

STT

STUDIO TECNICO Ing. FRANCO TADDIA

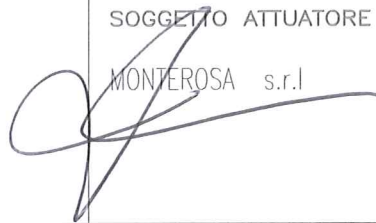
V.le Pietramellara n. 4/4 - 40131 Bologna - tel 051521015 - fax 0515285799 - email: tecnico@studiotaddia.it

COMUNE DI BENTIVOGLIO**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEL
COMPARTO RESIDENZIALE C1 PRIMO STRALCIO**

RISERVATO UFFICIO TECNICO

SOGGETTO ATTUATORE

MONTEROSA s.r.l.



PROGETTISTA

Ing. Franco Taddia
Viale Pietramellara, 4/4
40131 Bologna

GRUPPO DI LAVORO

Ing. Gabriele Vivarelli
Arch. Nicoletta LemboIng. Alberto Gaglioppa
Arch. Loreto Colucci
Dott.ssa Manuela Perticarari

OGGETTO TAVOLA

RELAZIONE TECNICA DI BUONA ESECUZIONE DEL PIANO

N. TAV

PP23V2

ARCHIVIO

002.045

SCALA

DATA

DICEMBRE 2015

| DATA AGG. | DESCRIZIONE | DIS. | DATA AGG. | DESCRIZIONE | DIS. |
|-----------|-------------|------|-----------|-------------|------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

NOTE:

NOME FILE:

DATA STAMPA:

1. Premessa

La presente variante al Piano Particolareggiato per l'attuazione del comparto Urbanistico C.1°, attualmente in corso sulla base del Piano Particolareggiato, approvato con D.C.C. n. 14 del 30 marzo 2005 e successivamente modificato con una prima variante approvata con D.C.C. n. 79 del 23 dicembre 2008. Le modalità di attuazione del Piano sono disciplinate dalla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune ed il soggetto attuatore in data 19 ottobre 2005, con atto a ministero Dott. Sandro Serra, notaio in Bologna, con atto repertorio n. 53.786, fascicolo n. 7632, atto modificato con integrazione alla convenzione urbanistica del 31 luglio 2009, a medesimo ministero, repertorio n. 65.308, fascicolo n. 9769.

La variante al Piano Particolareggiato è conseguenza dell'accordo di programma sottoscritto in data 14 ottobre 2015, tra il Comune ed il soggetto attuatore ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, accordo dove è previsto il cambio di destinazione d'uso del lotto indicato come B8 negli elaborati di P.P.. Detto lotto era destinato ad usi commerciali oggi di fatto impraticabili e quindi l'accordo, che ha la valenza di variante urbanistica, prevede la trasformazione ad usi residenziali, rimanendo inalterata la capacità edificatoria già assegnata al lotto, sia in termini di Superficie Utile, sia in termini di Superficie accessoria.

2. Ubicazione e caratteristiche del lotto

Il lotto mantiene le medesime caratteristiche già previste nel vigente Piano Particolareggiato, risulta leggermente modificata la perimetrazione in relazione alla diversa necessità di standard per il nuovo uso previsto.

3. Il Progetto

La presente variante prevede la sostituzione dell'uso commerciale originariamente previsto, verso l'uso residenziale. L'impianto generale del Piano Particolareggiato, non risulta sostanzialmente modificato. In relazione alle mutate esigenze di standard di parcheggio pubblico necessarie per la nuova funzione è stato eliminato una delle zone di sosta (quella posta a est), con ampliamento della superficie del lotto privato, ugualmente è modificata la fascia di parcheggi posta sul lato sud, prevedendo posti auto disposti parallelamente alla viabilità in luogo dei programmati posti auto perpendicolari alla via pubblica. La dotazione di standard di parcheggio pubblico resta comunque eccedente lo standard richiesto. Nell'ambito della verifica dello standard si è anche provveduto alla sua razionalizzazione eliminando le situazio-

ni incongrue, cioè l'accesso a parcheggi pubblici da strade private e di parcheggi privati da strade pubbliche. Quindi la variante al P.P. prevede che, razionalmente, l'accesso ai parcheggi pubblici avviene attraverso la viabilità pubblica.

4. Opere di Urbanizzazione Primaria

Le opere di urbanizzazione primaria, per le quali sarà richiesto il relativo Permesso di Costruire in variante a quello già rilasciato, prevedono solo minime variazioni relativa alla diversa sistemazione adiacente il lotto B8, con diversa distribuzione dei parcheggi e dei marciapiedi, mentre resta invariata la viabilità. Sono da prevedersi anche limitate modifiche alla pubblica illuminazione, con riposizionamento sui nuovi marciapiedi dei pali, alla rete di raccolta delle acque meteoriche stradali, sempre in relazione alla diversa distribuzione dei parcheggi. Restano sostanzialmente invariate il verde pubblico, compreso il grande parco posto nella zona orientale del comparto, che nell'ambito degli impegni dell'accordo di programma sottoscritto, verrà meglio raccordato con le limitrofe aree pubbliche.

Per quanto attiene alle reti, sono da prevedersi solo i nuovi allacci per i nuovi fabbricati previsti nella variante, relativamente alle adduzioni di energia elettrica, di acqua e gas e degli allacci alla rete telefonica, ugualmente sono previsti nuovi allacci alle reti delle fognature, che avranno i medesime schemi dei lotti già edificati.

5. Gli standard

Gli standard previsti dal piano particolareggiato non subiscono significativi mutamenti, invariato resta lo standard di verde pubblico, come pure la sua collocazione e sistemazione. Lo standard di parcheggio pubblico invece è stato modificato in conseguenza dell'eliminazione della funzione commerciale, con una leggera riduzione della superficie complessiva ed una riorganizzazione spaziale. Detto standard che già nel piano risultava eccedente i minimi previsti dalla normativa, resta significativamente sovrabbondante detti minimi. Si è anche provveduto ad una razionalizzazione, eliminando le incongruenze del piano vigente, prevedendo l'accesso ai parcheggi pubblici dalla viabilità pubblica e trasformando dei parcheggi pertinenziali, prima accessibili solo dalla via pubblica in standard di parcheggio pubblico.

6. Tipologie edilizie e requisiti prestazionali delle costruzioni

Le tipologie edilizie previste dalla variante sono sostanzialmente villette autonome su due livelli, con tipologia analoga a quelle già previste nell'ambito del piano e già realizzate, anche se con diverso schema di aggregazione. Sarà possibile anche la

proposizione di diverse forme architettoniche, sempre con tipologia a villetta autonoma, fermo restando la capacità insediativa complessiva. La proposizione di diversa tipologia edilizia non costituisce variante al piano e potrà essere gestita nell'ambito dei permessi di costruire.

Le caratteristiche architettoniche, funzionali e prestazionali dei nuovi edifici saranno conformi alle norme del piano particolareggiato vigente.