



COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Città Metropolitana di Bologna

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

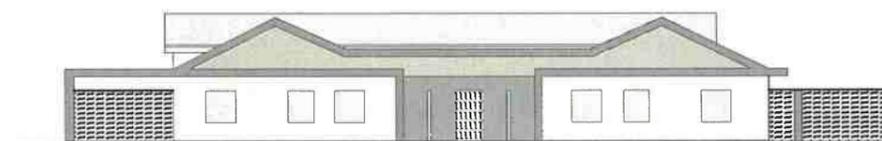
(ex POC 2014-2019 Art. 11) PROPOSTA DI SOSTITUZIONE EDILIZIA
AMBITO AUC-CM

per il lotto individuato catastalmente al
foglio 17, mappale 38,
sito in Via 2 Giugno n. 12

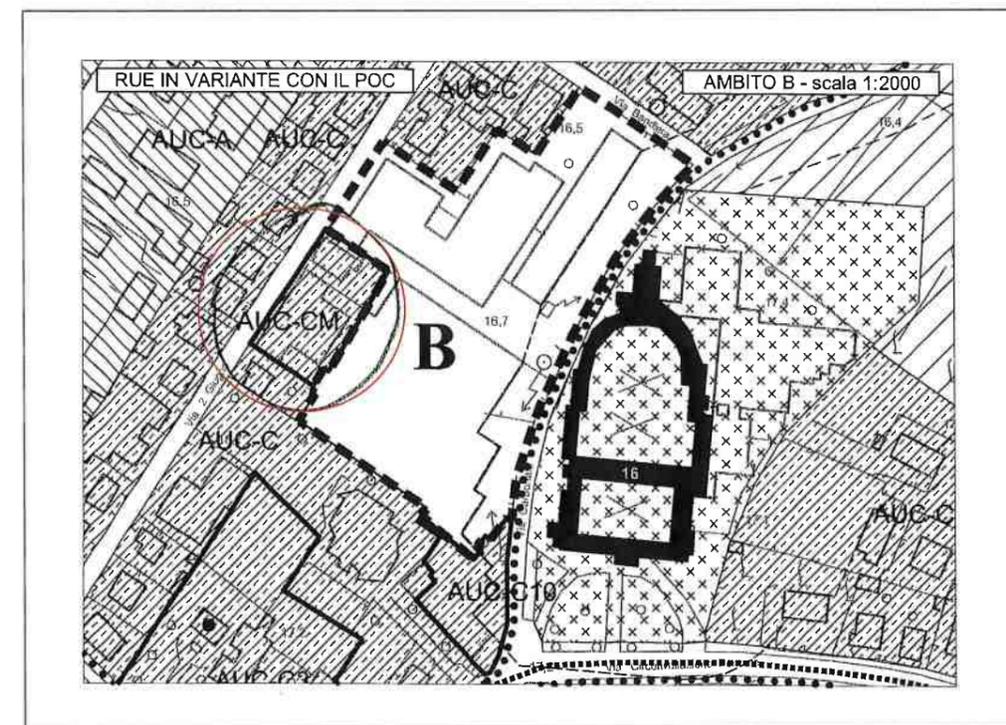
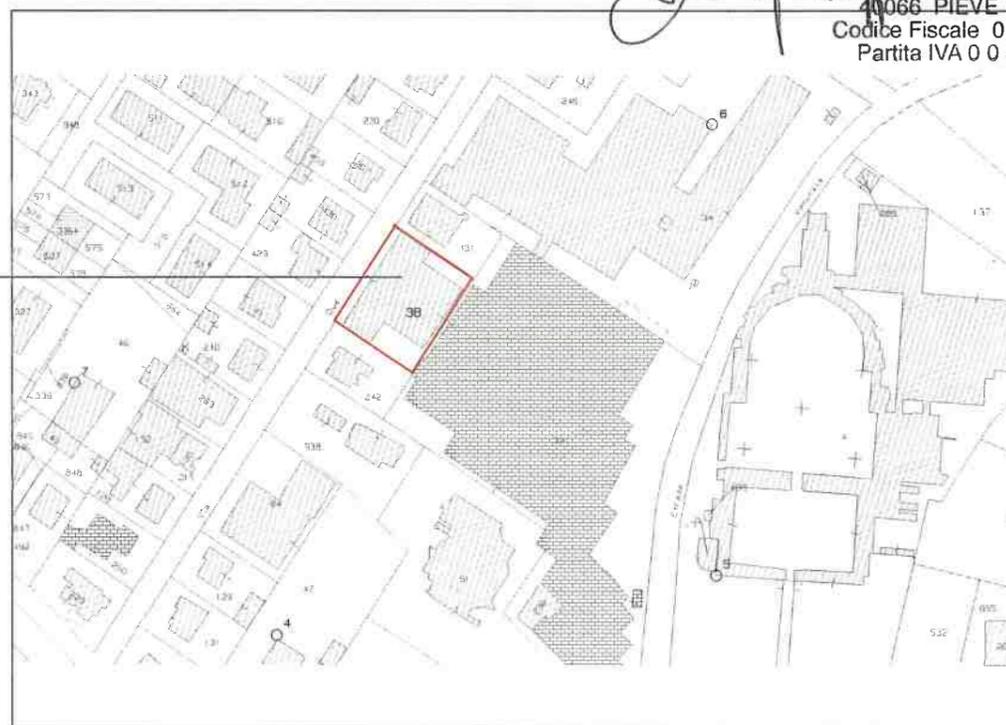
Proprietà:

- **CO.BA DI MELLONI GIUSEPPE E C.S.N.C.** con sede in PIEVE DI CENTO 01211640378 Proprietà per **10/20** e
- **MELLONI Giuseppe** nato a PIEVE DI CENTO il 15/01/1957
MLLGP57A15G643U Proprietà per **12** bene personale

Giuseppe Melloni
CO.BA. S.N.C.
di Melloni Giuseppe & C.
Via 2 Giugno n. 12 - Tel. 051. 97.50.64
41066 PIEVE DI CENTO (BO)
Codice Fiscale 01211640378
Partita IVA 00539321208



PROGETTO (da via 2 giugno)



26 febbraio 2020

Premessa

La persistente crisi economica ha scoraggiato progetti ed investimenti, a questo fattore negativo, si sono aggiunte le accresciute riserve da parte degli istituti bancari a concedere mutui; tale situazione ha riverberato negativamente sulla capacità finanziaria dell'attuatore ad adempiere nel **rispetto dei termini previsti** e che tale disagio si concretizza nella presente richiesta. Pur tuttavia avendo effettuato alcuni interventi come: la bonifica dell'amianto, ancora in corso su l'ultima parte di capannone **non si è riusciti a rimanere entro il termine utile** per procedere al recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti secondo quanto previsto dal POC

Relazione

La manifestazione d'interesse riguarda un'area già precedentemente inserita nel POC 2014 - 2019

Art. 11 AMBITO AUC-CM, attualmente scaduto, e **non realizzato**.

Si chiede di ripercorrere gli stessi obiettivi, ovvero di costruire un fabbricato residenziale unifamiliare per il titolare dell'attività, tramite la sostituzione edilizia di una porzione di edificio artigianale.

L'obiettivo finale sarà quello di ottenere un edificio residenziale sviluppato al solo piano terra, con un giardino interno utilizzato per illuminare ed areare gli ambienti che non possono affacciarsi direttamente sul lato est per la presenza dell'officina.

Si è opterà per una soluzione molto semplice, poco impattante con la tipologia costruttiva della zona, che mantenga una certa linearità con il profilo architettonico esistente, inserendo quale elemento caratterizzante un doppio timpano sulla facciata ovest che possa schermare la piccola copertura a due falde su cui verranno montati i pannelli fotovoltaici necessari al fabbisogno energetico.

L'edificio escluderà l'allacciamento al gas metano e verrà unicamente assoggettato allo sfruttamento di energia rinnovabile, oltre che una forte coibentazione.

Il nuovo edificio verrà arretrato di circa 2,00 m rispetto l'attuale fronte strada, liberando spazio per la costruzione di una recinzione in allineamento con quelle esistenti e ricavando una discreta fascia permeabile da attrezzare a verde privato. Il verde privato verrà ottenuto anche all'interno della sagoma del nuovo edificio ed in alcune zone attualmente occupate da pavimentazione e comunque rispettando gli standard previsti dalla precedente normativa, di seguito riportata in stralcio.

Cronoprogramma

Visto le fasi avanzate di studio si ritiene che l'intervento verrà concluso entro il 2023 così suddiviso:

- entro luglio 2020 demolizione della porzione di capannone
- entro dicembre 2020 inizio lavori della monofamiliare
- entro dicembre 2023 fine lavori

(Capannone artigianale di 400/450 mq di SU - Una unità abitativa per il Sig. Melloni di 120/140 mq di SU + 72/84 mq di SA = 192/224 mq di SC).

Articolo 11 – Ambiti urbani consolidati

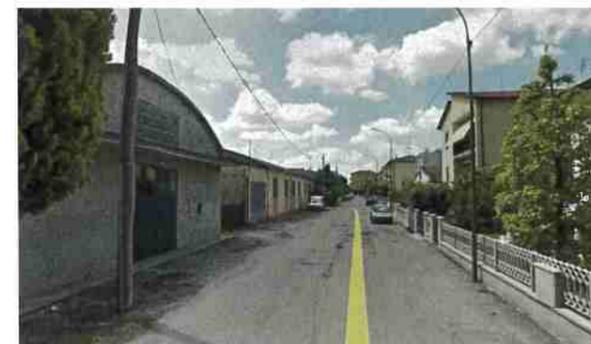
1. In relazione alla individuazione degli Ambiti 3 e "B", sono stati fatti salvi alcuni insediamenti esistenti con relativa area di pertinenza. Tali insediamenti vengono classificati in sede di POC come Ambiti consolidati con prescrizioni specifiche come di seguito riportate:

- **AUC-CR** (derivante da Ambito 3) il cui indirizzo è il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti classificati di valore storico-testimoniale secondo la disciplina e le prescrizioni di cui all'Art. 21.3 del RUE. Nello specifico essendo un Ambito consolidato la normativa di cui all'Art. 21.3 del RUE sopracitato, si applica per la parte riferita alla classificazione puntuale degli edifici classificati (*USI* e *INTERVENTI*), senza la formazione del Progetto d'insieme (Tavoletta 60 scala 1:2000).
- **AUC-CM** (derivante da Ambito B) – a tale Ambito si applicano le seguenti norme integrative dell'Art. 25 del RUE:

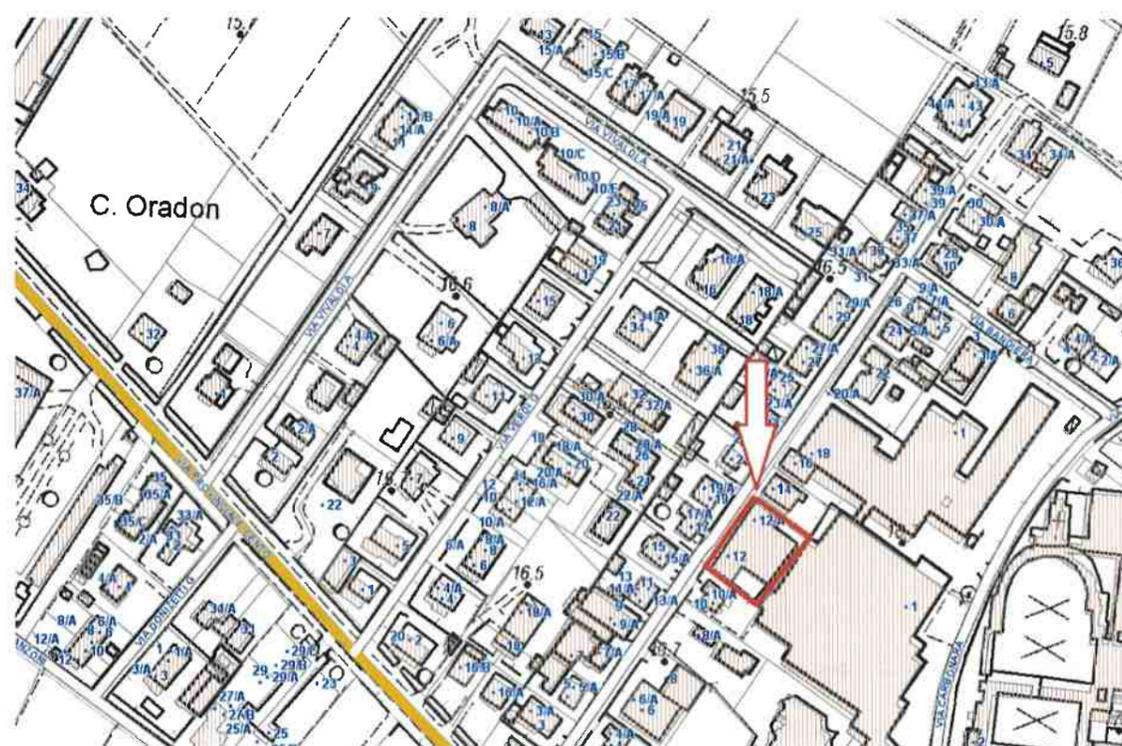
AUC-CM	=	Ambiti Urbani Consolidati con funzioni miste e prescrizioni specifiche
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none">- Per quanto riguarda l'Ambito AUC-CM le prescrizioni per singoli lotti sono le seguenti:<ul style="list-style-type: none">- Per il lotto individuato catastalmente al foglio 17 mappale 38 sito in via 2 Giugno sono ammessi gli interventi sotto riportati solamente a servizio della azienda insediata alla data di adozione del RUE originale, nel rispetto delle seguenti capacità edificatorie:<ul style="list-style-type: none"><i>USI</i><ul style="list-style-type: none">- per la funzione residenziale = 140 mq di SU + 84 mq di SA- per la funzione produttiva = 450 mq di SU<i>Interventi</i><ul style="list-style-type: none">- MO, MS, RE, D e RI, CD<i>Parametri</i><ul style="list-style-type: none">- altezza massima: m. 8,50- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni:<ul style="list-style-type: none">• Parcheggi privati P3 = da realizzare• Parcheggi pubblici P1= da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile- rapporto di copertura: per gli interventi di demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:<ul style="list-style-type: none">• a) rapporto di copertura (Q) = 70% del lotto• b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta- distanze<ul style="list-style-type: none">• come definite in generale per l'Ambito AUC-C- prescrizioni specifiche<ul style="list-style-type: none">• al momento della cessazione dell'attività artigianale

9

insediata di cui agli interventi sopradescritti, non potranno essere effettuati cambi d'uso se non verso la residenza e a parità di SU edificata; potranno in alternativa essere insediate altre attività artigianali solamente se ricadenti all'interno dell' Uso UC16.



La presente proposta progettuale ha lo scopo di percorrere la soluzione contenuta nel precedente POC 2014-2109, ossia di sostituire una parte di edificio ad uso artigianale con la costruzione dell'abitazione per il titolare e proprietario dell'azienda. Si tratta di un edificio arretrato di circa m 2,00 rispetto l'attuale fronte, avente minore altezza e da costruire in conformità alle normative energetiche e sismiche. All'interno del nuovo edificio verrà ricavato sia l'ufficio che spogliatoio e bagno per l'attività esistente. Verrà inoltre sistemata l'area cortiliva con lo spostamento dell'accesso carraio e la realizzazione di zone permeabili come indicato dalla precedente normativa.



INDICI URBANISTICI INDICATI NEL PRECEDENTE POC

TERZA SOLUZIONE

Il lotto viene stralciato dall'Ambito B; il comune ammette le seguenti capacità edificatorie:

- Capannone artigianale di 400/450 mq di SU
- Una unità abitativa per il Sig. Melloni di 120/140 mq di SU + 72/84 mq di SA = 192/224 mq di SC (la superficie dell'abitazione va definita all'interno dei valori sopra riportati)

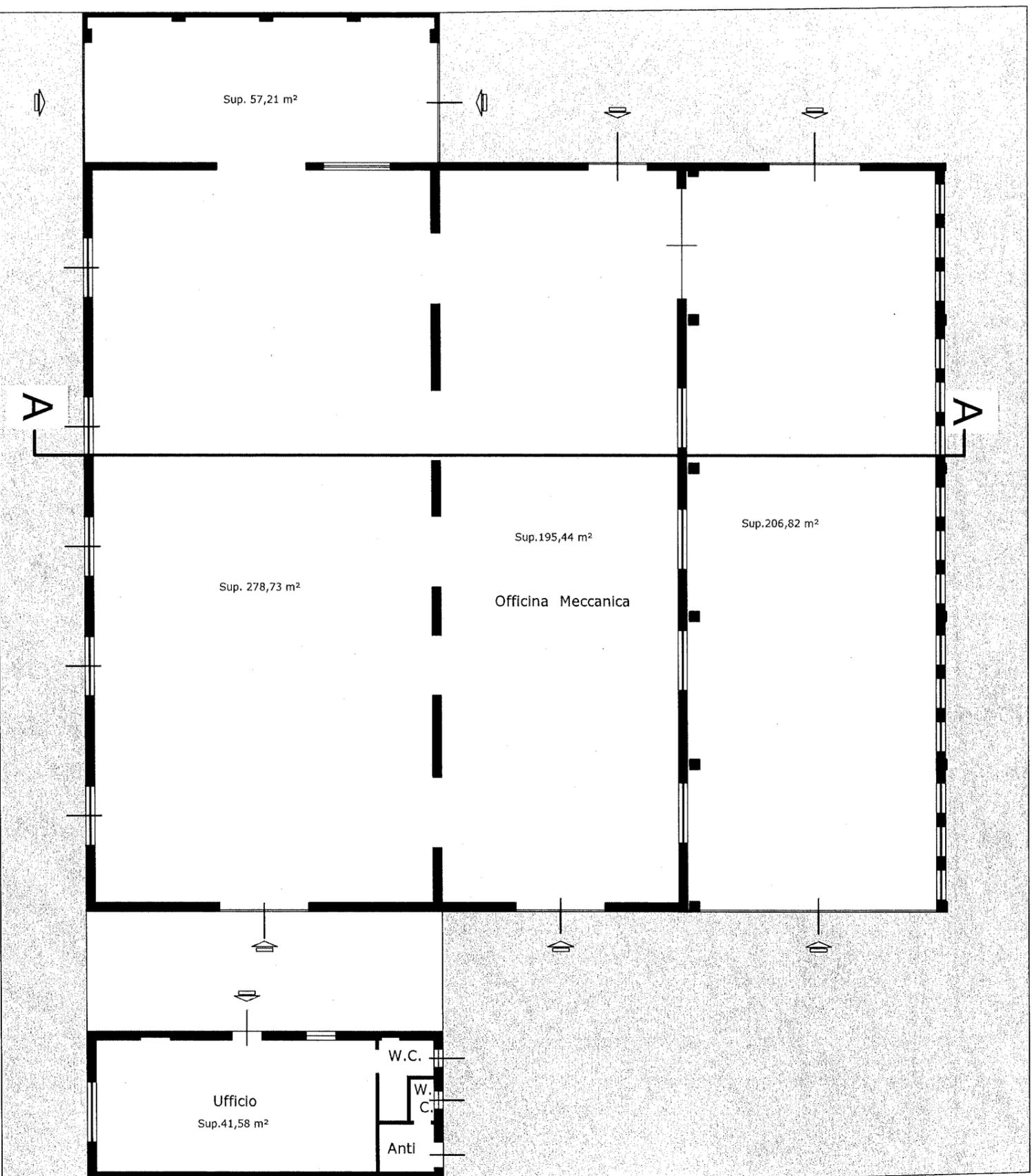
Il Sig. Melloni tiene il suo lotto, riduce la superficie del capannone esistente da 840 mq circa a mq 400/450; nell'area rimanente realizza una abitazione per la propria famiglia per una SC di mq. 192/224.

Occorre verificare con un progettino se tale soluzione è realizzabile nei 1.340 mq di superficie del lotto, tenendo conto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati. Infatti demolendo in tutto o in parte il capannone esistente, i nuovi edifici devono rispettare nella ricostruzione le distanze dai confini, dalla strada e dai fabbricati adiacenti, fissati dal nuovo RUE.

Ovvero

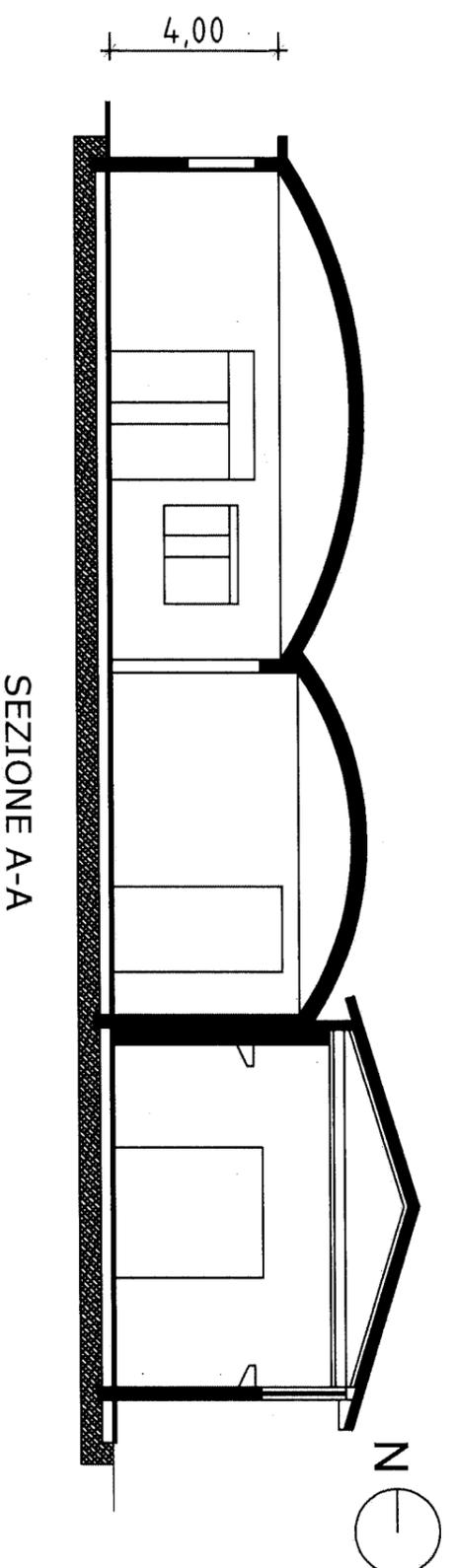
di realizzare la propria abitazione attigua all'attività artigianale, così come prevede la soluzione "TRE" ovvero (Capannone artigianale di 400/450 mq di SU - Una unità abitativa per il Sig. Melloni di 120/140 mq

STATO ATTUALE

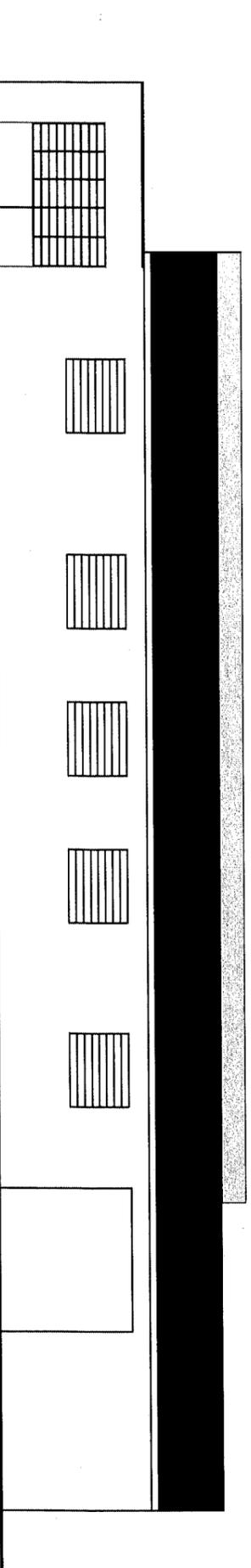


PIANO TERRA

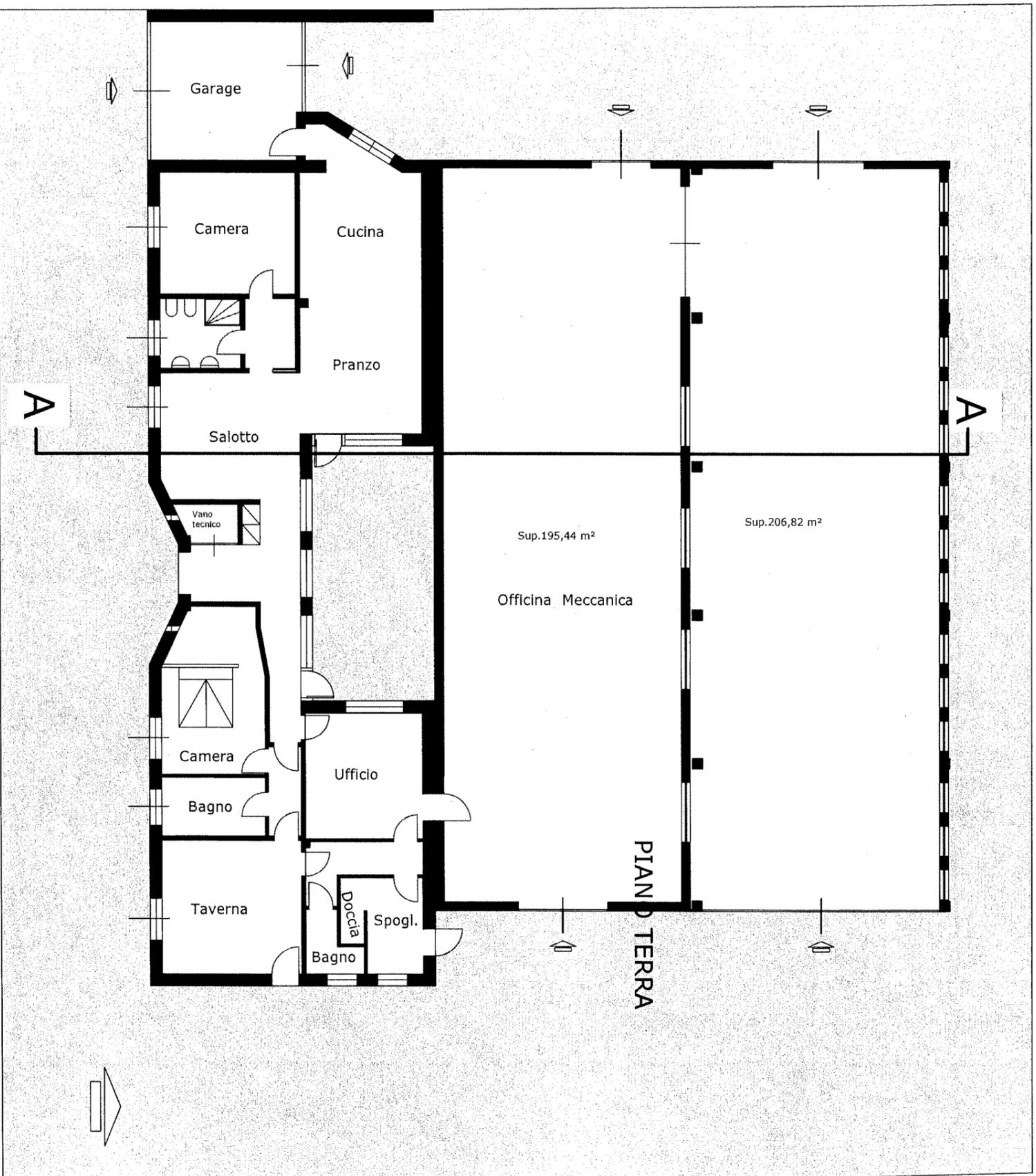
Via 2 giugno



PROSPETTO OVEST (da via 2 giugno)

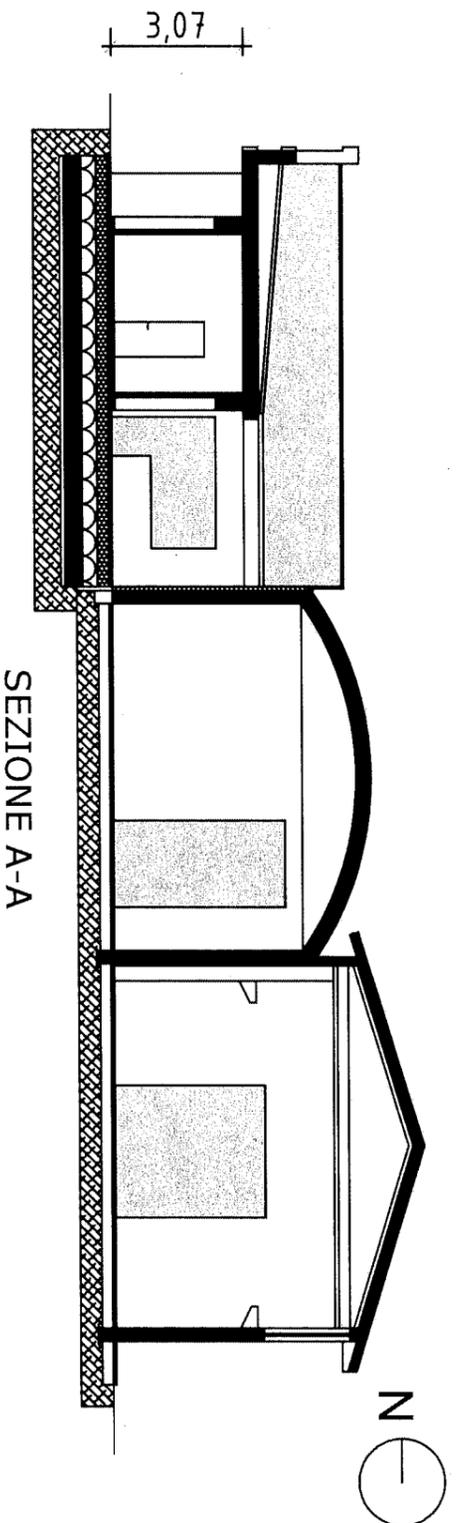


PROGETTO

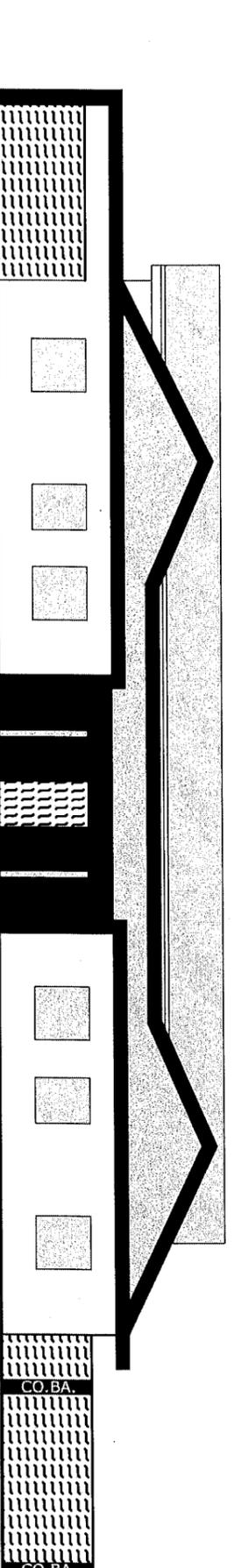


PIANO TERRA

Via 2 giugno



PROSPETTO OVEST (da via 2 giugno)

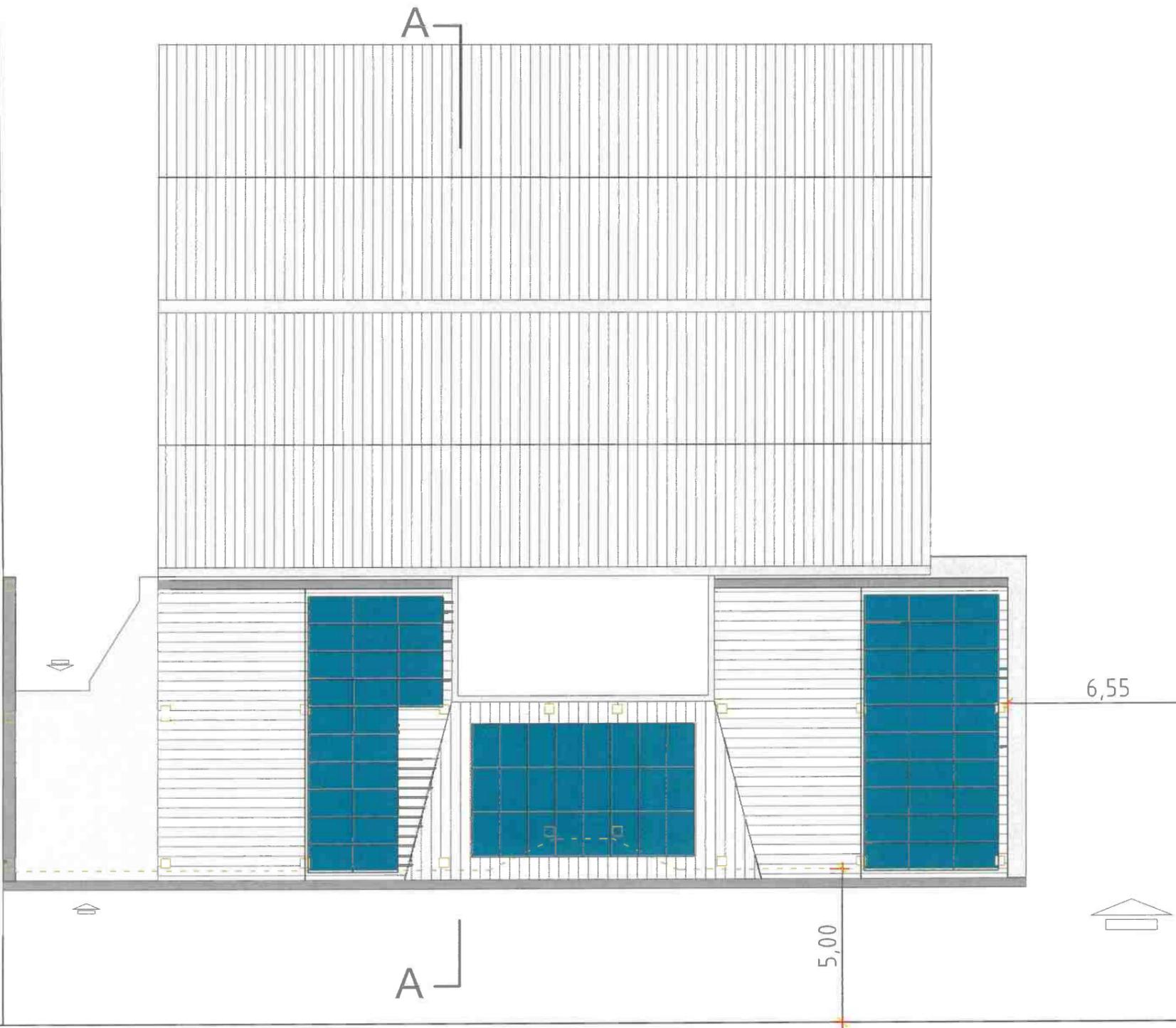


PIANTA COPERTURA

Confine Est proprietà IAM srl Iniziative d'Arte e Musei

Confine Nord proprietà
Lodi Leonarda

Confine Sud proprietà
Bargellini Giulio e Bargellini Jolanda



Via 2 giugno (proprietà Comunale)

7,00

	Copertura con pannelli sandwich colore grigio chiaro
	Pannelli fotovoltaici
	Copertura piana con guaina ardesiata chiara
	Copertina in lamiera preverniciata scura

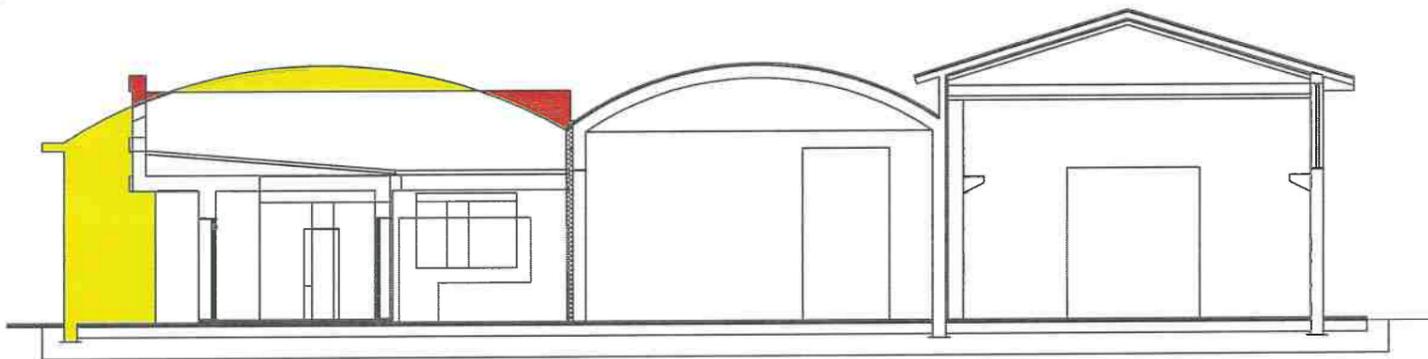


SOVRAPPOSIZIONI

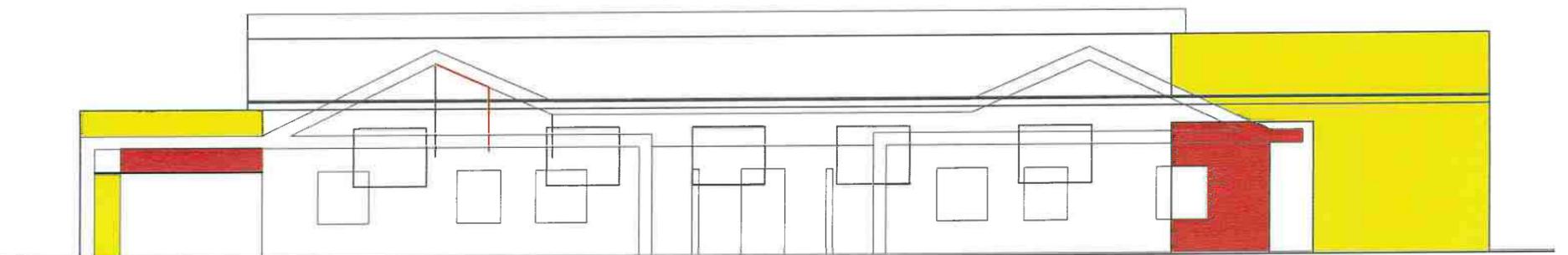


- DEMOLIZIONI
- COSTRUZIONI

PIANO TERRA



SEZIONE A-A



PROSPETTO OVEST (da via 2 giugno)

SISTEMAZIONE ESTERNA



PIANO TERRA

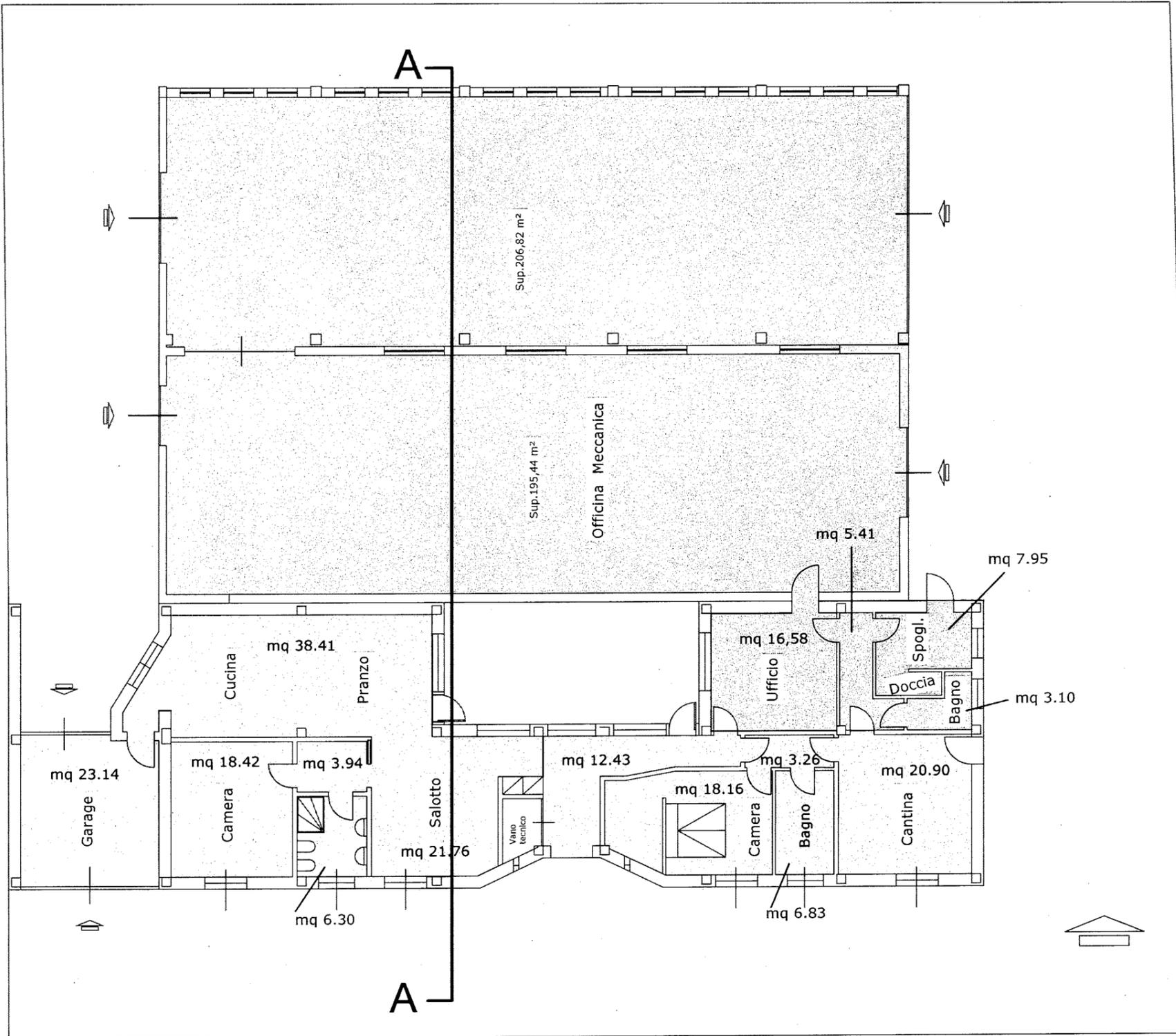
Via 2 giugno



-  MARCIAPIEDE
-  AUTOBLOCCANTE
-  PERMEABILE
-  ESSENZE ARBOREE
- ARBUSTI - SIEPI

LOTTO	MQ 1.340
AMMESSA (Q = 70%)	MQ 938
SUP. COPERTA (Q)	MQ 689 < 938 ammessa
SUP. PERMEABILE	MQ 318 > 316 (ART. 11 POC)

PROGETTO USI



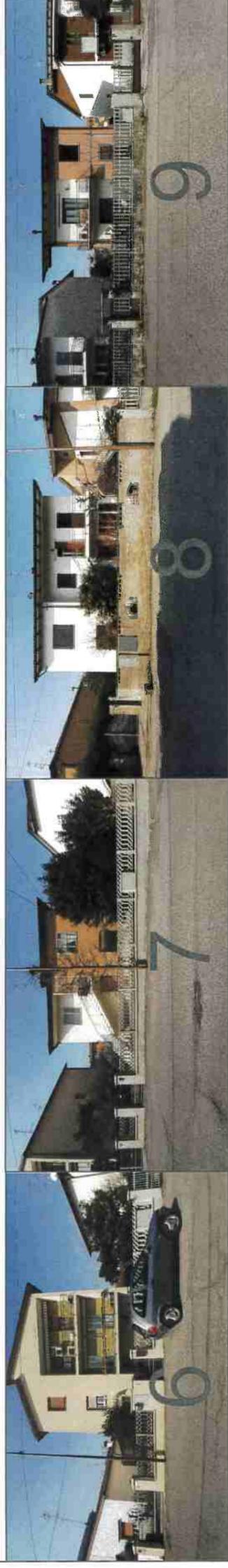
PIANO TERRA

Via 2 giugno

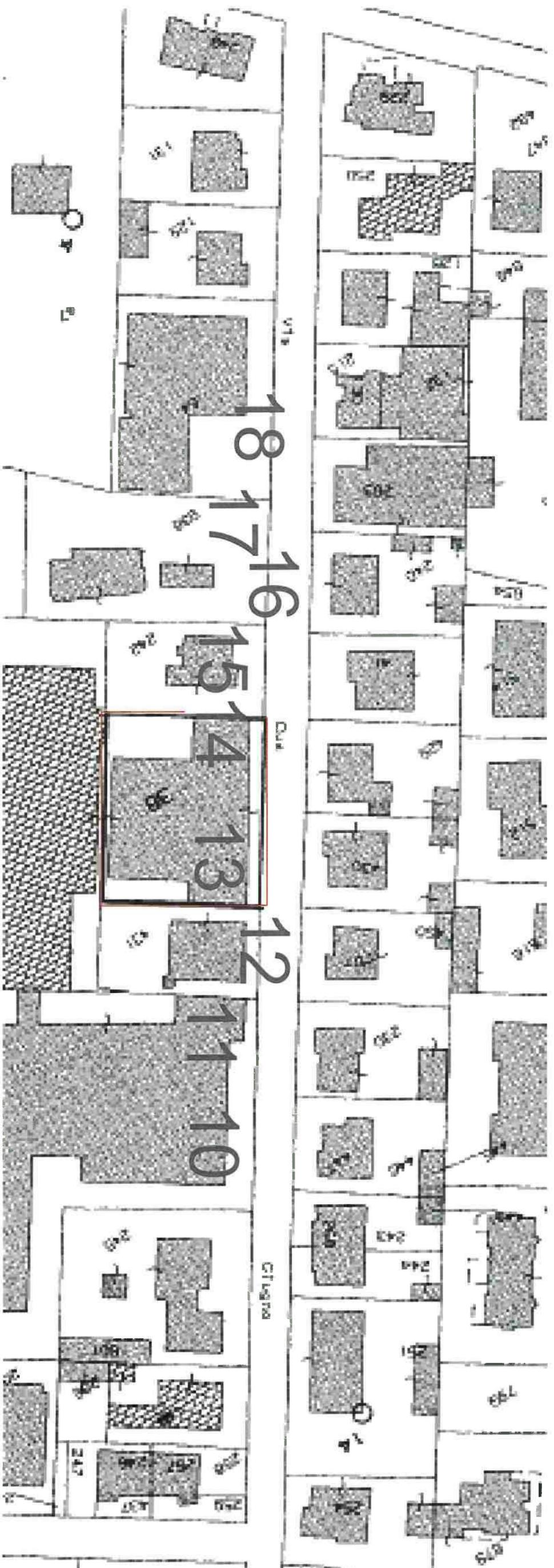
ABITAZIONE	mq 129,51 < mq 140.00 ammessa
GARAGE e CANTINA	mq 44.04 < mq 84.00 ammessa
OFFICINA	mq 402.26
UFFICIO E SERVIZI	mq 33.04
TOTALE	mq 435.30 < mq 450.00 ammessa



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PERCORSO DELLA VIA 2 GIUGNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PERCORSO DELLA VIA 2 GIUGNO





N=4953900

E=1682200

I Particella: 38

14-Giu-2017 17:31:32
 Prot. n. T319767/2017
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri
 Comune: PIEVE DI CENTO
 Foglio: 17

RUE IN VARIANTE CON IL POC

AMBITO B - scala 1:2000

