

**PROPOSTA PER L'INSERIMENTO NEL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)  
AMBITO A RB-B**

**Comune di Pieve di Cento**

**P.G. n. 0004830 del 27/06/2013**

**Cl. 6 2 0**



**Assegnato a:  
III SETTORE**

**RELAZIONE TECNICA**

**TABELLA DATI**

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

**IDENTIFICAZIONE GRAFICA DEI FABBRICATI DA STRALCIARE (IN ROSSO)**

**PROPOSTA PER L'INSERIMENTO NEL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)  
AMBITO A RB-B**

**RELAZIONE TECNICA**

*Aggiornata al 26-06-2013*

**Introduzione**

In riferimento all'oggetto, la presente relazione va a sostituire e aggiornare quella già redatta in fase di domanda di inserimento dell'area A RB-B art.25.1 del PSC, presentata dalla Proprietà in data 18-11-2011 al protocollo n°6992.

L'area dell'ambito A RB-B ha una estensione territoriale di mq 20595 ed è contraddistinta al NCEU del Comune di Pieve di Cento al foglio 17 Mapp. 34 e 341, di proprietà della FINANZIARIA G.B. INVEST S.p.A. e per i mappali 38 e 431 di proprietà di altre persone private.

Ai fini dell'inserimento nel I° piano operativo comunale da questo ambito vengono stralciate le aree contraddistinte al foglio 17, mappale 38 e 431, di 1.990,00 mq di superficie catastale, l'area al foglio 17 mappale 341 di 1.658,00 mq e identificate negli elaborati grafici allegati alla domanda e a questa relazione.

L'area oggetto della domanda, sempre distinta al foglio 17, mappali 341 parte e 34, sviluppa quindi una superficie complessiva di 16.947,00 mq

La soluzione progettuale proposta allegata alla presente è stata redatta dopo una serie di incontri fra proprietà, tecnici incaricati e amministrazione comunale che si sono tenuti lungo tutto l'anno 2012 e i primi mesi del 2013 e che hanno consentito di sviluppare un impianto urbanistico condiviso.

**Il progetto**

L'area di 16.947,00 mq oggetto dell'intervento, attraverso gli indici previsti dalla scheda di Ambito sviluppa una capacità edificatoria di superficie utile (Su) pari a 4'141 mq. Sulla base degli indirizzi previsti dall'Amministrazione Comunale il progetto prevede la demolizione degli edifici industriali attualmente inutilizzati al fine di riqualificare l'intera area attraverso opere di sostituzione edilizia in continuità con le urbanizzazioni già attuate. Il progetto si pone l'obiettivo di trasformare e ricucire questa parte di tessuto urbano con un nuovo impianto urbanistico che si ispira direttamente alle proporzioni e forme della città tradizionale emiliana ed in particolare a quella di Pieve di Cento. L'intento è quello di ricostruire una *forma urbis* in continuità con quella del centro di Pieve e ad essa collegata tramite percorsi pedonali e spazi pubblici.

L'attraversamento carrabile dell'area viene previsto dalla Via 2 Giugno e dalla Via Bandiera ed è strutturato in modo da non aumentare in maniera rilevante il carico veicolare esistente sulla Via 2 Giugno ma bensì favorirne il suo deflusso e integrazione con quello della Via di Circonvallazione attraverso il nuovo innesto di questa con Via Carbonara realizzato tramite l'inserimento di una mini rotonda richiesta dal Comune sulla falsa riga di quella edificanda all'incrocio di Via Cremona con la Via di Circonvallazione.

La nuova forma urbis dell'area presta grande attenzione alla pedonalizzazione e alla sequenza degli spazi pubblici. Il cuore del progetto è una grande piazza giardino circondata da percorsi pedonali o a viabilità limitata. Le case affacciano quando possibile su questo spazio delineandone allo stesso tempo la forma e la quinta scenica.

Percorsi pedonali collegano il parco pubblico con la Via Carbonara, la Via 2 Giugno e la Via Bandiera. Un tratto di pista ciclabile che costeggia la Via Carbonara viene prevista come collegamento con il centro storico di Pieve di Cento. A progetto ultimato gli abitanti del nuovo insediamento così come quelli delle Vie 2 Giugno e Bandiera avranno la possibilità di recarsi, a piedi o in bicicletta, in centro seguendo una passeggiata sicura ed esclusiva.

### **La Piazza Giardino**

Come introdotto nel paragrafo precedente, il progetto prevede la realizzazione di una nuova piazza giardino al centro del comparto così da creare un grande spazio verde e pedonale al servizio degli abitanti delle vie 2 Giugno, G. Verdi, A. Vivaldi e Carbonara oltre ai futuri residenti. La posizione del Parco è "*baricentrica*" rispetto al comparto stesso ed ai percorsi pedonali e ciclabili che collegano questa parte del tessuto urbano di Pieve di Cento con la Piazza Andrea Costa.

### **La Residenza**

L'edilizia residenziale prevista dal progetto è quella caratteristica dell'abitato di Pieve di Cento. Piccole case di due, tre piani con spazi di pertinenza e locali garage al piano terra. Le tipologie sono quelle della casa unifamiliare singola o aggregata in linea. Anche la tipologia della casa a schiera e del piccolo condominio (inteso come aggregazione di tre/quattro unità nello stesso edificio) sono possibili. Il tessuto urbano viene quindi ricondotto a una scala morfologica e tipologica più consona alla parte di paese circostante. La residenza è prevista divisa in 5 lotti con la previsione di consentire una percentuale massima del 20% a destinazione commerciale/terziaria.

## **Il Beneficio Pubblico**

Le tavole urbanistiche e di progetto allegate accolgono la richiesta dell'amministrazione comunale di avere come beneficio pubblico un lotto di circa 1'615 mq privo di capacità edificatoria, su cui il Comune stesso trasferisce circa 600 mq di Superficie Utile da ricavarsi dal dimensionamento complessivo del PSC. Il progetto localizza questo lotto nell'angolo nord/est dell'area e più precisamente in corrispondenza dell'incrocio fra le vie Carbonara e G. Verdi. Questa ubicazione permette l'indipendenza realizzativa fra l'area stessa e il lotto destinato a beneficio pubblico.

Il progetto prevede anche di realizzare un tratto di pista ciclabile che colleghi l'area oggetto del POC con la via Circonvallazione oltre anche a definire una proposta di ridisegno dell'incrocio fra le vie Carbonara e Circonvallazione con la realizzazione di una mini rotatoria con isola centrale sormontabile come definito dal D.M. del 19/04/2006.

## **Le Dotazioni Territoriali**

Le dotazioni territoriali per "funzioni residenziali" che la normativa di piano prevede per l'area oggetto di questa proposta progettuale sono così calcolate:

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico): 13 mq/ab per parcheggi pubblici e 17 mq/ab per verde pubblico (Vedere art. 25.1 delle norme del PSC).

Gli abitanti teorici previsti per una superficie utile di progetto totale di 4'741 mq sono 163,48 che generano quindi una richiesta di Dotazioni Territoriali totale di 4'904 mq di cui 2'125 mq a parcheggio pubblico e 2'779 mq a verde pubblico.

Il progetto prevede la realizzazione di Dotazioni Territoriali per 5'102 mq (maggiore dei 4'904 richiesti) suddivisi in 2'323 mq di superficie a parcheggio pubblico e 2'779 mq a verde pubblico.

**TABELLA DATI**

**SUPERFICI TERRITORIALI COMPARTO**

<u>LOTTO 38</u>	St = 1'340 mq (da stralciare)
<u>LOTTO 431</u>	St = 650 mq (da stralciare)
<u>LOTTO 34</u>	St = 9'500 mq
<u>LOTTO 341*</u>	St = 7'447 mq (escluso lotto 341 S)
<u>LOTTO 341 S</u>	St = 1'658 mq (1266 mq AER2 + 392 mq APV) (da stralciare)
<u>TOTALE</u>	St* = 17'006 (AER2) + 3'589 (APV) = 20'595 mq (prima degli stralci)
<u>TOTALE</u>	St = 20'595 - 1'340 (L38) - 650 (L431) - 1'658 (L341S) = 16'947 mq (dopo gli stralci)

**STANDARD RICHIESTI**

**Dotazioni territoriali**

Le dotazioni territoriali per "funzioni residenziali" sono così calcolate:

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico): 13 mq/ab per parcheggi pubblici e 17 mq/ab per verde pubblico.

DT = 30 mq/ab      13 mq/ab PARCHEGGI  
                         17 mq/ab VERDE PUBBLICO

ab = Su/29

**SUPERFICI CONCESSE (Esclusi i lotti 38 e 431 e 341S)**

AER2 = 17'006 - 1'340 (L38) - 650 (L431) - 1266 (L341 S) = 13'750 mq

APV = 3'589 mq - 392 (L341 S) = 3'197 mq

Su = (AER2 x 0.29) + (APV x 0.048) = (13'750x0.29) + (3'197x0.048) = 3'987.5 mq + 153.5 mq

Su = 4'141 mq

**SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO**

Su = 4'141

**Tabella Riepilogativa Lotti**

L1	=	0 mq
L2	=	900 mq
L3	=	750 mq

L4 = 850 mq  
L5 = 1'200 mq  
L6 = 441 mq

**Totale = 4'141 mq**

### **BENEFICIO PUBBLICO**

Superficie Fondiaria,  $S_f = 1'615$

Superficie Utile,  $S_u = 600$  mq (Trasferita dal Comune e da ricavarsi dal dimensionamento complessivo del PSC)

### **STANDARD RICHIESTI**

$ab = S_u/29 = (4'141 + 600)/29 = 163.48$

Dotazioni territoriali

$DT = ab \times 30 \text{ mq (P + V)} = 163.48 \times 30 = 4'904 \text{ mq}$

$P$  (Parcheggi pubblici) =  $ab \times 13 = 2'125 \text{ mq}$

$V$  (Verde attrezzato e altro) =  $ab \times 17 = 2'779 \text{ mq}$

### **STANDARD DI PROGETTO**

Dotazioni Territoriali

$P = 2'323 \text{ mq}$

$V = 2'779 \text{ mq}$

$P + V = 2'323 + 2'779 \text{ mq} = 5'102 \text{ mq} (> 4'905 \text{ mq})$

Pieve di Cento, li 26 giugno 2013

I Tecnici incaricati



Ing. Fabrizio Campanini



Ing. Fabio Paoletti



Ing. Luca Venturi



Comune di Pieve di Cento

P.G. n. 0004830 del 27/06/2013

Cl. 6 2 0



Assegnato a:  
III SETTORE

N=4953800

E=1682200

Particella: 341. (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

14-Ott-2011 9:20  
Prot. n. T39142/2011

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PIEVE DI CENTO  
Foglio: 17



