

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:

ESTRATTO DEL P.R.G.
e delle N.T.A.

ELABORATO n. **1**

SCALA 1:2000

Data 12 febbraio 2002



Art. 22 - Zone territoriali omogenee "D"

1) OGGETTO DELLA ZONA: - parti del territorio destinate a insediamenti con prevalente funzione produttiva. Tali parti del territorio comprendono:

D 1 - Zone di completamento destinate ad attività industriali - artigianali;

D 2 - Zone di completamento destinate ad attività industriali - artigianali - commerciali localizzati in zona agricola;

D 3 - Zone di completamento destinate ad attività commerciali;

D 4 - Zone di completamento destinate ad attività miste artigianali - terziarie;

D 5 - CASSATO;

D 6 - Zone di completamento destinate ad attività alberghiere;

D 7 - Zone di ristrutturazione urbanistica destinate ad attività miste artigianali - industriali - terziarie;

D 8 - Zone di espansione destinate ad attività produttive;

D 9 - Zone sportive private.

2) DESTINAZIONI D'USO

1. In generale nella zona omogenea D le attività insediate o da insediare dovranno essere dotate di mezzi idonei tali da rendere l'ambiente di lavoro conforme alle prescrizioni vigenti in materia di inquinamento (cfr. R.D. n. 1265 del 27.7.34, Legge n. 615/66, D.P.R. n. 322/71, Legge n. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, regolamento comunale delibera C.C. n. 11 del 20.1.81).

2. Le industrie nocive di prima e seconda classe e tutte le attività industriali che siano fonte di fumi, esalazioni, polvere, rumore e scarichi di acque inquinate, sono ammesse, a condizione che vengano adottati i mezzi idonei a rendere innocue le suddette esalazioni per l'uomo, per l'agricoltura e per l'ambiente naturale nel suo insieme (devono essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge n. 319/76, D.P.R. n. 203/88, D.P.C.M. 1 marzo 1991).

3. Nello specifico sono ammesse:

- **nelle zone D1 e D2** attività artigianali ed industriali, attività commerciali all'ingrosso ed il terziario non direzionale; per quanto riguarda le attività insediate o che si insedieranno sono previsti servizi tecnico-amministrativi, uffici, sale di esposizione e commercializzazione al dettaglio della produzione aziendale con una SU, per quest'ultima attività, che comunque non dovrà superare la SU destinata alla produzione; per quanto riguarda le zone D2 sono ammesse le attività commerciali così come definite dal D.L.vo 31 marzo 1998 n. 114; nelle zone D1 e D2 sono ammesse inoltre attività di ristorazione, bar, palestre, circoli, ecc. relizzabili solo ed in quanto venga soddisfatto lo standard di parcheggio di cui al precedente art. 13;

- **nelle zone D 3** attività specificatamente mercantili (magazzinaggio, depositi merci, commercio all'ingrosso e le attività commerciali così come definite dal D.L.vo 31 marzo 1998 n. 114; uffici connessi o meno con l'attività commerciale);
 - **nelle zone D 4** attività artigianali di servizio, attività terziarie (uffici, attività ricreative e per la ristorazione, locali di divertimento);
 - **nelle zone D 5:** CASSATO
 - **nelle zone D 6** alberghi, ristoranti e la quota di uffici ad essi strettamente connessi comunque in conformità con la Legge quadro per il turismo n. 217/83 e le Leggi regionali in materia; attività sportive e ricreative di iniziativa privata; in particolare per le attività ricettive sono ammesse anche quelle forme di soggiorno temporaneo quali strutture alberghiere con unità monolocale attrezzate, con zone soggiorno-riposo, servizi e armadi cottura, per i quali, mantenendo i minimi di cubatura fissati dalle norme statali e regionali vigenti in funzione dei posti letto, dovranno essere maggiorati i rapporti illuminanti/ventilanti - naturali e/o artificiali - nonché maggiori prescrizioni per le misure di sicurezza per gli impianti di cottura.
 - **nelle zone D 7** tutte le destinazioni previste per le zone D1 e D2;
 - **nelle zone D 8** tutte le destinazioni previste per le zone D1 e D2;
 - **nelle zone D 9:** attrezzature sportive private; usi terziari compatibili, quali attrezzature ricreative, ristorante – bar – tavola calda, spazi di servizio (servizi igienici, sauna, ufficio, ecc.)
4. E' consentita (ad esclusione della zona D9) la realizzazione di un alloggio destinato al personale di custodia o al proprietario dell'azienda solamente quando l'azienda abbia uno spazio produttivo superiore a 300 mq di SU; tale alloggio potrà avere una dimensione di mq. 100 di SU residenziale (come definita al punto 7a dell'art. 12 delle presenti norme) e sarà assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo per vincolarne l'uso all'azienda insediata o da insediare.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

1. Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, gli scarichi devono essere conformi a quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia; tutti gli scarichi devono essere autorizzati. Deve inoltre essere prevista idonea valutazione di impatto acustico ai fini di contenere il livello di rumorosità nei limiti previsti dalla specifica normativa vigente in materia.
2. L'attuazione dei Piani Particolareggiati esecutivi potrà avvenire solo ed in quanto vengano previste e realizzate (dal Comune o dai privati che intervengono) tutte le opere relative ai nuovi collettori fognari che si rendessero necessari per dare piena funzionalità al nuovo insediamento, nonché al potenziamento, se necessario, del depuratore comunale esistente.
3. In particolare in sede di elaborazione dei Piani Particolareggiati esecutivi delle zone di espansione D8 e di ristrutturazione urbanistica D7, dovranno essere condotte accurate analisi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione

più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa. Nella stessa sede dovranno essere condotti gli studi per verificare come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di Gestione gli eventuali interventi di riqualificazione necessari. I Piani Particolareggiati esecutivi delle zone di espansione D8 e di ristrutturazione urbanistica D7 dovranno essere corredati di una valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici rumore, qualità dell'aria, suolo, con indicati gli interventi di mitigazione ritenuti necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli insediamenti stessi sul territorio circostante.

- 1) **manutenzione ordinaria** per tutti gli edifici esistenti (art. 42 Legge Regionale n. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;
- 2) **manutenzione straordinaria** per tutti gli edifici esistenti (art. 43 Legge Regionale n. 47/78 modificata) anche se non rientranti nelle destinazioni d'uso ammesse;
- 3) **ristrutturazione** con eventuale ampliamento e **demolizione con ricostruzione** nelle zone D1, D3, D4, D5 e D6 fino al raggiungimento dei seguenti indici:
 $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ nelle zone D1; l'indice esclude la quota della residenza.
 $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ nelle zone D4 e D5; l'indice esclude la quota della residenza.
 $U_f =$ alla specifica concessione per le zone D6.
 $U_f = SU$ esistente (con la possibilità di incrementare la SU solo mediante previsione di trapianti all'interno dei volumi esistenti) per la zona D3.
- 4) **ristrutturazione con o senza ampliamento** per gli edifici produttivi e commerciali esistenti nelle zone D2, fino ad un massimo pari al 10% della SU esistente;
- 5) **ristrutturazione con ampliamento**, solamente per gli edifici produttivi e commerciali esistenti nelle zone D2, fino ad un massimo pari al 50 % della SU esistente (non rappresenta aumento di SU l'individuazione di trapianti all'interno dei volumi esistenti), alle seguenti condizioni:
 - a) Deve essere presentato da parte dell'impresa un **piano di sviluppo tecnico-produttivo**, documentato in forma diagrammatica e descrittiva che riporti:
 - le scelte edilizie dettagliate e le aree interessate dall'ampliamento;
 - le modalità operative e i tempi di attuazione del programma di intervento;
 - le destinazioni d'uso degli immobili;
 - le documentate esigenze produttive che sono alla base delle richieste edilizie.

La qualità del piano e la fattibilità dell'intervento verranno valutate mediante i seguenti fattori di giudizio:

 - l'attendibilità delle richieste rispetto alle previsioni;
 - la compatibilità e l'integrazione morfologica con l'ambiente circostante;
 - la dotazione infrastrutturale del territorio in rapporto al carico urbanistico prodotto dall'intervento;
 - la qualità compositiva della soluzione edilizia proposta.

Il piano di sviluppo tecnico-produttivo viene approvato dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia. Ad approvazione avvenuta potrà essere presentata la richiesta di concessione edilizia.

- b) Deve essere sottoscritta dall'azienda una convenzione che definisca i caratteri tecnico-progettuali dell'intervento approvato, le modalità e i tempi di attuazione degli interventi, gli oneri a carico e le eventuali sanzioni in caso di attuazione difforme dell'intervento.
- c) Tale procedura diviene operativa mediante approvazione di Variante Specifica, art. 15, Legge Regionale n. 47/78 modificata, con l'individuazione dell'esatta area da destinare all'ampliamento dell'insediamento; se non vi è necessità di ampliare la zona di Piano, non occorre la Variante Specifica al P.R.G.

6) **nuove costruzioni:**

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ nelle zone D1; l'indice esclude la quota della residenza

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ nelle zone D4 e D5; l'indice esclude la quota della residenza

$U_t = 4500 \text{ mq/ha}$ nelle zone D7 e D8; l'indice esclude la quota della residenza

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ nelle zone D9; il 70% della SU prevista, potrà essere coperta in modo permanente; all'interno di tale percentuale sono compresi gli spazi coperti per attività di ristorazione e ricreazione (questo indice non si applica al comparto contrassegnato con lettera E; le modalità attuative e le possibilità edificatorie di tale comparto sono riportate alle prescrizioni particolari del presente articolo). Nella zona D9 di via Mascarino il macero esistente deve essere mantenuto e la vegetazione ripariale consolidata.

4) **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- asseverazione delle opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85.
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) di cui alla Legge n. 662/96;
- D.I.A. per la manutenzione straordinaria.
- concessione diretta per ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove costruzioni nelle zone D1, D2, D3, D4, D5, D6 e D9; nelle zone D2 per gli interventi da effettuarsi con un Piano di Sviluppo Tecnico-Produttivo e che necessitano di un ampliamento alla zona D2, la concessione è subordinata alla approvazione da parte del Consiglio Comunale della relativa Variante specifica al P.R.G. art. 15 della Legge Regionale n. 47/78 modificata.
- concessione subordinata alla approvazione di un piano di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica o privata nella zona D7.
- concessione subordinata alla predisposizione e approvazione di un Piano di Coordinamento esteso a tutta la zona D8 (o in alternativa almeno ai sub-comparti D8.1 e D8.2), con successiva elaborazione e approvazione di piani P.I.P. o P.P. di iniziativa pubblica o privata.

5) PARAMETRI ED ONERI

- parcheeggi privati e parcheeggi pubblici: nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme;
- altezze: altezza massima dei fronti: m. 14, con esclusione dei volumi tecnici; altezze diverse per magazzini meccanizzati o altre strutture tecniche funzionali all'attività aziendale, da approvarsi di volta in volta da parte della Giunta Comunale (previa verifica di compatibilità ed impatto ambientale).
- distanza fra edifici: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico;
- distanze dai confini: m. 5;
- distanza dai confini di zona: m. 5;
- distanza dalle strade nelle zone di completamento: m. 5 o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
- distanza dalle strade in ambito extraurbano: rispetto del D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati di P.R.G.
- coperture dei parcheeggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di P.R.G., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50;
- oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali;
- nelle zone di espansione D8 e di ristrutturazione urbanistica D7 la superficie minima di intervento è l'area individuata graficamente negli elaborati di P.R.G.; all'interno dell'area di intervento devono essere previsti:
 - parcheeggi privati: nella misura di cui all'art. 13 delle presenti norme;
 - realizzazione e cessione di aree per standard (art. 46, comma 5° della L.R. 47/78 modificata ed integrata) nella seguente misura:
 - parcheeggi pubblici: 5% della St
 - verde o attrezzature collettive: 10% della St
(per la zona D7 il verde deve essere previsto come fascia di rispetto ai margini dell'edificato residenziale esistente sul lato ovest dell'insediamento).

6) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle schede operative di seguito allegate, vengono indicati con valore prescrittivo, per ogni Progetto Unitario previsto negli elaborati di P.R.G. destinazioni d'uso, interventi e parametri edilizi particolari, così come richiamato al precedente art. 7, comma 2:

1 - Progetto unitario via Comunale Cento (contrassegnato con la lettera B)**1) DESTINAZIONI D'USO**

- funzioni artigianali.

2) INTERVENTI AMMESSI

- ristrutturazione, ampliamenti e nuova costruzione con l'applicazione del seguente UF:
 - $UF = 0,60 \text{ mq/mq}$ (zona D 1)

3) PARAMETRI

- altezza massima : m. 8,00
- parcheggi : come definiti al precedente art. 13;

4) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- è a carico del Soggetto attuatore la cessione al pubblico demanio dell'area da destinare all'ampliamento della viabilità così come riportato negli elaborati di P.R.G. In sede di convenzionamento si potrà convenire che la realizzazione dell'ampliamento venga eseguita dal Soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione, oppure venga eseguita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

2 - Progetto Unitario - zona sportiva/ricreativa D9, via Ponte Nuovo (contrassegnato con lettera E)**1) DESTINAZIONI D'USO**

- attività sportive e ricreative di iniziativa privata esclusivamente all'aperto;
- parco urbano di uso pubblico;
- servizi ed accessori relativi alle attrezzature sportive ed attività di ristorazione, da ricavare esclusivamente negli edifici esistenti all'interno del perimetro del Progetto Unitario.

2) INTERVENTI AMMESSI

- realizzazione delle attrezzature sportive esclusivamente all'aperto;
- ristrutturazione e cambio d'uso degli edifici esistenti all'interno del perimetro del Progetto Unitario, senza incrementi di SU se non ricavandola all'interno degli edifici esistenti che vanno conservati; tali edifici potranno essere utilizzati per usi inerenti le attività della zona, quali attività ristorative, attività ricreative, servizi alla zona sportiva.

3) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- l'intervento si attua attraverso la predisposizione di un Progetto Unitario con allegata convenzione, esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di P.R.G.
- parcheggi : come definiti al precedente art. 13

- è a carico del Soggetto attuatore la realizzazione della viabilità prevista negli elaborati di P.R.G. all'interno del perimetro del Progetto Unitario
- la progettazione complessiva deve tenere conto della peculiarità dell'area ricompresa all'interno dell'art. 19 del P.T.P.R. - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale - definendo interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
 - a. parchi;
 - b. percorsi e spazi di sosta pedonali;
 - c. zone alberate di nuovo impianto attrezzature mobili funzionali ad attività di tempo libero;
 - d. attrezzature sportive ricreative all'aperto.
- la dotazione minima di aree per servizi deve essere sempre e comunque garantita secondo i dettati della legislazione vigente.

3 - Zone di espansione D 8 (norme di carattere generale)

1. E' a carico dei soggetti attuatori della zona di espansione produttiva (sub-comparti D8.1, D8.2, D8.3, D8.4, D8.5), finanziare la progettazione e la realizzazione della viabilità di collegamento tra la S.P. Centese (rotonda compresa) e la zona produttiva stessa. La realizzazione di tale viabilità deve avvenire entro 10 anni dalla data di approvazione del Piano di Coordinamento. Se alla scadenza dei 10 anni sono presenti sub-comparti non attuati e conseguentemente la viabilità non risulta completata, spetta all'Amministrazione Comunale anticipare gli oneri finanziari necessari al completamento della viabilità stessa; all'attuazione dei sub-comparti rimasti, i soggetti attuatori rimborseranno l'Amministrazione Comunale delle spese sostenute rivalutate secondo gli indici ISTAT.

2. Il costo di tale opera sarà ripartito in quota parte tra ognuna delle proprietà comprese nella zona D8 in relazione alla rispettiva potenzialità edificatoria.

3. L'attuazione delle zone D8 avviene con le seguenti modalità:

- deve essere presentato un Piano di Coordinamento esteso a tutta la zona (o comunque almeno ai sub-comparti D8.1 e D8.2) e sottoscritto da tutte le proprietà interessate. Tale studio costituisce il riferimento per la successiva progettazione dei Piani Particolareggiati, che potranno essere presentati anche in tempi diversi.
- Il Piano di Coordinamento deve contenere i seguenti elaborati:
 - 1) planimetria generale, almeno in scala 1:1000, dalla quale risulti la sistemazione generale delle aree e della viabilità di distribuzione, la individuazione dei sub-comparti di attuazione, gli standard relativi ad ogni sub-comparto, le quote di edificabilità per ogni sub-comparto (sotto forma tabellare) nel rispetto del dimensionamento del PRG;
 - 2) impegno sottoscritto da tutte le proprietà interessate, a realizzare la viabilità di cui al comma 1 precedente secondo stralci esecutivi funzionali all'attuazione dei sub-comparti;
- Il Piano di Coordinamento viene approvato dalla Giunta Comunale; i sub-comparti si attuano tramite Piani Particolareggiati che saranno approvati dal Consiglio Comunale secondo la normativa vigente. Ai Piani Particolareggiati sa-

ranno allegare le relative convenzioni nonché le polizze fidejussorie a scadenza decennale a garanzia delle opere da realizzare di cui al punto 1 precedente.

4. In particolare per quanto riguarda i due sub comparti D8.4 e D8.5, il progetto di Piano Particolareggiato dovrà prevedere una adeguata zona verde come filtro tra la zona produttiva ed i due lotti residenziali classificati come zone B2; in alternativa nell'area per attività produttive in stretta connessione con le zone B2, potranno essere insediate esclusivamente attività di deposito, magazzino o comunque attività che non effettuino lavorazioni in orari notturni e che non siano ricomprese tra le attività classificabili come industrie insalubri di prima classe o attività di seconda classe quali fonderie di seconda fusione, falegnamerie, tipografie o attività di stoccaggio e trattamento cereali.
5. E' prescritto il mantenimento funzionale dello scolo Canalazzo.
6. Lungo la Via Pradole deve essere realizzata, a carico dei soggetti attuatori, una pista ciclabile completata da una quinta di verde alberato.

4 - Comparto D8.1 (insediamento OVA-BARGELLINI)

1. Il comparto è composto da una zona D1, corrispondente all'insediamento esistente, ed una zona D8.1 destinata all'espansione dell'insediamento esistente. Deve essere predisposto un unico Piano Particolareggiato che comprenda le due zone, dove per ognuna vengono applicati gli indici e parametri relativi. Essendo prescritta una progettazione unitaria, il parametro della "distanza di zona" non è richiesta mentre è ammesso lo spostamento di Su tra una zona e l'altra.

5 – Insediamento BARGELLINI & S.p.A., via Carbonara – via 2 Giugno

1. E' consentito all'azienda insediata mantenere nel comparto D1 la propria attività e prevedere l'attività di aziende con medesima tipologia produttiva. Al momento in cui l'azienda insediata rinuncia all'utilizzo dei fabbricati o per chiusura o per trasferimento delle attività, tale comparto non potrà essere riutilizzato per altri insediamenti produttivi. L'Amministrazione Comunale attiverà una Variante specifica al P.R.G., per definire i nuovi usi compatibili con il tessuto edificato in cui il comparto è inserito. Sono consentiti all'azienda insediata i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia a parità di Su esistente

6 – Insediamento Campanini Ugo S.p.A., via Circonvallazione (individuato con la lettera D nell'elab. 5b scala 1:2000)

1. E' consentito all'azienda insediata mantenere la propria attività. Al momento in cui l'azienda insediata rinuncia all'utilizzo dei fabbricati o per chiusura o per trasferimento dell'attività, il comparto non potrà essere riutilizzato per altre attività produttive, ma do-

vrà assumere la destinazione d'uso riportata nell' elaborato 5b. L'Amministrazione Comunale assumerà gli impegni e le procedure necessarie per perseguire gli obiettivi fissati dalla Variante Generale. Sono consentiti all'azienda insediata i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia a parità di Su esistente