

# UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA

## COMUNE DI COTIGNOLA

### PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Area Via Dante - Comune di Cotignola (RA)

(Approvato con delibera di C.C. n.2 del 18/01/2016)

### VARIANTE SOSTANZIALE

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO

TAVOLA:

# A8

DATA: 05-11-2021

SCALA: -

CODICE: N116

REVISIONE: 00

Proprietà: DANTE SRL - P. IVA 02238170399  
Piazza XIII Giugno n. 15, 48022 Lugo (RA)

MELANDRI IMMOBILIARE SRL - P. IVA 02529710390  
Via Bedazzo n. 19, 48022 Lugo (RA)

"e-distribuzione S.p.A. - C.F. e P.I. 05779711000  
via Ombrone n.2, 00198 Roma (RM)

Progettista: Arch. Roberto Pirazzini - Arch. Giovanna Battistini  
Via Visani n. 9, 48022 Lugo (RA) Tel/Fax 054527279  
Email: officinadesignworkshop@gmail.com

REVISIONE	DATA	OGGETTO DELL'AGGIORNAMENTO	DISEGNATO	REVISIONATO	VERIFICATO

Comune di Cotignola (RA)  
Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Area via Dante" – Comune di Cotignola (RA)  
(Approvato con delibera C.C. n. 2 del 18/01/2016)

## **VARIANTE SOSTANZIALE**

### **Relazione tecnica variante al piano attuativo**

#### **Premessa**

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Area via Dante"– Comune di Cotignola (RA), che interessa un'area delimitata a Sud dall'area residenziale urbanizzata di via Carducci, ad Ovest da un insediamento industriale esistente (area urbanistica D2), a Nord da via De Gasperi ed ad Est da Via Dante Alighieri, è stato Approvato con delibera C.C. n. 2 del 18/01/2016 e convenzionato con contestuale cessione delle aree pubbliche mediante atto sottoscritto il 2/02/2017 presso lo studio notarile del Notaio Vincenzo Palmieri Rep. 372979/43026.

In data 12/12/2017 è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 104/2017/R-PC relativo alle opere di urbanizzazione previste in Convenzione, alla cui realizzazione il soggetto attuatore Soc. Dante Srl ha dato corso, a seguito di richiesta di proroga, a far data dal 09/12/2019.

A seguito della richiesta presentata dalla società Dante S.R.L. e dalla società Melandri Immobiliare S.R.L., soggetti attuatori del Piano urbanistico attuativo, con delibera del C.C. del Comune di Cotignola n.49 del 21/12/2020 è stata approvata un variante non sostanziale del Piano Particolareggiato per accorpamento lotti 10b e 10c che prevedeva tra l'altro permuta di aree pubbliche e aree private a saldo zero. (Atto di permuta, Notaio Vincenzo Palmieri registrato a Ravenna il 21/06/2021 n. 6993 serie IT, trascritto a Ravenna il 22/07/2021 R.G.N. 13139 R.P.N. 9102)

La società Dante srl. sta dando corso alla realizzazione del fabbricato previsto all'interno dei lotti 10b e 10c in cui dovranno insediarsi due attività commerciali nei termini quantitativi già stabiliti dal piano approvato, oltre a residenze, come già previsto dallo strumento attuativo (è in corso rilascio Provvedimento Autorizzativo - Prot. n. 75738 del 28/10/2021)

Nel corso della stesura del progetto e dal confronto con le ditte commerciali che si insedieranno sono emerse alcune esigenze che comportano un, se pur marginale, adeguamento delle previsioni di piano ovvero:

- una maggiore disponibilità di aree cortilive all'interno del lotto 10b/10c principalmente atte a soddisfare le esigenze derivate da un'adeguata raccolta differenziata dei rifiuti, aree cortilive pure necessarie per migliorare l'assetto degli spazi esterni al fine di agevolare l'accessibilità da parte degli utenti, prevedendo un maggiore numero di parcheggi al piano stradale (parte dei parcheggi pertinenziali sono previsti al primo piano, piano interamente destinato a parcheggio/autorimessa);
- una ri-dislocazione di una quota dei parcheggi pubblici in prossimità dell'unico lotto in cui sono previste attività commerciali, infatti la dotazione di parcheggi pubblici prevista dal piano attuativo approvato è attualmente dislocata in aree distanti dai lotti destinati ad attività commerciali pur derivando una consistente quota della loro quantificazione dalla superficie complessiva insediabile per attività commerciali stesse.

Allo scopo di individuare soluzioni insediative idonee che potessero dare risposta alle esigenze logistiche delle attività commerciali da insediarsi e nel contempo razionalizzassero le aree destinate a parcheggio pubblico al fine di una ri-dislocazione che ne consentisse una migliore fruizione con la presente variante è stato prefigurato un nuovo assetto che prevede la trasposizione di una quota di superficie del lotto 10a pari a mq. 192 nel lotto 10b/10C previa permuta a bilancio zero tra aree pubbliche e private, nonché la modifica della collocazione di una quota di parcheggio pubblico

senza diminuire le quantità già previste di Parcheggi Pubblici e di Verde Pubblico.

Al fine di dar corso alla presentazione della variante sopradescritta i soggetti attuatori del Piano, Dante Srl e Melandri Immobiliare Srl hanno presentato al Comune di Cotignola la richiesta di permuta di aree per diversa sistemazione urbanistica, proposta di permuta che è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 del 28/10/2021 previo acquisizione del parere del Servizio Urbanistica Energia e Mobilità dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (prot. 9610 del 15/10/2021).

All'atto della redazione del presente documento risulta già programmata la sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori e del Comune di Cotignola dell'atto relativo alla permuta a bilancio di superfici zero di porzioni di aree private e porzioni di aree pubbliche destinate a verde finalizzata alla modifica della configurazione e della dimensione dei lotti 10a e 10b/10c.

#### **AGGIORNAMENTO DELL'ASSETTO FONDIARIO (CATATALE)**

L'area del PUA oggetto di variante è stata interessata, dopo la stipula della convenzione, da alcuni frazionamenti e cambi di proprietà tra pubblico e privato, si riportano nella tabella seguente le modifiche apportate nonché l'attuale assetto delle aree con relativi dati catastali (Catasto Terreni):

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie catastale riportate nel P.P.I.P. Approvato con D.C.C. n.2 del 18/01/2016</b>	<b>Superficie catastale riportate in convenzione</b>	<b>Superficie catastale a seguito della Variante non Sostanziale con accorpamento d'aree Approvata con D.C.C. n. 49 del 21/12/2020</b>	<b>Superficie catastale a seguito di frazionamento per Progetto Variante Sostanziale</b>	<b>Proprietà</b>
13	72	24	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	254	24	25	invariata	invariata	Dante srl
13	610	26	27	27	invariata	Enel distribuzione Spa
13	758	545	invariata	invariata	invariata	Melandri M.
13	759	640	invariata	invariata	invariata	Melandri M.
13	760	695	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	761	3020	3257	invariata	invariata	Comune di Cotignola
13	762	538	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	763	5	503	invariata	invariata	Dante srl
13	764	483	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	765	417	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	766	2536	2223	2087	256	Comune di Cotignola
13	767	896	979	468	invariata	Dante srl
13	768	959	867	invariata	675	Dante srl
13	769	1374	1388	1382	invariata	Dante srl
13	770	2489	1797	1633	invariata	Comune di Cotignola
13	771	192	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	772	602	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	773	566	invariata	invariata	invariata	Dante srl
13	774	603	invariata	351	invariata	Dante srl
13	775	1693	1667	invariata	invariata	Comune di Cotignola

13	785		57	invariata	invariata	Dante srl
13	787		647	469	invariata	Dante srl
13	782		85	invariata	invariata	Dante srl
13	791			136	invariata	Dante srl
13	792			511	161	Comune di Cotignola*
13	793			6	invariata	Comune di Cotignola
13	794			82	invariata	Dante srl
13	795			82	invariata	Dante srl
13	796			252	invariata	Comune di Cotignola
13	797			178	invariata	Comune di Cotignola
13	798				31	Comune di Cotignola*
13	799				92	Dante srl*
13	800				350	Comune di Cotignola

\*Mappali interessati dalla permuta in attesa di stipula per cui cambieranno intestazione

La superficie catastale complessiva risulta inalterata rispetto a quanto riportato in convenzione e corrisponde a mq 18.827, come pure inalterata è la superficie del comparto (comprendente una porzione della via Dante Alighieri) corrispondente a mq 19.481.

## **IL PROGETTO DI VARIANTE**

La presente variante urbanistica, seppur sostanziale nella sua conformazione, non modifica i parametri urbanistici del PUA approvato comprese le potenzialità edificatorie complessive come pure le superfici complessive delle aree pubbliche. La variante inoltre mantiene sostanzialmente inalterata la struttura urbanistica del piano attuativo approvato non modificando l'assetto viabilistico e confermando la centralità degli spazi verdi rispetto a tutta la lottizzazione.

Come pure viene riproposto e in qualche modo rafforzato l'indirizzo per la realizzazione di un fronte edificato denso e prevalentemente compatto lungo via Dante, riconfermando anche le norme che consentono la possibilità di costruire in aderenza agli spazi pubblici, nel rispetto delle distanze dai perimetri del comparto di attuazione, come stabilite dal PRG.

In merito agli standards urbanistici il progetto di variante, operando un riassetto di alcune aree pubbliche, ridefinisce la quantità di aree adibite a verde pubblico con un incremento effettivo di 69 mq. come pure le quantità di aree adibite a parcheggio pubblico con un incremento pari a 118 mq.: non intaccando, la variante, la superficie complessiva delle aree pubbliche, ne deriva che l'incremento delle aree destinate a standard ha ovviamente diminuito la superficie delle aree destinate alla Viabilità.

Con la presente variante è stato marginalmente modificato l'assetto delle aree edificabili con la riconfigurazione di alcuni lotti privati consistente nella trasposizione di una quota di superficie del lotto 10a pari a mq. 192 nel lotto 10b/10C previa permuta a bilancio zero tra aree pubbliche e private resa necessaria dalla presenza di un'area pubblica interposta tra i due lotti.

La variante non modifica le potenzialità edificatorie attribuiti ai singoli lotti come si evince dai dati riportati nella tabella della Tavola A02.

Un altro aspetto della presente variante che rileva sotto l'aspetto urbanistico riguarda la modifica della collocazione di una quota di parcheggio pubblico, modifica che non comporta riduzione delle quantità di Parcheggi Pubblici e di verde Pubblico già previste nello strumento attuativo.

Si evidenzia che nella redazione della variante si è provveduto ad allineare gli elaborati con le

informazioni di maggior dettaglio riportate nelle tavole di progetto allegate al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione (PdC PE n. 964/2017/VBG). Come pure sono state recepite le prescrizioni impartite dai vari Enti (HERA – ENEL – TELECOM) all'atto della riconferma o nuovo rilascio di parere che il soggetto attuatore ha richiesto prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione della fine del 2019.

Sinteticamente la variante al PUA prevede:

- lo spostamento di una quota di posti auto pubblici attualmente previsti nel parcheggio a margine della nuova viabilità lato cantina in area pubblica a destinazione a verde attrezzato in prossimità del lotto 10b-10c. Al nuovo parcheggio si accederà direttamente da via Dante Alighieri.

Nel nuovo parcheggio previsti n. 10 posti auto di cui uno a norma per disabili.

Nell'area precedente adibita a parcheggio, il progetto prevede la realizzazione di una area verde alberata e accessibile dai pedoni che consentirà di realizzare un miglior filtro tra l'attività produttiva adiacente e l'area residenziale di nuova realizzazione;

- la trasposizione di una quota di superficie del lotto 10a pari a mq. 192 nel lotto 10b/10C;
- il riassetto delle aree a verde pubblico a seguito della modifica del perimetro del lotto 10b-10c e del lotto 10a e del riposizionamento di una quota di parcheggio in adiacenza alla Via Dante;
- Per quanto concerne le reti tecnologiche le modifiche riguardano principalmente la rete fognaria e rete illuminazione pubblica, modifiche che sono localizzate esclusivamente in corrispondenza del nuovo parcheggio.

Per quanto riguarda la rete fognaria il progetto prevede una nuova rete di scarico delle acque meteoriche del nuovo parcheggio e la modifica di parte della rete di raccolta acque meteoriche nel parcheggio lato cantina.

E' prevista un'integrazione della rete di pubblica illuminazione per il nuovo parcheggio e le aree verdi adiacenti.

Infine si evidenzia che l'accorpamento dei lotti 10a e 10b, già legittimato con la variante non sostanziale, ha consentito di proporre con la presente variante il riassetto delle reti in corrispondenza del nuovo lotto, in particolare della rete gas metano e della rete fognaria acque reflue

In merito agli **impatti sotto l'aspetto ambientale**, la ricognizione effettuata dall'Ing. Franca Conti, che si allega, sostanzialmente conferma che la variante non incide sugli elementi e sui risultati della VALSAT prodotta nel 2015 a supporto del piano attuativo approvato, documento che attestava la sostenibilità della proposta progettuale come confermato dai pareri espressi da parte degli Enti.

L'aggiornamento del Documento di Valsat riporta testualmente:

***"Ai fini della sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento, la presente modifica sostanziale non ha ricadute negative; al contrario si aumentano le dotazioni pubbliche oltre alla permeabilità del sito, così da confermare la validità delle valutazioni espresse attraverso il documento di Valsat originario".***

Elenco elaborati costitutivi la variante sostanziale al P.P.I.P. Approvato

Tav. A1 Stralcio mappa catastale;

Tav. A2 Progetto, tavola urbanistica / Parametri urbanistici generali, aree stralciate, pubblico/privato, standards, percorsi pedonali - accessibilità L.13/89, viabilità e accessi, lotti privati, distanze dai confini.

Tav. A3 Progetto, tavola descrittiva / Planimetria descrittiva spazio pubblico-privato ad uso pubblico.

Tav. A4 Progetto, aree pubbliche / schema distribuzione rete pubblica illuminazione, schema alberature, sezioni e dettagli costruttivi.

Tav. A5 Progetto, reti di adduzione / Schema rete Enel, schema rete Telecom, schema rete fibra ottica.

Tav. A6 Progetto, reti di adduzione e di scarico / Sezione rete acque bianche e acque nere, Schema rete fognaria, schema rete idrica e gas.

Tav. A7 Relazione idraulica/Progetto reti di adduzione e di scarico, progettazione idraulica della rete

fognaria delle acque meteoriche, dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica e della rete fognaria delle acque reflue

**Tav. A8 Relazione tecnica di Piano**

**Tav. A9 Progetto, tipologie esemplificative / Planimetria , sezioni e prospetti (Tavola non prescrittiva: i contenuti di questa tavola non sono prescrittivi, eventuali modifiche non costituiscono variante al piano particolareggiato) .**

**Tav. A10 Norme Tecniche di Attuazione**

**Tav. B10 Norme Tecniche di Attuazione/planimetria/ Allegati.**

**Tav. A12 Invarianza idraulica, valutazione aree permeabili/ Planimetria con individuazione superfici permeabili**

**ALLEGATO Valutazione sulla sostenibilità ambientale Territoriale/ Relazione Valutazione sulla sostenibilità ambientale Territoriale con allegato relazione Clima Acustico**

**Quantificazione degli standard urbanistici di PRG**

I dati del progetto urbanistico vengono di seguito schematizzati.

Zona territoriale omogenea: **B4**, area edificata di ristrutturazione urbanistica (art.11 NTA)

Dati territoriali e urbanistici complessivi	
Superficie territoriale (ST)	18.827 mq
Indice di utilizzazione territoriale UT=(SU+SAC)/ST	UT = 7.000 mq/ha (0,7 mq/mq) (SU+SAC) = ST x UT = 13.178 mq
Altezza massima (H max)	13 ml
Superficie Complessiva SC=(SU+60%SAC)	SC = 11.100 mq, così ripartita: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SC residenziale = 9.400 mq</li> <li>- SC commerciale (medie strutture) = 1.400 mq</li> <li>- SC commerciale dettaglio = 300 mq</li> </ul>

Calcolo degli standards e dotazioni territoriali:

Verifica del rispetto delle dotazioni territoriali:

RIEPILOGO	DOTAZIONI TERRITORIALI	PREVISTE DA PRG (mq) (B4 art.11 delle NTA)	P.P.I.P. Approvato con D.C.C. n.2 18/01/2016 (mq)	VARIANTE NON SOSTANZIALE CON PERMUTA D'AREE Approvata con D.C.C. n.49 21/12/2020 (mq)	PROGETTO VARIANTE SOSTANZIALE	Verifica rispetto delle dotazioni territoriali
Verde U1+U2		4780,00	<b>4750,00*</b>	<b>4750,00*</b>	<b>4819</b>	<del>30,00</del> +39*
Parcheggio U1+U2		1545,00	<b>1604,00</b>	<b>1604,00</b>	<b>1663</b>	+59,00 +118
Aree standars = Verde + parcheggi pubblici =						<del>6354,00</del> 6482
= mq <del>(4750+1604)</del> <b>(4819+1663)</b>						

\*Con monetizzazione di 30 mq. di verde corrisposta alla firma della convenzione;

\*\* Escluso il la superficie a compenso dei 30 mq. di verde monetizzato, pertanto l'incremento reale dell'area a verde pubblico risulta di 69 mq.

Rispetto P.P.I.P. Approvato con D.C.C. n.2 18/01/2016 dove si aveva una carenza di Verde U1+U2 pari a 30 mq. con la Variante Sostanziale risulta un'eccedenza di Verde U1+U2 pari a 39 mq. al netto dei 30 mq. di verde monetizzato all'atto della firma della Convenzione Urbanistica.

Rispetto P.P.I.P. Approvato con D.C.C. n.2 18/01/2016 dove si aveva un'eccedenza di Parcheggi pubblici U1+U2 pari a 59 mq. con la Variante Sostanziale risulta un'eccedenza di Parcheggi pubblici U1+U2 pari a 118 mq.

#### **Esecuzione delle opere di urbanizzazione e relative reti tecnologiche**

Le varianti apportate ai progetti delle opere a destinazione pubblica (completo di sezioni, dei pacchetti stradali e dei dettagli relativi alle scelte progettuali) e le rispettive reti tecnologiche sono compiutamente descritte nelle tavole n. A4, A5, A6.

Tali varianti delle aree a destinazione pubblica saranno ulteriormente dettagliate, per quanto non previsto dal presente Piano particolareggiato, in sede di Variante al Permesso di Costruire per la Esecuzione di Opere di Urbanizzazione.

#### **Realizzazione di eventuali opere fuori comparto**

La variante sostanziale interessa in parte anche la sistemazione della sede stradale di via Dante Alighieri, nel tratto compreso fra via De Gasperi e via Carducci, in particolare la realizzazione di un accesso al nuovo parcheggio pubblico e la riorganizzazione dei posti auto, aiuole verdi e accessi carrabili al lotto 10b-10c. come indicato negli elaborati di progetto.

#### **Superamento delle barriere architettoniche ed accessibilità ai luoghi pubblici**

Le modifiche apportate dal progetto di Variante Sostanziale sono conformi alle norme di cui alla Legge 09/01/89 n.13 e DPR n.503 del 24/07/1996 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e delle relative prescrizioni tecniche dettate dal DM Lavori Pubblici 14/06/89 n.236, trattandosi di spazi pubblici.

Pertanto soddisfa il requisito della accessibilità degli spazi pubblici, che viene ottemperato attraverso la realizzazione dei seguenti accorgimenti e interventi.

I posti auto per disabili, reperiti nel numero di 4 posti auto (nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50), sono ricavati dalle dimensioni di 3,20 x 5,00 ml ed evidenziati da apposita segnaletica orizzontale e verticale.

I percorsi pedonali e le rampe, ove presenti, saranno ricavati con una larghezza minima di 0,9 ml, pendenza massima del 5 % ed una lunghezza massima di ml 15 per ogni tratto.