

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



N° PROTOCOLLO UFFICIO TECNICO



OGGETTO TAVOLA:

RELAZIONE

ELABORATO n. 14

Data 12 febbraio 2002

Indice

1 – Collocazione e regime urbanistico dell’area.

2 – Strumenti di attuazione e modalità di intervento previsti dal PRG

3 – Il quadro generale delle proprietà

4 – Le principali scelte urbanistiche del Piano Particolareggiato

5 -- Accenni sulle indicazioni normative del Piano Particolareggiato

6 – Conteggi relativi al Piano di Particolareggiato del Comparto D8.2.

1 – Collocazione e regime urbanistico dell’area

L’area oggetto dell’intervento è posta a Nord rispetto alla Via Provinciale Centese e ad Est rispetto al Capoluogo Pieve di Cento. Costituisce una naturale espansione della zona industriale esistente che ha nelle Vie del Fosso e Via Zallone le due spine principali.

E’ ricompressa tra la Via Pradole, la Via del Fosso ed ha un accesso dalla Via Zallone. E’ suddivisa dal PRG vigente e successive varianti, in 5 compatti inseriti in PRG come zona Omogenee D. In particolare l’art. 22 delle NTA del PRG dal titolo “Zone territoriali omogenee D” attribuisce alle zone di espansione la sottozona D 8 “Zone di espansione destinate ad attività produttive”.

A loro volta le zone D.8 hanno una numerazione, funzionale alla loro individuazione che nel caso delle aree già coinvolte nel Piano di Coordinamento è D.8.2. Le destinazioni d’uso ammesse sono indicate all’art. 22 delle NTA del PRG al quale si rimanda.

2 – Strumenti di attuazione e modalità di intervento previsti dal PRG

L'art. 22 delle NTA del PRG prevede una apposita e specifica previsione normativa al punto 1 "Zone di espansione D8". In particolare è previsto che sia a carico dei 4 comparti "la progettazione e realizzazione della viabilità di collegamento tra la S.P. Centese (rotonda compresa) e la zona produttiva stessa.

E' prevista, sempre all'art. 22 punto 3 comma 3, la non contestuale attuazione dei comparti, in questo caso spetta all'Amministrazione Comunale di "attivarsi per il coordinamento e l'anticipazione (con successivo rimborso da parte dei soggetti attuatori) degli oneri finanziari necessari per portare a compimento l'opera."

Al comma 5 dello stesso punto 3 è contenuta la previsione che i Comparti D8.1 e D8.2 possono essere attuati singolarmente, in tal caso deve essere presentato di comune accordo, e quindi sottoscritto dai proprietari dei due Comparti, un elaborato grafico di coordinamento per individuare la viabilità primaria e la localizzazione degli standard. Tale studio, già svolto ed approvato dalla Amministrazione Comunale, ha costituito e costituisce il riferimento per la progettazione dei singoli Piani Particolareggiati.

Ispirandosi a questo comma e considerate le problematiche omogenee a tutti i 4 Comparti i proprietari degli stessi 5 Comparti hanno ritenuto utile presentare un "Preparere al Piano di Coordinamento per i comparti definiti dal PRG come D8.1, D8.2, D8.3, D8.5, D8.5" al fine di individuare in forma concordata la viabilità primaria e la localizzazione degli standard.

La volontà delle proprietà dei comparti è stata quella, come prevedono le NTA del PRG, di far assumere al Piano di Coordinamento il ruolo di riferimento per la successiva progettazione dei Piani Particolareggiati che potranno quindi essere presentati anche in tempi diversi.

Il presente Piano di Particolareggiato (P.P.) fa suo il Preparere di cui sopra, identificato con Prot. N. 7439 del 11/12/2000 Pratica n. 138/2000, (che ha avuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia espresso in data 24/11/2000 n. 6 senza

alcuna prescrizione) e il Piano di Coordinamento identificato con il prot. di cui assume lo schema urbanistico in conformità alle previsioni di PRG. Lo stesso P.P. è riferito unicamente al comparto D.8.2.

3 - Il quadro generale delle proprietà

Comparto D.8.2 – La Signora Elisabetta Costa residente a Castel D'Argile in via Covia n. 1 è proprietaria delle aree costituenti il Comparto D.8.2. che sono identificate al NCT al Foglio 23 del Comune di Pieve di Cento mappali 32, 327,328, della Superficie di mq 25.941. Restano escluse alcune porzioni di area relative a tratti stradali (via del Fosso, Via Pradole) e del corso d'acqua denominato “Canalazzo” della Superficie di mq 2.239. La superficie complessiva del Comparto è di mq 28.180.

4 – Le principali scelte urbanistiche

La logica di intervento che sottende al presente Piano è quella di individuare all'interno di ogni comparto gli standards di verde e di parcheggio rendendo i Comparti tra loro autonomi come individuazione degli standards di PRG.

La distribuzione interna dei lotti tiene conto delle tipologie dimensionali più ricorrenti nel mercato.

5 – Accenni sulle indicazioni normative di Piano Particolareggiato.

Si è cercato di perseguire per quanto possibile l'allineamento dei fronti degli edifici che si dovranno comunque attestare su una linea indicata tratteggiata negli elaborati grafici. Si prevede che sia possibile spostare all'interno dei compatti e tra i lotti componenti lo stesso, quantità edificatorie che non superino il 20% della Superficie Utile attribuita ad ogni lotto.

Le recinzioni saranno del tipo "orsogrill" poste in opera su muretto che fuoriesce dal terreno di 0.40 mt ed eletrocolorate di verde.

La distanza minima tra gli edifici ed i confini con lotti limitrofi è di ml 5 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici realizzati.

Gli edifici dovranno comunque essere progettati e realizzati con riferimento alle norme vigenti nel Comune di Pieve di Cento.

Gli elaborati grafici del Piano di Particolareggiato sono:

Tav. 1 – Stralcio del PRG e delle N.T.A.

Tav 2 – Estratto catastale e limiti di proprietà. Superfici

Tav 3 – Pianimetria dello stato di fatto altimetrico e servitù

Tav 4 – Documentazione fotografica

Tav 5 – Pianimetria 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

6 - Conteggi relativi al Piano di Particolareggiato del Comparto D.8.2.

SUPERFICI FONDIARIE PROVVISORIE

COMPARTO D 8.2

S.T. mq 28.180 di cui 25.941 di proprietà - COSTA ELISABETTA

	S.F.
Lotto n.2	mq 4.813
Lotto n.3	4.550
Lotto n.4	2.740
Lotto n.5	2.103
Lotto n.6	3.961

Totale S.F.mq 18.167

L'indice di utilizzazione fondiaria che il Piano Particolareggiato attribuisce ai singoli lotti è pari allo 0,698.

S. U. = S.T. 28.180x0,45 = 12.681mq

Verde = S.T.28.682x0,10 = 2.818 mq

Parcheggi = S.T.28.682x0,05 = 1.409mq

VERIFICA PARCHEGGI

COMPARTO D8.2

PROPRIETA'COSTA Elisabetta

P8 = mq.206

P9 = mq.281

P10 = mq.132

P11 = mq.187

P12 = mq.252

P13 = mq.252

P14 = mq. 83

P15 = mq. 61

Tot. mq. 1.454

P. da progetto mq.1.454 > P. da PRG mq. 1.409

VERIFICA VERDE

COMPARTO D8.2

PROPRIETA' COSTA Elisabetta

V7 = mq. 136

V8 = 51

V9 = 293

V10 = 175

V11 = 19

V12 = 750

V13 = 605

V14 = 35

V15 = 71

V16 = mq. 57

V17 = 20

V18 = 32

V19 = 99

V20 = 219

V21 = 82

V22 = 60

V23 = 122

Tot.mq 2.830

V. di progetto mq 2.830 > V. di PRG mq 2.818