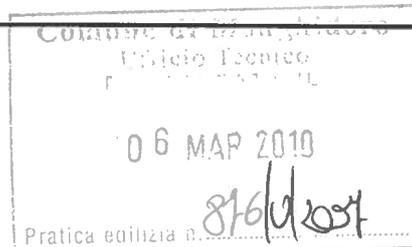


COMUNE DI MONGHIDORO

PROVINCIA DI BOLOGNA

VARIANTE GENERALE 2007

AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"I CASTELLETTI" APPROVATO IL 22/11/2005
CON DELIBERA DI C.C. N. 56



ELABORATI RIPORTANTI LE VARIANTI SCATURITE DALLE OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO
PROT. N. 0097 - 6/3/1 DEL 08/01/08 E PROT. N. 0535 - 6/3/1 DEL 28/01/08

IL TECNICO INCARICATO

ARCH. FARINI GIORGIO
VIA SERRABELLA N. 12
40065 PIANORO (BO)
C.F. FRNGRG53S24A944N



COLLABORATORI: ARCH. MILANESI GIACOMO
ARCH. VERONESI SAMANTHA

IL RICHIEDENTE

IMM.RE CASTELLETTI S.r.l.
VIA V.EMANUELE II 154
40063 MONGHIDORO
P.I. 01732691207

MAURIZIO COSMI Leg. Rappresentante

OGGETTO TAVOLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA N.

8

SCALA DIS.

-

DATA

PRESENTATA 10/12/07
MODIFICATA 04/03/10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTRODUZIONE

La Zona Omogenea "B" - Sottozona "B1", sita a Monghidoro (località Castelletti) è costituita da una porzione di terreno individuata dai confini di P.R.G. e dalle strade Via Castelletti, Via delle Querce e Via De Gasperi.

La "Variante Generale 2007" al Piano Particolareggiato "I Castelletti" proposta prevede, sostanzialmente, l'adeguamento dell'urbanizzazione dell'area alle esigenze specifiche emerse in fase esecutiva.

Gli attuatori del Piano, a seguito delle verifiche effettuate dopo l'approvazione dello stesso (delibera di C.C. n. 56 del 22/11/2005) hanno ritenuto proporre una modifica nelle tipologie edilizie previste in quella sede, sostituendo le tre villette a schiera (edifici "I", "L", "M") con una sola palazzina del tutto analoga ai fabbricati "E" ed "F".

Con questa variazione si riduce, di fatto, il numero delle tipologie proposte in modo da creare un'immagine urbana il più possibile coerente ed omogenea, seguendo l'indirizzo più consono all'edificato di Monghidoro.

Ipotizzando, poi, per i tre edifici collegati "H", "I" ed "L", che si vengono così a creare, un unico livello interrato comune, è stato possibile concentrare gli accessi in una sola rampa posta sul margine del lotto recuperando a verde parte del terreno che in precedenza era occupato dai numerosi accessi carrabili.

Il ribaltamento della rampa di ingresso ai garage dell'edificio "C", portata a valle, unitamente alla volontà di ridurre numericamente i parcheggi pubblici previsti per le residenze (ampiamente eccedenti il quantitativo richiesto) in favore del verde privato, ha consentito di realizzare un'ulteriore fascia di verde alberato alle spalle dell'edificio destinato alle attività commerciali.

La verifica degli indici urbanistici ed, in particolare, del volume edificabile, ha poi portato ad uniformare l'altezza del già previsto fabbricato "H" a quella degli edifici "E" ed "F" (ml. 11,00).

Comunque, per mitigarne l'impatto visivo, gli edifici "H", "I" ed "L" sono stati collocati ad una quota altimetrica inferiore a quella proposta precedentemente e, più precisamente, sono stati impostati 80 cm più in basso.

Nell'ambito di questa Variante è stata inserita anche la progettazione del verde pubblico previsto dal Piano Regolatore nell'area a Sud del comparto in esame.

I lottizzanti si faranno carico della sistemazione e del modellamento di tale terreno, con l'individuazione di percorsi pedonali (in ghiaietto) che, sviluppandosi lungo la collina, condurranno a due zone di sosta da attrezzarsi con panchine.

Si provvederà, inoltre, all'inerbimento e alla messa a dimora di piantumazioni e alberature autoctone (querce e piante a foglia caduca tradizionale).

Il tecnico incaricato, comunque, renderà partecipe la Pubblica Amministrazione della esecuzione - sistemazione durante la realizzazione della stessa. Tutti gli interventi saranno quindi preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto sarà completato dal modellamento della porzione di terreno da sistemarsi a orti e dalla realizzazione del deposito - cisterna interrato per la raccolta delle acque bianche - piovane provenienti dai tetti dei fabbricati e dal terreno posto sopra alle porzioni di interrati fuori sagoma.

A questo serbatoio di accumulo (dotato, comunque, di sfioro di "troppo pieno" ai fossi di scolo) verranno convogliate anche le acque meteoriche provenienti da caditoie di parcheggi e piazzali previo passaggio attraverso disoleatore e successiva vasca laminata di "prima pioggia", adeguatamente dimensionata (come illustrato nell'allegata TAV. 13).

Le acque bianche, così raccolte, potranno essere impiegate per uso irriguo, per il mantenimento di verde pubblico, privato e orti.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area interessata dalla Variante al Piano Particolareggiato è individuata catastalmente, presso il Comune di Monghidoro, al foglio 27 con n° mappali 267, 278, 284, 289, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, per una superficie complessiva di 11.279 mq.

NORMATIVA DI P.R.G.

I dati relativi alla presente "Variante Generale 2007" si adeguano a quanto previsto dal Piano approvato il 4 febbraio 1998 con delibera di C.C. n. 2/98, alla normativa di P.R.G. allora vigente, ed alla successiva Variante approvata il 22 novembre 2005 con delibera di C.C. n. 56.

Tale Piano Regolatore all'Art. 3.11 indica l'area oggetto dell'intervento come "Zona Omogenea B" - "Sottozona B1".

Si tratta quindi di un Piano Urbanistico Preventivo (Piano urbanistico attuativo) di iniziativa privata, esteso all'intera area definita dal P.R.G..

Esso definisce la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere e pertanto dovrà essere redatto tenendo conto dello schema di progetto allegato e delle indicazioni presenti nelle norme di attuazione del P.R.G. ed in particolare nell'Art. 3.11 di seguito riportato:

Art. 3.11

Indici edilizi ed urbanistici

La zona omogenea "B" si suddivide nelle seguenti sottozone:

- B1 - Nella sottozona B1 il P.R.G. si attua per mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata.

Sm = superficie minima d'intervento = area indicata con apposito perimetro nelle tavole di piano.

H = altezza massima = 11.00 m

If = 2.5 mc/mq

(Omissis)

Per i lotti superiori ai 1.000 mq, il 50% del lotto edificabile, ricavato su terreno permeabile, e in un unico spazio di forma compatta (con esclusione degli spazi liberi ottenuti con le distanze minime dai confini), dovrà essere sistemato a verde.

In merito alle disposizioni in materia di parcheggi pertinenziali e di aree da cedere per opere di urbanizzazione (standard urbanistici), quali parcheggi pubblici e aree per il verde di urbanizzazione primaria o per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, il riferimento normativo è alle norme tecniche di attuazione del vecchio P.R.G..

Per ciò che riguarda in particolare il verde privato, ai 5.639,50 mq richiesti (50% ST) verranno detratti i circa 1.400,00 mq monetizzati col Piano Particolareggiato precedentemente approvato.

E' stata, poi, prevista la realizzazione del camminamento pedonale a monte di Via De Gasperi, dall'intersezione con la strada prospiciente Via delle Querce fino al marciapiede esistente in Via Garibaldi.

Inoltre, in accoglimento alle osservazioni dell'Amministrazione Comunale, la bretella di collegamento tra via delle Querce e via Castelletti, precedentemente individuata lungo il margine Sud del comparto, verrà realizzata nella posizione originariamente indicata dal P.R.G. (ovvero, tra l'area destinata a verde pubblico e quella sistemata a orti) con successiva cessione gratuita.

L'incrocio tra via Castelletti, via Vivaldi e la nuova viabilità sarà regolamentato tramite una mini-rotatoria avente diametro esterno pari a ml 21,00 circa e un anello di scorrimento largo 6,50 ml.

La sistemazione dell'isola centrale comprenderà una banchina transitabile (larga 1,50 ml) per le manovre dei veicoli pesanti e un'aiuola centrale inerbita.

DATI GENERALI DI PROGETTO

In relazione alla normativa di P.R.G. e a quanto sopra evidenziato, si desumono i dati progettuali riassunti nella tabella seguente:

TAB. 1

	Piano Particolareggiato approvato - P.R.G.	Variante Generale 2007
St - SUPERFICIE TERRITORIALE	11.279,00 mq	11.279,00 mq
Su - SUPERFICIE UTILE	8.360,00 mq	7.606,82 mq
V - VOLUME	26.780,00 mc	25.214,23 mc
VERDE PRIVATO (dedotta quota monetizzata)	4.239,50 mq	5.041,85 mq
SUPERFICIE PERMEABILE	3.309,48 mq	3.699,44 mq 3.323,44
PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZA	585,00 mq	856,49 mq
PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZA	1.943,70 mq	1.959,41 mq
PARCHEGGI PUBBLICI COMMERCIALE *	315,00 mq	455,34 mq
PARCHEGGI PRIVATI COMMERCIALE *	650,06 mq	1.096,00 mq

* Attività commerciali con S.V. \leq 150 mq



NORME DI ATTUAZIONE

1. La presente "Variante Generale 2007" al Piano Particolareggiato "I Castelletti" viene redatta seguendo le disposizioni del Piano precedentemente approvato, secondo le indicazioni del P.R.G. allora vigente e si adegua alla successiva Variante.
2. Le aree definite dal Piano Particolareggiato sono:
 - aree per la viabilità di collegamento;
 - aree per parcheggi pubblici
 - aree per parcheggi privati;
 - aree a verde;
3. L'area d'intervento "B1" è individuata nella cartografia di Piano, essa sarà utilizzata globalmente, come definito dal Piano Particolareggiato.
4. Le destinazioni d'uso sono quelle definite nelle norme di P.R.G.

5. Le costruzioni rispettano le indicazioni del Piano originario e sono localizzate nel Piano Particolareggiato; la tipologia degli edifici è indicata nell'allegata TAV. 4.
6. All'interno del comparto la distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti dovrà essere comunque non inferiore a ml. 10,00.
7. Le reti di smaltimento dei reflui saranno duali, ovvero separate per le acque bianche e le acque nere e verranno recapitate al collettore fognario e quindi al depuratore. Saranno inoltre adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari a mettere in sicurezza gli incroci tra rete fognaria e rete idrica.
8. Le aree comuni e tutti i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli dovranno essere dotati di appositi dispositivi per la raccolta e la regimentazione delle acque. Queste verranno convogliate ad un impianto di "prima pioggia" adeguatamente dimensionato (come illustrato nell'allegata TAV. 13), in ottemperanza del Regolamento di Fognatura, e secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
9. Nelle zone parcheggi dell'area commerciale e lungo via delle Querce la superficie destinata alla sosta dei veicoli sarà pavimentata in modo da renderla impermeabile alle acque meteoriche.
10. I parcheggi in prossimità dell'area verde, posti sulla viabilità interna al comparto, saranno realizzati con materiali permeabili ed inerbiti. Tali parcheggi saranno alberati con piante poste mediamente ogni 5/6 ml.
11. I percorsi pedonali inerbiti e le aiuole saranno contornati da muretti in pietra o intonaco in pasta colorato nei colori locali. Inoltre saranno adeguatamente corredati dai corpi illuminanti previsti per l'illuminazione esterna.
12. Le aree da destinarsi a verde privato saranno sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree nonché con percorsi pedonali, attrezzature per la fruizione e luoghi di sosta a scopi ricreativi.
13. I giardini privati e/o condominiali potranno essere frazionati ed assegnati alle unità del piano terra, alle quali spetta anche la cura degli stessi. E' assolutamente vietato installare nei giardini qualsiasi tipo di struttura, anche precaria o amovibile, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, strutture e piccole costruzioni di qualsiasi tipo e materiale, gazebo, pergolati, porticati, tettoie, ecc. Sono inoltre vietate le recinzioni interne ai lotti, di qualsiasi tipo e materiale; sono ammesse esclusivamente, a delimitazione delle singole porzioni di giardino, siepi di essenze autoctone che dovranno essere posate, curate e tenute ad altezza mai superiore a mt. 1,00.

14. Al fine di riqualificare l'area, la vegetazione esistente sarà integrata dalla messa a dimora di piantumazioni ed alberature autoctone quali leccio, quercia, carpino, castagno e, comunque, piante a foglia caduca tradizionale.
15. Le porzioni di interrati eccedenti le sagome dei fabbricati fuori terra dovranno essere ricoperte da un congruo strato di terreno e sistemate a verde, laddove previsto.
16. Per le costruzioni dovranno essere usati i seguenti materiali:
- muri in pietra o intonaco in pasta colorato nei colori locali, da concordare comunque preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - copertura in coppi - tegole in laterizio o in lamiera grecata di rame (solo per ciò che riguarda il centro commerciale);
 - serramenti e oscuranti tipo scuro, in legno o altro materiale, di colore da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - lattonerie varie in rame;
 - parti metalliche verniciate color rame invecchiato;
 - muri contenimento terreno in pietra.
17. I livellamenti del terreno non dovranno comportare scavi e riporti di profondità e altezza superiore ai 2 ml.
I muri di sostegno avranno un'altezza massima di 3,00 ml, saranno realizzati a scarpa in C.A. (con sezione variabile da 30 a 65 cm circa) e finiti in pietra a vista. Inoltre, al fine di mitigare l'impatto visivo dei muri di sostegno, i parapetti degli stessi saranno realizzati con barriera a verde e ringhiera.
18. All'interno dell'area saranno ubicate due piazzole con cassonetti per la raccolta di rifiuti solidi urbani, poste in prossimità della viabilità pubblica (Via delle Querce).
19. Tutti i particolari costruttivi saranno oggetto di definizione dei progetti esecutivi dei singoli fabbricati.

Il tecnico progettista

