

# COMUNE DI PIEVE DI CENTO

AMBITO ASP-BA "COMPARTO DUCA - CAMPANINI"  
(VARIANTE AL "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL  
COMPARTO DEFINITO DAL P.R.G. COME D8.2")



**RICERCA E PROGETTO**

Galassi, Mingozzi e Associati

RICERCA E PROGETTO - GALASSI, MINGOZZI E ASSOCIATI  
VIA DI SAN LUCA 11, 40135 BOLOGNA - T. +39 051 6153800 - F. +39 051 6156173  
[studio@ricercaeprogetto.it](mailto:studio@ricercaeprogetto.it) - [www.ricercaeprogetto.it](http://www.ricercaeprogetto.it)

## PROGETTO GENERALE E COORDINAMENTO

ING. ANGELO MINGOZZI

## PROGETTO SISTEMA INSEDIATIVO

ING. ANGELO MINGOZZI, ARCH. MARCO BUGHI

## PROGETTO RETI TECNOLOGICHE

ING. SERGIO BOTTIGLIONI, ING. GRAZIANO CARTA

## VAS-VALSAT

ING. SERGIO BOTTIGLIONI

## COLLABORATORI

ING. MATTEO MEDOLA

ING. VALERIA LENZI, ING. CHRISTOS ALEXOPOULOS

## PROPRIETÀ

COSTRUZIONI DUCA S.R.L.

Via Nuova n. 8

400506 Castello d'Argile (Bo)

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

FASE VARIANTE AL PPIP		SCALA /	TAVOLA N°	
OGGETTO RELAZIONE ILLUSTRATIVA		DATA 20/12/2021	RI	
		AGG. 29/04/2022		
DISEGN.	PROG.	RESP.	COORD.	N° COMMESSA 021034

## INDICE

PREMESSA.....	2
1 IDENTIFICAZIONE DEL COMPARTO.....	4
2 ANALISI DELL'AMBITO ASP-BA "COMPARTO DUCA - CAMPANINI".....	5
3 PROGETTO URBANISTICO.....	6
3.1 IL SISTEMA DEI PERCORSI E DEI PARCHEGGI.....	6
3.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	7
3.3 IL SISTEMA DELLE RETI DI URBANIZZAZIONE E DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI.....	8
4 CONFRONTO TRA PPIP (COMPARTO "D8.2") E PROGETTO DI VARIANTE (AMBITO "ASP-BA").....	9
5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE .....	10

## PREMESSA

Il presente progetto urbanistico per l'attuazione del comparto "Comparto Duca - Campanini" in ambito "ASP-BA", costituisce variante al "Piano particolareggiato di Iniziativa Privata per il comparto definito dal P.R.G. come D8.2".

Tale progetto urbanistico si inserisce tuttavia in un quadro più ampio di rigenerazione urbana, che investe in primo luogo il centro storico della città di Pieve di Cento.

L'attuazione del comparto "Comparto Duca - Campanini" costituisce infatti condizione necessaria per conseguire un obiettivo prioritario per l'Amministrazione Comunale, riportato nel Piano Strutturale Comunale vigente, che investe lo "Slum Campanini" compreso nell'ambito "C", collocato tra il centro storico ed il tessuto consolidato.

Come riportato nel PSC, lo Slum Campanini: *"E' un ambito molto complesso già definito nel PRG Vigente e non attuato, che si colloca a cavaliere tra il centro storico ed il tessuto consolidato. Si tratta della opportunità di spostare una attività artigianale con magazzini ed altri spazi collocati storicamente sull'area dell'ex terraglio e parzialmente entro il margine interno del terraglio, ovvero nel centro storico. L'obiettivo è quello di liberare l'ex terraglio per destinarlo in quota parte a dotazioni territoriali, da definire nel POC sia nella qualità che nella distribuzione, ed in quota parte a funzioni di tipo misto residenziale- terziarie - direzionali; liberare la porzione compresa nel centro storico, valutando anche l'eventuale ripristino della circonvallazione interna (in quel punto occupata dai capannoni dell'azienda) ed il ripristino di un fronte edificato coerente per densità edilizia e tipologia con quel settore del centro storico. La capacità edificatoria assegnata all'ambito può, attraverso i criteri perequativi, essere espressa in parte anche in altri ambiti di sviluppo insediativo"*.

Ambito da riqualificare C (AR-A) "Slum Campanini"



Ambito produttivo sovra comunale in corso di attuazione "ASP-BA" (ex comparto D8.2 - via del Fosso)

L'opportunità di spostare le attività produttive dello Slum Campanini, incompatibili con il contesto insediativo, oggi è costituita proprio dal completamento dell'attuazione dell'ambito "ASP-BA" (ex "sub-comparto D8.2" del PRG previgente) il quale è finalizzato ad accogliere le attività che oggi sono svolte nello "Slum Campanini".

L'attuazione del comparto "Comparto Duca - Campanini" realizza molteplici obiettivi di rigenerazione a vantaggio della comunità e con ricadute positive sul contesto.

In particolare, riguardo le ricadute positive inerenti alla rigenerazione urbana del centro storico (in accordo con le finalità della Legge regionale n. 24 del 21/12/2017), il progetto urbanistico costituisce una condizione necessaria per conseguire i seguenti obiettivi:

- delocalizzare un'attività produttiva incompatibile con il contesto insediativo limitrofo (lasciandola comunque all'interno del territorio comunale) eliminando gli impatti negativi indotti su traffico, benessere acustico, qualità dell'aria, ecc.;
- recuperare un'area propria del centro storico, per destinarla a dotazioni territoriali e in quota parte a funzioni di tipo residenziale e terziarie-direzionali;
- consentire l'eventuale ripristino della circonvallazione interna e la ricostituzione di un fronte edificato coerente per densità edilizia e tipologia con il settore confinante del centro storico.

Per quanto riguarda le ricadute sull'area comunale destinata alle attività artigianali e produttive, il progetto urbanistico contribuisce a realizzare le seguenti finalità:

- completare l'ambito produttivo sovra comunale previsto dal PRG previgente e confermato dal PSC vigente, in un'area strategicamente collocata lungo l'asse di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino (già prevista nell'ambito della pianificazione comunale e sovra comunale);
- collocare l'insediamento produttivo spostato dal centro storico in un'area comunale già urbanizzata (utilizzando le opere di urbanizzazione già realizzate), ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente e ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui, contenendo il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile (in accordo con le finalità della Legge regionale n. 24 del 21/12/2017).

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL COMPARTO

Il presente progetto urbanistico è riferito alle aree di proprietà del Soggetto Attuatore, identificate catastalmente al foglio 23, mappali 32, 327, 328 per una superficie territoriale (STER) catastale di 25.941 m<sup>2</sup>.

In virtù di una previsione del previgente PRG, che identificava l'area come "sub-comparto D8.2" (zona di espansione destinata ad attività produttive), oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) approvato con delibera di Consiglio Comunale 32 del 20/06/2002, con convenzione urbanistica sottoscritta il 05/08/2002, le Aree, che costituiscono il "Comparto Duca - Campanini", sono ricomprese nei seguenti strumenti di pianificazione vigenti:

- nel PSC all'Art. 26.3 – "Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione ASP-BA";
- nel RUE all'Art. 27, paragrafo 1, comma 2, lett. b) "Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA".

Tale ambito risulta parzialmente attuato (in virtù del PIIP sopra citato), in particolare sono state realizzate le cabine elettriche di trasformazione, alcuni sottoservizi e opere murarie di definizione dei lotti in virtù del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione n. 66/2003 del 26/02/2004, prot. 6478 oggi scaduto.

Tenuto conto che il termine decennale di efficacia previsto per i piani particolareggiati si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo e non alle prescrizioni urbanistiche di piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti sino all'approvazione di un nuovo piano (sentenza del Consiglio di Stato del 10/11/2020 n. 6915), **il presente progetto urbanistico è finalizzato all'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti (PSC e RUE), e costituisce variante al "Piano particolareggiato di Iniziativa Privata per il comparto definito dal P.R.G. come D8.2".**

L'area è collocata nella parte più meridionale della zona produttiva del centro abitato di Pieve di Cento, che si sviluppa a partire da via Mascarino e si estende nella pianura verso sud, e costituisce la naturale espansione della zona produttiva stessa, lungo via del Fosso. Il comparto è attraversato da un "Corridoio di salvaguardia infrastrutturale per le strade o tratti stradali ancora da progettare", inerente la strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino. Il tratto di tale strada inerente all'attuazione del comparto oggetto d'intervento dovrà essere realizzato in conformità allo Studio di fattibilità tecnica economica della "Ipotesi di tracciato della variante stradale alla SP 42 centese fra ui Comuni di castello d'Argile e Pieve di Cento – Primo stralcio - Collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino e rotatorie a servizio della zona industriale".



## 2 ANALISI DELL'AMBITO ASP-BA "COMPARTO DUCA - CAMPANINI"

Come rilevato dal PSC *"La caratteristica della zona produttiva sovracomunale edificata a sud-est del Capoluogo, a margine della via Mascarino, è quella di essere ricompresa all'interno dell'Ambito suscettibile di sviluppo per nuove funzioni produttive del "Polo di Castello d'Argile - Pieve di Cento".*

Attraverso L'attuazione delle previsioni di piano, obiettivo del Comune è di: promuovere interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche; migliorare dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi.

L'area d'intervento è inserita negli "Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione ASP-BA" (Ambiti che individuano comparti edificatori di nuova costruzione con Piani Particolareggiati approvati e convenzionati). Come già accennato, l'area è stata oggetto di lavori ad oggi non terminati (P.d.C. n. 66/2003 del 26/02/2004), finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del PPIP inerente all'ex comparto D8.2 nell'ambito del P.R.G. previgente, già citato.

Il comparto è collocato lungo la futura strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino ed è confinato lungo i lati nord e ovest dal tratto a cielo aperto del canale di scolo consortile Canalazzo. Il comparto è quindi ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente e ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui.

Tenuto conto delle condizioni al contorno esistenti o in previsione, nel comparto possono essere individuate tre zone.

- La prima zona è collocata a est del comparto ed è la più idonea a costituire il nuovo lotto edificatorio privato per attività produttive, essendo confinato a ovest dalla futura strada di attraversamento e sui lati nord ed est dal prolungamento della attuale via del Fosso
- La seconda zona è costituita dalla fascia centrale del comparto e comprende la futura strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino e le relative fasce di rispetto che costituiscono il corridoio di salvaguardia previsto dal PSC.
- La terza zona, a est del corridoio centrale, è naturalmente vocata ad accogliere le dotazioni territoriali ed ecologiche, essendo confinata dal canale di scolo consortile Canalazzo e dalla futura strada di attraversamento.



### 3 PROGETTO URBANISTICO

Il progetto urbanistico è stato elaborato tenendo conto del contesto urbanistico edilizio esistente ed in previsione e delle caratteristiche maggiormente vincolanti dello stato di fatto, costituite dalla presenza lungo il confine nord e ovest del canale di scolo consortile Canalazzo e della futura strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino, e le relative fasce di rispetto che costituiscono il corridoio di salvaguardia previsto dal PSC. Tale strada inoltre, che attraversa il comparto dividendolo in due zone distinte, è già stata parzialmente realizzata nell'ambito dei lavori di cui al P.d.C.n. 66/2003 del 26/02/2004.

Tenuto conto delle condizioni al contorno e dalle indicazioni illustrate nel paragrafo precedente, il progetto urbanistico si fonda sulle scelte distributive e funzionali sotto elencate.

- Realizzazione della strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino, tenendo conto delle parti già realizzate (massciata, cordoli, ecc.) per il tratto collocato dentro il comparto e immediatamente a nord dello stesso (come da elaborati grafici del progetto urbanistico).
- Collocazione dei parcheggi pubblici e privati a servizio dell'insediamento all'interno delle fasce di rispetto della strada di cui sopra. In particolare, i parcheggi pubblici di tipo P1 saranno collocati nella parte a ovest della strada, mentre i parcheggi privati di tipo P3 saranno collocati nella parte a est della stessa.
- Collocazione delle dotazioni ecologiche e ambientali destinate alla "gestione integrata del ciclo idrico" e al "mantenimento della permeabilità dei suoli", costituite dalla vasca di laminazione delle acque meteoriche del comparto necessaria al mantenimento dell'invarianza idraulica dello stesso rispetto al canale di scolo consortile Canalazzo. Le dotazioni ecologiche e ambientali costituiranno anche delle aree verdi con funzione di filtro e connessione con la zona agricola confinante a ovest, inserita negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola del PSC.
- Localizzazione del lotto edificabile per attività produttive nella parte est del comparto con accessi dalla strada di attraversamento di cui sopra.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica del progetto urbanistico, segnalando che la disposizione delle opere di urbanizzazione riportata negli elaborati grafici del PUA è da considerarsi indicativa e andrà precisata nell'ambito del progetto per il rilascio del Permesso di Costruire, ferme restando le superfici minime di standard pubblici da cedere.

Allo stesso modo la tipologia edilizia riportata nel PUA è puramente indicativa, e potrà essere modificata in fase di rilascio del Permesso di Costruire, attraverso suddivisioni e/o aggregazioni e/o spostamenti.

Potranno quindi essere operate le modifiche di cui sopra senza che queste costituiscano variante al PUA, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e dello schema d'impianto urbanistico descritto al precedente paragrafo.

#### 3.1 IL SISTEMA DEI PERCORSI E DEI PARCHEGGI

Il sistema dei percorsi e dei parcheggi si struttura a partire dall'asse principale costituito dalla nuova strada di collegamento della SP 42 Centese con Via del Fosso e via Mascarino.

La porzione di strada a carico del Soggetto Attuatore comprende tutta quella compresa all'interno del comparto attuativo e la porzione esterna a questo, dal confine nord del comparto stesso verso via Govoni (tratto attualmente non asfaltato), come riportato negli elaborati grafici del PUA.

La strada dovrà essere realizzata con carreggiata di larghezza minima pari a 8,00 m, e banchine laterali di larghezza minima di 1,00 m, adeguatamente illuminata, secondo gli schemi degli elaborati grafici del presente Piano Urbanistico Attuativo, con marciapiedi, ove previsti, di larghezza minima di 1,50 m.

Sulla strada principale si affacciano i parcheggi sia pubblici (di tipo P1) che privati (di tipo P3) a servizio del nuovo insediamento produttivo.

Eventuali cancelli o sbarre per regolamentare l'accesso ai parcheggi dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

La pavimentazione della strada, in continuità con quella esistente, sarà in conglomerato bituminoso, con bordi realizzati con cordoli in cls. La pavimentazione degli stalli dei parcheggi sarà in elementi grigliati drenanti in cls e terriccio inerbito o ghiaia, con giunti in formelle di calcestruzzo di colore grigio. La pavimentazione dei percorsi pedonali, è prevista in elementi autobloccanti in cls o in conglomerato bituminoso o in battuto di cls armato.

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate e piantumate con piante ad alto fusto e con arbusti; tali essenze, devono essere compatibili con il clima locale e appartenenti agli elenchi del "Regolamento Comunale del Verde a tutela del patrimonio vegetale". Il verde dovrà essere progettato in conformità all'art 12.5 - Verde privato del RUE.

Gli elementi di arredo urbano, compresi lampioni e corpi illuminanti in genere, cartellonistica, panchine, cestini per la raccolta dei rifiuti, eventuali elementi per la sosta dei cicli, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dell'Ufficio comunale competente in materia di arredo urbano.

### 3.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo prevede un unico "Lotto edificabile di iniziativa privata" con un'unica unità minima d'intervento, che tuttavia potrà essere attuato anche per stralci funzionali, con modalità regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalla Convenzione urbanistica del PUA.

Gli usi previsti per il nuovo insediamento sono tutti quelli previsti all'art. 2.7.2 del RUE "UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)", ovvero: *"Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ri-cerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche"*.

Gli elaborati grafici del PUA riportano uno schema tipologico dell'edificio, che comprende una parte destinata alle attività produttive vere e proprie ed una parte destinata ad uffici, servizi e laboratori inerenti all'attività principale.

Lo schema tipologico di progetto è puramente indicativo e potrà essere modificato in fase di rilascio del Permesso di Costruire, attraverso suddivisioni e/o aggregazioni, con modalità regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

La collocazione dell'edificio all'interno del lotto tiene conto del rispetto delle distanze previste dalla Norme tecniche di attuazione del PUA e delle norme sovraordinate, oltre che delle fasce di rispetto stradale, collocando all'interno di queste zone non edificabili esclusivamente opere a verde, percorsi ciclopedonali, strade, parcheggi, recinzioni, manufatti tecnologici e simili.

L'edificio è a una conformazione semplice e razionale, adeguata all'uso previsto, e potrà essere realizzato con struttura portante in cls prefabbricato e tamponamenti esterni con pannelli prefabbricati in cls rivestiti esternamente in lamiera ondulata o grecata di colore alluminio naturale o in pannelli sandwich con parte esterna sempre in lamiera ondulata o grecata di colore alluminio naturale.

La recinzione sarà realizzata con un muretto in cls sp. 20 cm, di altezza circa 80 cm, con sovrastante grigliato metallico in acciaio zincato o verniciato, per un'altezza complessiva non superiore a 2,0 m. I cancelli di ingresso, arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale, saranno in lamiera piena, stirata o forata o in grigliato metallico in acciaio zincato o verniciato.



Il numero e la posizione degli accessi e dei passi carrai del progetto sono puramente indicativi e potranno essere modificati in fase di rilascio del Permesso di Costruire.

Le aree verdi all'interno "Lotto edificabile di iniziativa privata" saranno piantumate con piante ad alto fusto, con essenze compatibili con il clima locale e appartenenti agli elenchi del "Regolamento Comunale del Verde a tutela del patrimonio vegetale".

### 3.3 IL SISTEMA DELLE RETI DI URBANIZZAZIONE E DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Il progetto del PUA prevede di realizzare le principali reti infrastrutturali (illuminazione pubblica, energia elettrica, dati, acquedotto, gas, smaltimento acque nere e acque bianche) lungo la strada principale del comparto (prolungamento di via del Fosso), utilizzando per il nuovo insediamento, ove possibile, le urbanizzazioni parzialmente realizzate e non completate nell'ambito del progetto inerente al Permesso di Costruire n. 66/2003 del 26/02/2004, prot. 6478, oggi scaduto e già citato.

Il progetto prevede inoltre la demolizione delle reti tecnologiche di cui sopra interferenti con il lotto di iniziativa privata.

Riguardo alle reti del gas e dell'acquedotto, si prevede la realizzazione della "magliatura" delle reti suddette collocandole sotto la strada in ghiaia lungo i confini nord ed est del comparto (come da elaborati grafici).

Riguardo la fornitura di energia elettrica, è stata prevista la cabina ENEL e la cabina di trasformazione, entrambe collocate in maniera da ottimizzare i percorsi dei cavi e non generare induzioni elettromagnetiche negli usi sensibili. Le dimensioni della cabina, che saranno ottimizzate in seguito, consentono anche una eventuale trasformazione in BT per forniture in Bassa tensione come ad esempio l'illuminazione pubblica e l'alimentazione di colonnine di ricarica elettrica nei parcheggi pubblici.

Per lo smaltimento delle acque nere, il progetto prevede di allacciare il lotto alla rete di fognatura nera presente in zona: la tubazione presente è in CLS, DN 600 che si collega a un tratto VR DN 300.

Il sistema di raccolta, laminazione e smaltimento delle acque meteoriche prevede la realizzazione di un collettore principale lungo la strada che attraversa il comparto (prolungamento di via del Fosso), collegato ad una vasca di laminazione posta sul lato est del comparto, lungo il confine con il canale di scolo consortile Canalazzo. La vasca sarà poi collegata al canale di scolo consortile Canalazzo attraverso una condotta di scarico con bocca tarata per garantire l'invarianza idraulica.

Per l'immissione fognaria delle acque meteoriche nello scolo consorziale Canalazzo è stata rilasciata la Concessione n. 20030067 del 06/05/2004, prot. 2866 dal Consorzio della Bonifica Renana.

La vasca di laminazione delle acque meteoriche costituisce parte delle dotazioni ecologiche e ambientali destinate alla "gestione integrata del ciclo idrico" e al "mantenimento della permeabilità dei suoli", necessaria al mantenimento dell'invarianza idraulica dello stesso rispetto al canale di scolo consortile Canalazzo. Le dotazioni ecologiche e ambientali costituiranno anche delle aree verdi con funzione di filtro e connessione con le aree agricole confinanti a ovest, inserita negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola del PSC.

Per maggiori dettagli inerenti alle reti infrastrutturali si rimanda al documento "U15 – Reti tecnologiche: relazione tecnica" e agli elaborati grafici specifici, che descrivono le seguenti reti: fognatura bianca e sistema di laminazione; fognatura nera; acquedotto civile; rete gas; energia elettrica; illuminazione pubblica; rete dati.

## 4 CONFRONTO TRA PPIP (COMPARTO "D8.2") E PROGETTO DI VARIANTE (AMBITO "ASP-BA")

	PPIP (comparto D8.2 PRG previgente)	VARIANTE (ambito ASP-BA PSC – RUE vigenti)	Note
--	---	--	------

## Identificazione del comparto

STER (catastale) di cui:	28.180,00 m <sup>2</sup>	25.941,00 m <sup>2</sup>	La STER del comparto D8.2 comprendeva superfici non di proprietà privata dell'attuatore, che sono state stralciate dal nuovo comparto della variante inerente l'ambito ASP-BA, riducendo di conseguenza la SU max del lotto privato (45% STER).
- <i>proprietà dell'attuatore</i>	25.941,00 m <sup>2</sup>	25.941,00 m <sup>2</sup>	
- <i>porzioni di tratti stradali e dello scolo Canalazzo</i>	2.239,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	

## Aree da cedere gratuitamente al Comune da destinare a uso pubblico

Attrezzature e spazi collettivi, di cui:	15% STER	15% STER	Gli indici per le aree da cedere gratuitamente al Comune previste dal PPIP del comparto D8.2 sono restati invariati nella variante dell'ambito ASP-BA, che inoltre prevede una vasca di laminazione delle acque meteoriche a servizio del comparto, non prevista dal precedente PPIP.
- <i>parcheggi pubblici (P1) min.</i>	5% STER	5% STER	
- <i>verde permeabile e opere interesse collettivo</i>	10% STER	10% STER	
Strade pubbliche	<i>Porzione asse di collegamento SP 42 Centese / Via del Fosso e strada di accesso ai lotti privati</i>	<i>Porzione asse di collegamento SP 42 Centese / Via del Fosso</i>	La variante dell'ambito ASP-BA, rispetto al PPIP del comparto D8.2, prevedendo un lotto unico, elimina la strada per l'accesso ai lotti 3, 4, 5, 6 riducendo l'impatto del traffico indotto.

## Lotti edificabili di iniziativa privata

SF (lotti)	18.167,00 m <sup>2</sup>	17.562,00 m <sup>2</sup>	La variante dell'ambito ASP-BA, rispetto al PPIP del comparto D8.2, prevede la riduzione della SF e della SU max, la riduzione da 5 a 1 dei lotti privati, (riducendo l'impatto del traffico indotto dall'attività dell'insediamento) la riduzione dal 70% al 50% del rapporto di copertura, la riduzione dell'altezza massima degli edifici da 15 a 14 m.
Numero lotti	5	1	
SU max (45% STER)	12.681,45 m <sup>2</sup>	11.673,45 m <sup>2</sup>	
Rapporto di copertura (Q)	70% del lotto	50% del lotto	
H max edifici	15 m	14 m	
parcheggi privati (P3)min.	15% SU max	15% SU max	
verde permeabile (VP)min.	Non previsto	10% del lotto	La variante dell'ambito ASP-BA, rispetto al PPIP del comparto D8.2, prevede il 10% di (VP)min.

## 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2021

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **PIEVE DI CENTO (G643)** provincia **BOLOGNA**



#### Soggetto richiesto:

**COSTRUZIONI DUCA S.R.L.** sede CASTELLO D'ARGILE (BO) (CF: 01982981209)

**Totali immobili:** di catasto terreni 3



**Immobile di catasto terreni - n.1**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

#### > Dati identificativi

Comune di **PIEVE DI CENTO (G643) (BO)**

• Foglio **23** Particella **32**

Impianto meccanografico del 31/01/1969

#### > Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 5,76**

agrario **Euro 3,20**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **1**

Superficie: **1.240 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/01/2012 Pratica n. BO0006606 in atti dal 12/01/2012 BONIFICA FABBRICATI RURALI - ATTIVITA` A04 (n. 71.1/2012)



**Immobile di catasto terreni - n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

#### > Dati identificativi

Comune di **PIEVE DI CENTO (G643) (BO)**

• Foglio **23** Particella **327**

FRAZIONAMENTO del 08/10/2001 Pratica n. 280621 in atti dal 08/10/2001 (n. 280621.1/2001)

**Annotazione di immobile:** SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,34 Lire 4.528  
agrario Euro 1,44 Lire 2.795

FRAZIONAMENTO del 08/10/2001 Pratica n. 280621  
in atti dal 08/10/2001 (n. 280621.1/2001)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: BA1A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: PRATO di classe 1  
Superficie: 559 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di PIEVE DI CENTO (G643) (BO)  
• Foglio 23 Particella 328

FRAZIONAMENTO del 08/10/2001 Pratica n. 280621  
in atti dal 08/10/2001 (n. 280621.1/2001)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 300,49 Lire 581.822  
agrario Euro 162,09 Lire 313.846

FRAZIONAMENTO del 08/10/2001 Pratica n. 280621  
in atti dal 08/10/2001 (n. 280621.1/2001)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: BA1A<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1  
Superficie: 24.142 m<sup>2</sup>

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> **1. COSTRUZIONI DUCA S.R.L.  
(CF 01982981209)**

Sede in CASTELLO D'ARGILE (BO)  
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/07/2002 Pubblico ufficiale CAVICCHI  
MARISA Sede CENTO (FE) Repertorio n. 67567 -  
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9151.1/2002  
Reperto PI di FERRARA in atti dal 29/07/2002

> **Totale Parziale**

**Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di PIEVE DI CENTO (G643)

Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 308,59** Reddito agrario: **euro 166,73** Superficie: **25.941 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 308,59** Reddito agrario: **euro 166,73** Superficie: **25.941 m<sup>2</sup>**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) BA1A: Consorzio della grande bonificazione renana - 1° distretto*

N=4952400



E=1682700

1 Particella: 328

Comune: (BO) PIEVE DI CENTO  
 Foglio: 23  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
 8-Dic-2021 6:3:14  
 Protocollo pratica P1509/2021