

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

PROVINCIA DI BOLOGNA

DESCRIZIONE DEI LAVORI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
PER IL COMPARTO DEFINITO DAL P.R.G. COME
D8.2

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

LA PROPRIETA':

COMPARTO D8.2

Costa Elisabetta

Elisabetta Costa

IL PROGETTISTA:

Arch. William Brunelli

STUDIO TECNICO BISSANI BRUNELLI

Via degli Angeli, 24 - Bologna

COLLABORAZIONE Geom. Gianfranco Alberghini

Gianfranco Alberghini



N° PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO



OGGETTO TAVOLA:

NORME di ATTUAZIONE

ELABORATO n. 13

Data 12 febbraio 2002

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Piano di Particolareggiato relativo al Comparto D.8.2

PROGETTAZIONE

Arch. William Brunelli

COLLABORAZIONE

Geom. Gianfranco Alberghini

NORME DI PIANO

Anno 2002

INDICE

Art. 1 - Aree comprese nel Piano Particolareggiato (P.P.)

Art. 2 - Elaborati del P.P.

Art. 3 - Progetto di P.P. con particolare riferimento all'utilizzo delle aree

Art. 4 - Rispetto delle prescrizioni generali urbanistico - edilizie

Art. 5 - Le Unità Insediative (lotti individuali)

Art. 6 - Le strade e i parcheggi pubblici

Art. 7 - Prescrizioni per gli interventi edilizi

Art. 8 - Norme di carattere generale

Art. 9 - Procedure per l'ottenimento della concessione

Art. 1 - Aree comprese nel Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa privata

Le aree coinvolte nel P.P. sono riconducibili a Zone Omogenee Artigianali Industriali di espansione rientrante tra le zone D e sono composte da 5 Comparti indicati dal PRG con le sigle D8.1, D8.2, D8.3, D8.4, D8.5 - "Zone di espansione destinate ad attività produttive".

Le NTA del PRG stabiliscono le caratteristiche urbanistiche, le procedure e le norme generali che deve rispettare lo Strumento Urbanistico attuativo relativo a tali comparti,

e all'art. 22 punto 1, comma 1 stabiliscono inoltre che "... E' a carico dei soggetti attuatori dei comparti di espansione produttiva (zone D8.1, D8.2, D8.3, D8.4, D8.5) la progettazione e realizzazione della viabilità di collegamento tra la S.P. Centese (rotonda compresa) e la zona produttiva stessa.

Per quanto riguarda questo punto il presente P.P. vincola i soggetti attuatori del comparto D8.2 a realizzare le opere extra comparto nel termine di validità del Piano Particolareggiato.

Il comma 3 al punto 5 stabilisce anche che i due Comparti D8.1 e D8.2 debbano presentare di comune accordo, un elaborato grafico di coordinamento per individuare la viabilità primaria e la localizzazione degli standards.

Il Piano di Coordinamento è già stato presentato ed il presente P.P. ne assume i contenuti e le scelte principali.

Le N.T.A. del PRG stabiliscono le destinazioni d'uso, le modalità di intervento comprensive di indici di utilizzazioni territoriali per le zone di espansione D 8.

Le stesse zone ed i Comparti sono descritte più dettagliatamente in sede di Relazione del presente P.P. e in sede di Relazione al PRG del Comune.

La zona ha una capacità edificatoria espressa in SU come segue:

- per le Zone Omogenee D sottozone D8 di espansione, sottoposte a strumento urbanistico di attuazione alla S.T. (Superficie Territoriale) va applicato l'indice di utilizzazione territoriale riportato nelle NTA del PRG, che per le sottozone D.8 è

pari a 0,45 mq/mq.

Nel caso specifico , per il comparto D8.2 si ha:

- $D8.2 \quad 28.180 \text{ mq} \times 0,45 = 12.681 \text{ mq}$

Il presente Piano di Particolareggiato si estende alla totalità delle aree inserita nel Comparto D8.2 che ha una superficie territoriale complessiva di 28.180 mq. .

L'area è situata a ridosso della zona artigianale già esistente ed è ricompresa tra le Vie Del Fosso e Pradole. .

Art. 2 - Elaborati del Piano

- Tav. 1 – Stralcio del PRG e delle N.T.A.**
- Tav 2 – Estratto catastale e limiti di proprietà. Superfici**
- Tav 3 – Planimetria dello stato di fatto altimetrico e servitù**
- Tav 4 – Documentazione fotografica**
- Tav 5 – Planimetria di progetto**
- Tav 6 – Sezioni e profili**
- Tav 7 – Schema rete fognaria**
- Tav 8 – Schema rete gas – acquedotto**
- Tav 9 – Schema rete Enel – Telecom**
- Tav 10 – Schema illuminazione pubblica**
- Tav 11 – Schema del verde con essenze arboree**
- Tav 12 – Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione**
- Tav 13 - Norme di attuazione**
- Tav. 14 - Relazione**
- Tav 15 - Convenzione**
- Tav 16 - Relazione geologica**
- Tav 17 – Clima acustico L. 26 Ottobre 1995 n. 447**

**Art. 3 - Progetto di Piano di Particolareggiato con particolare riferimento
all'utilizzo delle aree**

Nelle Tavole di progetto del P.P. sono riportati i seguenti elementi:

- a) il perimetro di competenza del Piano
- b) le Superfici Fondiarie sulle quali sono collocati gli edifici con tipologie Industriali Artigianali che non possono comunque avere un indice di copertura, rispetto al lotto, superiore al 70%
- c) le strade ed i parcheggi pubblici
- d) il verde di rispetto delle strade

Art. 4 - Rispetto delle Prescrizioni Generali Urbanistico Edilizie

Gli interventi edilizi nelle aree pianificate dovranno rispettare oltre le prescrizioni delle presenti norme e degli altri elaborati che costituiscono il presente Piano Particolareggiato, quelle del Piano di Coordinamento di iniziativa privata, quelle del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale.

L'indice di distacco, sia tra gli edifici che tra i confini, all'interno del perimetro del piano potrà essere modificato rispetto alle prescrizioni del PRG vigente, solo nelle forme previste negli elaborati grafici di progetto del presente P. P., in sede di singoli progetti per l'ottenimento delle concessioni edilizie pur nel rispetto delle Norme Igienico Sanitarie Vigenti.

Le tipologie degli edifici con destinazione Industriale Artigianale sono puramente indicative e potranno essere modificate anche con riferimento al numero degli edifici, attraverso aggregazioni o suddivisioni pur rimanendo invariate, sia nella dimensione che nella collocazione, le aree per gli standards pubblici (verde e parcheggi) e la rete della viabilità veicolare.

Gli standards di verde e di parcheggio come definiti dal PRG sono stati localizzati all'interno del comparto nelle percentuali e nelle quantità stabilite dal PRG. Ciò per consentire al comparto D.8.2 di essere autonomo rispetto agli altri.

Art. 5- Le Unità insediative (lotti individuali)

L'area è suddivisa in lotti fondiari denominati Unità Insediative. (U. I.). Le U. I. sono contrassegnate dal numero d'ordine dell'area pianificata. Ad ogni unità insediativa corrisponde un indice di edificazione espresso in S.U., calcolato secondo le N.T.A. del Comune di Pieve di Cento.

L'indice, essendo l'area oggetto del presente P. P. un area di espansione, è stato applicato alla Superficie Territoriale costituita dalle aree del comparto.

La S.U. che ne deriva è concentrata sulle Superfici Fondiarie risultanti dalla Superficie Territoriale detratte le aree per le urbanizzazioni primarie.

Tale distribuzione della S.U. è avvenuta in modo da avere, un indice il più possibile omogeneo in tutti i lotti costituenti le Superfici Fondiarie. Le U.I. possono essere recintate verso le aree pubbliche.

L'edificazione della S.U. prevista dovrà avvenire all'interno dei lotti così come individuati nella Tavola N. 5.

Le sagome di ingombro e l'edificato così come è stato definito nelle tavole di piano, sono da intendersi come indicazioni di massima. Possono quindi essere modificati in sede di Concessione Edilizia.

Art. 6- Le strade ed i parcheggi pubblici

Le aree stradali comprendono la sede per il traffico veicolare pubblico e privato.

Esse, unitamente alle aree di parcheggio comprensive delle aree di manovra, alle aree costituenti i marciapiedi, alle aree verdi e le relative reti di servizi, sono opera di urbanizzazione primaria e una volta realizzate dai lottizzanti nella loro completezza e a regola d'arte, certificate da apposito verbale comunale, vengono prese in carico e gestite per quanto riguarda la loro futura manutenzione dalla Amministrazione Comunale.

Le planimetrie di progetto indicano la larghezza minima della sede carrabile. I passi carrai sono localizzati in sede di elaborati di Piano Particolareggiato in modo indicativo, essi verranno localizzati definitivamente in sede di progetto per l'ottenimento della Concessione Edilizia riferita ai singoli lotti.

La distanza minima degli edifici dai confini prospicienti le strade di lottizzazione è fissata negli elaborati di Piano Particolareggiato.

Fatta salva la distanza di cui al punto precedente e quella di ml 5,00 dai confini con altri lotti, da considerarsi distanze minime, vale comunque la regola generale che la distanza dai confini, debba essere la metà dell'altezza degli edifici.

Nelle aree per parcheggi pubblici sono ricavati posti macchina delle dimensioni di ml. 2.50 x 5.00.

Il manto della strade e delle aree di movimentazione degli automezzi, di lottizzazione dovrà essere realizzato in asfalto. Così dicasi per il manto delle aree di circolazione e movimentazione all'interno dei parcheggi.

Gli stalli degli autoveicoli dovranno essere realizzati esclusivamente in pavette autobloccanti bucate, per consentire la creazione di verde.

La recinzione dei lotti verso altri lotti o verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in rete metallica plastificata in colore verde.

La recinzione dei lotti verso le strade, ove presente, dovrà essere realizzata in

grigliato metallico di colore verde posato su muretto di altezza cm 40 rispetto al marciapiede.

In sede di rilascio delle Concessioni Edilizie, l'Amministrazione Comunale dovrà perseguire, per quanto possibile e funzionale con le esigenze dei processi produttivi delle aziende, l'allineamento dei fronti.

Art. 7 - Prescrizioni per gli interventi edilizi

Gli edifici dovranno essere progettati in modo che all'interno di ogni U. I. le finiture siano omogenee.

L'altezza massima degli edifici viene indicata negli elaborati di Piano Particolareggiato in ml 15.

Tale altezza potrà essere superata in sede di rilascio della Concessione Edilizia, per particolari e documentate esigenze inerenti le attività produttive delle aziende.

Art. 8 Norme di carattere generale

La capacità edificatoria di ogni lotto potrà essere trasferita ad altri lotti facenti parte dell'area investita dal P. P., sino ad una quantità di S.U. pari al 20 % di quella attribuita al lotto.

Dovranno comunque essere rispettate le norme relative alle distanze dai confini e alla Superficie Coperta massima e tutte le norme contenute nelle NTA e nel Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Pieve Cento.

Art. 9 Procedure per l'ottenimento della Concessione Edilizia

Per la realizzazione delle singole costruzioni si potrà procedere per Concessione Edilizia diretta senza dover ricorrere alla elaborazione di altri strumenti di attuazione particolareggiati.