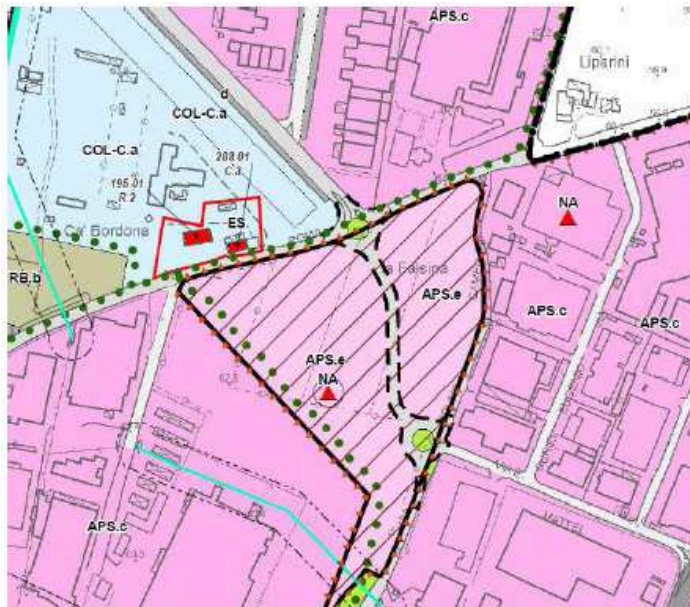
Estratto PSC vigente (AB.PSC tavv. 2 e 3)

RUE Art. 4.4.3 Interventi ammessi

Comma 9

“Gli ambiti APSMe, APS.e e APC.e conservano la disciplina del PUA in corso di attuazione e o in istruttoria, non sono pertanto soggetti a POC; fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi e

di usi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA approvato; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. [...]"



STRUTTURE COMMERCIALI (art. 4.4.3 c. 4)



Medio Piccole strutture di vendita esistenti

Aree idonee per l'insediamento di medio piccole strutture di vendita

Estratto di RUE vigente (ZP.RUE 1e)- attività produttive

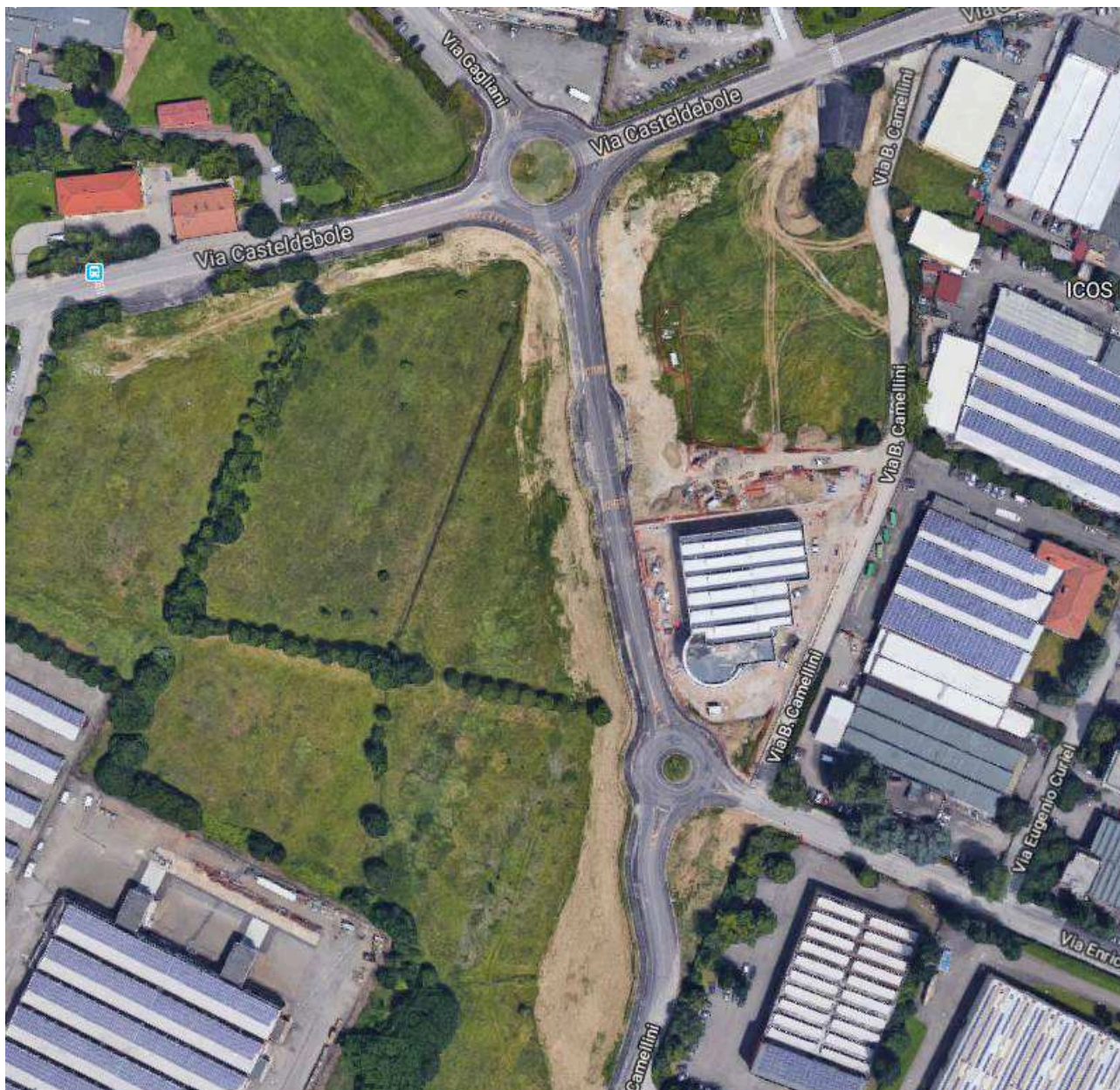
NTA, piano particolareggiato in comparto D2.3

Art. 5 Dotazioni territoriali urbanistiche ed edilizie. Definizione e parametri

"[...] I parametri potranno non essere proporzionali alle rispettive singole entità edilizie, fermo restando il rispetto del parametro complessivo riferito al comparto. [...]"

4. Documentazione fotografica

Fotografia aerea del comparto D2.3 – Stato attuale



Ad oggi sono state realizzate e già cedute le opere di urbanizzazione primaria (rotatorie e asse di attraversamento tra via Roma e via Camellini), cabina elettrica su Via Camellini ed è stato edificato l'edificio B del sub-comparto produttivo. Inoltre sono stati realizzati i parcheggi pubblici (standard già ceduti) su via Roma.



Sud – Rotatoria via Camellini. In primo piano l'edificio B



Parcheggio pubblico su via Casteldebole



Asse di attraversamento centrale al Comparto



*Nord – Rotatoria di via Roma***5. ART.8) Parametri urbanistici ed edilizi dei subcomparti**

Si riportano di seguito le tabelle comparative dei principali parametri di progetto.

SUBCOMPARTO PRODUTTIVO (P)

	PIANO PARTICOLAREGGIATO	VARIANTE 2015	VARIANTE NON SOSTANZIALE 2018
Superficie fondiaria (S.f.)	mq 14.452	mq 14.500	mq 14.450
Superficie utile complessiva max (SU)	mq 8.000	mq 8.000	mq 8.000
Superficie coperta max (SC)	mq 6.840	mq 6.806	mq 6.806
Altezza max	m 13 ÷ 16.50	m 16.50	m 16.50
Parcheggi pubblici	mq 927	mq 350*	mq 350*
Verde privato	mq 1.755	mq 1.755	mq 1.755
Parcheggi pertinenziali**	mq 1.049	mq 1.250	mq 1.250

() I parcheggi pubblici da realizzare nel subcomparto produttivo sono pari a mq 350; i restanti mq 577 necessari per il rispetto dello standard complessivo (mq 927) sono ubicati nel sub comparto direzionale.*

SUBCOMPARTO DIREZIONALE (D) – NON OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE NON SOSTANZIALE

	PIANO PARTICOLAREGGIATO	VARIANTE 2015	NON OGGETTO DI MODIFICA DELLA PRESENTE VARIANTE NON SOSTANZIALE 2018
Superficie fondiaria (S.f.)	mq 7.004	mq 5.770	
Superficie utile complessiva max (SU)	mq 12.000	mq 12.000	
Superficie coperta max (SC)	mq 4.451	mq 3.677	
Altezza max	m 18.50	m 51.00	
Parcheggi pubblici	mq 4.800	mq 5.377**	
Verde privato	mq 842,00	mq 1.631,50	
Verde asilo		mq 300	
Parcheggi pertinenziali interrati	mq 4.413 (mq 4.375 rampe escluse)	mq 4.375	

(*)I parcheggi pubblici da realizzare nel subcomparto direzionale sono pari a mq4.800; saranno complessivamente mq 5.377 perché assorbono la quota parte non realizzata nel sub comparto produttivo.

L'assetto finale dei garages interrati del sub comparto dipenderà dal progetto definitivo degli edifici privati soprasuolo e quindi la forma potrebbe differire da quella rappresentata nelle tavole di variante.

6. ART 23) Varianti al piano particolareggiato

Si riporta quanto definito all'art.23 delle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato:

La progettazione delle singole unità di intervento dovrà tenere conto delle prescrizioni di piano contenute nel presente paragrafo. Il progetto planivolumetrico, organizzato in un complesso costituito da più fabbricati, definisce tipologie e destinazioni d'uso prevalenti degli edifici. Le configurazioni degli spazi interni e le tipologie evidenziate nel piano hanno valore di riferimento e sono rappresentative di possibili soluzioni, finalizzate alla dimostrazione della fattibilità del progetto, ma non sono vincolanti per l'attuazione del piano stesso.

Nella fase di approfondimento e sviluppo dei progetti definitivi per la formalizzazione delle relative richieste di Permesso di Costruire si potranno portare aggiustamenti o modeste modifiche sia alle caratteristiche

architettoniche esterne (quali i materiali di finitura individuati in progetto) che alle sagome stesse degli edifici, senza snaturare gli equilibri generali del progetto planivolumetrico e senza diminuire il livello prestazionale degli involucri edilizi.

Non si considerano facenti parte della sagoma, dalla quale possono eccedere senza costituire variante sostanziale della stessa, gli elementi tecnologici (antenne, pali, apparecchiature) o gli elementi di segnaletica (pubblicitari e non). In particolare si considerano modifiche non sostanziali della sagoma approvata dal PUA, e quindi formalizzabili nell'ambito delle relative richieste di permesso di costruire, gli elementi del fabbricato che in tutto o in parte eccedono la sagoma in tutte le direzioni, restando tuttavia all'interno del confine dell'area privata o dell'area limite di edificabilità di intervento come definita negli elaborati grafici specifici.

Ai fini più prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate varianti al piano particolareggiato e quindi da sottoporre a nuova approvazione di rito, le seguenti modifiche:

- la modificazione planimetrica dei sedimi edificati affacciati sugli spazi privati e/o pubblici entro il limite di edificabilità;*
- la variazione della tipologia edilizia ferme restando le caratteristiche sostanziali;*
- La separazione dei corpi di fabbrica del lotto "C"*
- la diversa ubicazione dei passi carrai e pedonali senza che sia alterato il numero dei parcheggi previsti ed il tracciato principale e l'organizzazione della viabilità, nei limiti indicati all'art. 14;*
- la limitata modifica del profilo altimetrico comprovata da esigenze architettoniche o tecnico-esecutive che non determini comunque una modificazione sostanziale del carattere altimetrico, volumetrico e tipologico previsto dal progetto base del P.P. comunque in misura non superiore a 3 m rispetto al profilo altimetrico dei fabbricati e 0,60 m rispetto al piano di utilizzo del sistema urbanizzativo.*

Inoltre si precisa che:

Il lotto "C" è stato suddiviso graficamente in quattro unità senza che questo comporti un futuro obbligo, ovvero non costituirà variante al PP il caso in cui si voglia realizzare una o più unità, fermo restando il rispetto dei parametri definiti dal Piano;