

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

AMBITO ASP-BA "COMPARTO DUCA - CAMPANINI"
(VARIANTE AL "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL
COMPARTO DEFINITO DAL P.R.G. COME D8.2")



RICERCA E PROGETTO

Galassi, Mingozi e Associati

RICERCA E PROGETTO – GALASSI, MINGOZZI E ASSOCIATI
VIA DI SAN LUCA 11, 40135 BOLOGNA - T. +39 051 6153800 - F. +39 051 6156173
studio@ricercaeprogetto.it - www.ricercaeprogetto.it

PROGETTO GENERALE E COORDINAMENTO

ING. ANGELO MINGOZZI

PROGETTO SISTEMA INSEDIATIVO

ING. ANGELO MINGOZZI, ARCH. MARCO BUGHI

PROGETTO RETI TECNOLOGICHE

ING. SERGIO BOTTIGLIONI, ING. GRAZIANO CARTA

VAS-VALSAT

ING. SERGIO BOTTIGLIONI

COLLABORATORI

ING. MATTEO MEDOLA

ING. VALERIA LENZI, ING. CHRISTOS ALEXOPOULOS

PROPRIETÀ

COSTRUZIONI DUCA S.R.L.

Via Nuova n. 8

400506 Castello d'Argile (Bo)

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

FASE

VARIANTE AL PPIP

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

/

DATA

20/12/2021

TAVOLA N°

NTA

AGG.

29/04/2022

DISEGN.

PROG.

RESP.

COORD.

N° COMMESSA

021034

INDICE

1# AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO	2#
2# IDENTIFICAZIONE DEL COMPARTO	2#
3# CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI	2#
4# ELABORATI DEL PIANO IN VARIANTE AL PPIP	3#
5# AREE DA CEDERE DA DESTINARE A USO PUBBLICO	5#
6# OPERE DI URBANIZZAZIONE	5#
7# MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	5#
8# LOTTO EDIFICABILE DI INIZIATIVA PRIVATA	6#
9# VARIANTI AL PIANO	8#

1 AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO

In virtù di una previsione del previgente PRG, che identificava l'area come "sub-comparto D8.2" (zona di espansione destinata ad attività produttive), oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) approvato con delibera di Consiglio Comunale 32 del 20/06/2002, con convenzione urbanistica sottoscritta il 05/08/2002, le Aree, che costituiscono il "Comparto Duca - Campanini", sono ricomprese nei seguenti strumenti di pianificazione vigenti:

- nel PSC all'Art. 26.3 – "Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione ASP-BA";
- nel RUE all'Art. 27, paragrafo 1, comma 2, lett. b) "Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA".

Tale ambito risulta parzialmente attuato (in virtù del PPIP sopra citato), in particolare sono state realizzate le cabine elettriche di trasformazione, alcuni sottoservizi e opere murarie di definizione dei lotti in virtù del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione n. 66/2003 del 26/02/2004, prot. 6478 oggi scaduto.

Tenuto conto che il termine decennale di efficacia previsto per i piani particolareggiati si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo e non alle prescrizioni urbanistiche di piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti sino all'approvazione di un nuovo piano (sentenza del Consiglio di Stato del 10/11/2020 n. 6915), **il presente progetto urbanistico è finalizzato all'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti (PSC e RUE), e costituisce variante al "Piano particolareggiato di Iniziativa Privata per il Comparto definito dal P.R.G. come D8.2".**

2 IDENTIFICAZIONE DEL COMPARTO

L'area soggetta al Piano denominata "Comparto Duca - Campanini" è identificata catastalmente al foglio 23, mappali 32, 327, 328 per una superficie territoriale (STER) catastale di 25.941,00 m².

Il Comparto è così composto:

- "Lotto edificabile di iniziativa privata" distinto al foglio 23, mappale 328 (parte), per una superficie fonciaria (SF) di circa 17.562,00 m²;
- area da cedere gratuitamente al Comune, distinta al foglio 23, mappali 32, 327, 328 (parte), per una superficie di circa 8.379,00 m² così suddivisa:
 - *area da cedere per attrezzature e spazi collettivi*, comprendente al suo interno gli standard generati dal "Lotto edificabile di iniziativa privata", con superficie minima 3.891,15 m² (15% STER), di cui 1.297,05 m² per parcheggi pubblici P1 (5% STER) e 2.594,10 m² per verde permeabile e opere di interesse collettivo (10% STER);
 - *area da cedere per la porzione interna al Comparto della strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascalino* (da realizzarsi in conformità allo Studio di fattibilità tecnica economica della "Ipotesi di tracciato della variante stradale alla SP 42 centese fra i Comuni di castello d'Argile e Pieve di Cento – Primo stralcio - Collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascalino e rotatorie a servizio della zona industriale").

3 CONFORMITA' DEGLI INTERVENTI

Tutti gli interventi di edificazione all'interno del Comparto soggetto al Piano dovranno essere conformi alle presenti Norme di Attuazione, e potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda e al fabbisogno di edilizia produttiva, senza tuttavia provocare un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto. Tali interventi

dovranno inoltre rispettare le prescrizioni e le disposizioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente.

4 ELABORATI DEL PIANO IN VARIANTE AL PPIP

Il presente Piano in variante al Piano particolareggiato di Iniziativa Privata è composto dai seguenti elaborati:

1 – DOCUMENTI GENERALI					
RI	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	/	20/12/2021	29/04/2022	
SC	SCHEMA DI CONVENZIONE	/	20/12/2021	29/04/2022	
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	/	20/12/2021	29/04/2022	
2 – ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO					
U01	ESTRATTI STRUMENTI URBANISTICI E DI PIANIFICAZIONE	varie	20/12/2021	29/04/2022	
U02	STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO SEZIONI E PROFILI DEL TERRENO	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U03	STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	/	20/12/2021	29/04/2022	
3 – ELABORATI DI PROGETTO					
U04	PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U05	PROGETTO: VINCOLI E PRESCRIZIONI LOTTO EDIFICABILE DI INIZIATIVA PRIVATA	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U06	URBANIZZAZIONI: VERIFICA STANDARD	1:1000	20/12/2021	29/04/2022	
U07	PROGETTO: SEZIONI E PROFILI	1:200	20/12/2021	29/04/2022	
U08	PROGETTO: TIPOLOGIE EDILIZIE	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U09	URBANIZZAZIONI: PARTICOLARI COSTRUTTIVI	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U10	URBANIZZAZIONI: SCHEMA RETI ACQUEDOTTO E GAS METANO	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U11	URBANIZZAZIONI: SCHEMA RETI ACQUE NERE E METEORICHE	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U12	URBANIZZAZIONI: SCHEMA RETE ENERGIA ELETTRICA	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U13	URBANIZZAZIONI: SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:500	20/12/2021	29/04/2022	
U14	URBANIZZAZIONI: SCHEMA RETE DATI	1:500	20/12/2021	29/04/2022	

4 – DOCUMENTI SPECIALISTICI				
VAS	DOCUMENTO DI VAS - VALSAT	/	20/12/2021	29/04/2022
Do.Im.A.	VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO	/	29/04/2022	
	RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA (DGR 476/2021)	/	Dicembre 2021	
ALLEGATI: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL COMPARTO DEFINITO DAL P.R.G. COME D8.2 (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20/06/2002)				
1	ESTRATTO DEL P.R.G. E DELLE N.T.A.	1:2000	12/02/2002	
2	ESTRATTO CATASTALE E LIMITI DI PROPRIETA' - SUPERFICI	1:2000	12/02/2002	
3	PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO ALTIMETRICO E SERVITU'	1:1000	12/02/2002	
4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:1000	12/02/2002	
5	PLANIMETRIA DI PROGETTO	1:1000	12/02/2002	
6	SEZIONE E PROFILI	1:200 1:50	12/02/2002	
7	SCHEMA RETE FOGNARIA	1:2000	12/02/2002	
8	SCHEMA RETE GAS E ACQUEDOTTO	1:2000	12/02/2002	
9	SCHEMA RETE ENEL E TELECOM	1:2000	12/02/2002	
10	SCHEMA ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:2000	12/02/2002	
11	SCHEMA DEL VERDE CON ESSENZE ARBOREE	1:2000	12/02/2002	
12	PREVENTIVO SOMMARIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	/	12/02/2002	
13	NORME DI ATTUAZIONE	/	12/02/2002	
14	RELAZIONE	/	12/02/2002	
16	RELAZIONE GEOLOGICA	/	12/02/2002	
17	CLIMA ACUSTICO, L. 26 OTTOBRE 1995, N. 447	/	12/02/2002	
	CONVENZIONE URBANISTICA (REP. N. 55376, RACC. N. 7349)	/	05/07/2002	

5 AREE DA CEDERE DA DESTINARE A USO PUBBLICO

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune sia l'area per gli standard generati dal "Lotto edificabile di iniziativa privata", che l'area per la porzione interna al comparto della strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino.

Le dotazioni territoriali minime da cedere per gli standard generati dal "Lotto edificabile di iniziativa privata" sono calcolate, come indicato nell'art. 28, comma 4 delle Norme di Attuazione del PSC: *"Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti".*

Tenuto conto che il comparto ha una superficie territoriale (STER) catastale di 25.941 m², le quantità minime di standard pubblici da cedere sono le seguenti:

- standard di attrezzature e spazi collettivi = 3.891,15 m² (0,15 x 25.941), di cui:
 - parcheggi pubblici (P1) = 1.297,05 m² (0,05 x 25.941).
 - verde permeabile e opere di interesse collettivo = 2.594,10 m² (0,10 x 25.941).

6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione, a seguito del collaudo favorevole delle stesse, nei tempi e con le garanzie previste nella Convenzione Urbanistica.

Le opere di urbanizzazione, dovranno essere conformi alle presenti Norme di Attuazione, e potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze che non provochino un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto, non comportino limitazione alla fruibilità e alla funzionalità delle opere, garantiscano comunque il soddisfacimento degli standard pubblici.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico del Soggetto Attuatore sono le seguenti:

- porzione interna al comparto della strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino;
- porzione esterna al comparto della strada suddetta, dal confine nord del comparto verso via Govoni (tratto attualmente non asfaltato);
- reti infrastrutturali (illuminazione pubblica, energia elettrica, dati, acquedotto, gas, smaltimento acque nere e sistema di laminazione e smaltimento acque bianche).

7 MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In sede di progettazione esecutiva le indicazioni degli elaborati grafici possono subire variazioni, a condizione che queste non modifichino la funzionalità delle opere stesse.

I materiali e le tecnologie sotto descritte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cos' come le stratigrafie di progetto delle stesse riportate nell'elaborato grafico "U09 – Urbanizzazioni: particolari costruttivi" sono indicative, e saranno da concordare con la Pubblica Amministrazione in fase di rilascio del Permesso di Costruire.

Viabilità

Il tratto di strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascalino deve essere realizzata con carreggiata di larghezza minima pari a 8,0 m, e banchine laterali di larghezza minima di 1,0 m, adeguatamente illuminata, secondo gli schemi degli elaborati grafici del presente Piano. I marciapiedi, ove previsti, dovranno avere larghezza minima di 1,5 m.

Verde

Le aree da cedere destinate a verde pubblico dovranno essere piantumate con piante ad alto fusto e con arbusti; tali essenze, devono essere compatibili con il clima locale e appartenenti agli elenchi del "Regolamento Comunale del Verde a tutela del patrimonio vegetale".

I parcheggi realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili.

Il verde dovrà essere progettato in conformità all'art 12.5 - Verde privato del RUE.

Reti tecnologiche

Le opere relative alle estensioni delle reti tecnologiche, alle predisposizioni interrate agli attraversamenti stradali, devono essere concordate con gli Uffici tecnici competenti e con gli Enti preposti.

Pavimentazioni

La pavimentazione della strada, in continuità con quella esistente, sarà in conglomerato bituminoso, con bordi realizzati con cordoli in cls.

La pavimentazione degli stalli dei parcheggi sarà in elementi grigliati drenanti in cls e terriccio inerbito o ghiaia, con giunti in formelle di calcestruzzo di colore grigio.

La pavimentazione dei percorsi pedonali, è prevista in elementi autobloccanti in cls o in conglomerato bituminoso o in battuto di cls armato.

Arredo urbano

Gli elementi di arredo urbano, compresi lampioni e corpi illuminanti in genere, cartellonistica, panchine, cestini per la raccolta dei rifiuti, eventuali elementi per la sosta dei cicli, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dell'Ufficio comunale competente in materia di arredo urbano.

8 LOTTO EDIFICABILE DI INIZIATIVA PRIVATA

Il presente Piano di variante al Piano particolareggiato di Iniziativa Privata prevede un unico "Lotto edificabile di iniziativa privata" con un'unica unità minima d'intervento..

Unità minime d'intervento, stralci funzionali, titoli edilizi

L'attuazione del nuovo insediamento produttivo è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire, secondo le modalità previste dal RUE. L'attuazione potrà anche avvenire mediante più stralci funzionali successivi senza che questo costituisca variante al PUA.

Per le specifiche relative al rilascio dei Permessi di Costruire, si rimanda alla apposita Convenzione.

La Segnalazione Certificata di Conformità edilizia ed Agibilità dei nuovi edifici dovrà essere conseguente al collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione primaria.

Dati catastali

Foglio 23, Particella 328 (parte),

Superficie fondiaria

La superficie fondiaria (SF) del lotto è 17.562,00 m².

Superfici realizzabili

Le superfici realizzabili per il nuovo insediamento produttivo sono le seguenti:

- SU max = 11.673,45 m² (45% STER);

Altezza massima degli edifici

L'altezza massima degli edifici è la seguente:

- altezza massima = 14,00 m con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc..

Rapporto di copertura e dotazione di verde permeabile

Per l'attuazione del nuovo insediamento produttivo devono essere osservati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura (Q) = 8.781,00 m² (50% del lotto);
- dotazione di verde permeabile (VP) = 1.756,20 m² (10% del lotto)

Parcheggi privati (P3)

La dotazione di parcheggi privati (P3) al servizio esclusivo dell'insediamento è la seguente:

- (P3) min. = 1.751,02 m² (15% SU max).

Usi

Gli usi previsti sono tutti quelli previsti all'art. 2.7.2 del RUE inerenti all'uso "UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)", ovvero: *"Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ri-cerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assi-stenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche".*

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici del PUA sono puramente indicative e potranno essere modificate in fase di rilascio del Permesso di Costruire, attraverso suddivisioni e/o aggregazioni, nel rispetto delle presenti norme di piano, senza che questo costituisca variante al PUA.

Distanze dai confini

La distanza degli edifici dal confine del lotto non potrà essere inferiore a 5,00 m.

È ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abili-tativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante.

Le coperture dei parcheggi privati, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di 2,50 m.

Fasce di rispetto

Il comparto è attraversato da un "Corridoio di salvaguardia infrastrutturale per le strade o tratti stradali ancora da progettare", inerente la strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino.

In conformità all'art. 19.1 delle Norme di Attuazione del PSC, la fascia di rispetto è fissata in 20,0 m per lato (misurato dal ciglio della strada).

All'interno della fascia di rispetto è possibile realizzare opere a verde, percorsi ciclopedinali, strade, parcheggi, recinzioni, manufatti tecnologici e simili.

Recinzioni e passi carrai

Le recinzioni dovranno rispettare tutte le caratteristiche e di-stanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche, o d'uso pubblico, non dovranno superare l'altezza massima di 2,00 m. Le recinzioni previste in muro pieno, in corrispondenza di curve o in zone di scarsa visibilità, non debbono comunque superare l'altezza massima di metri 1,00.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

La posizione e il numero dei passi carrai previsti nel presente PUA, potranno essere modificati in fase di rilascio del Permesso di Costruire, nel rispetto delle presenti norme di piano, senza che questo costituisca variante al PUA.

Verde

Le aree verdi all'interno "Lotto edificabile di iniziativa privata" dovranno essere piantumate con piante ad alto fusto, con essenze compatibili con il clima locale e appartenenti agli elenchi del "Regolamento Comunale del Verde a tutela del patrimonio vegetale".

Il verde dovrà essere progettato in conformità all'art 12.5 - Verde privato del RUE.

9 VARIANTI AL PIANO

Non costituiscono variante al Piano, in fase di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e in fase di realizzazione delle medesime opere, le modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze che non provochino un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto, non comportino limitazione alla fruibilità e alla funzionalità delle opere, garantiscano comunque il soddisfacimento degli standard pubblici ed in particolare:

- modifiche alla forma, collocazione e superfici degli standard di parcheggi pubblici P1 e verde pubblico VP, che comunque garantiscano il soddisfacimento delle superfici minime dovute di cui alle presenti NTA;

- modifiche alla superficie delle "aree da cedere destinate a uso pubblico", dovute a modifiche non sostanziali del progetto che comunque garantiscano il soddisfacimento delle superfici minime dovute di cui alle presenti NTA;

Non costituiscono inoltre variante al Piano, in fase di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire per l'attuazione del "Lotto edificabile di iniziativa privata" e in fase di realizzazione delle medesime opere, le modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda e al fabbisogno di edilizia produttiva, che non provochino un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto ed in particolare:

- la diversa tipologia, numero e disposizione degli edifici all'interno del "Lotto edificabile di iniziativa privata";
- la modifica della superficie inherente il "Lotto edificabile di iniziativa privata" e la modifica non sostanziale della forma dello stesso.