

COMUNE DI CENTO (FE)
ZONA AGRICOLA E1 DELLE PARTECIPANZE AGRARIE CENTO-PIEVESI

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, COMPARTO ZONA E1
(ART. 74 N.T.A. – PRG VIGENTE) DI VIA LARGA A RENAZZO.**



Via Larga n° 8/A - Località Renazzo - Comune di Cento (FE)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETA'/COMMITTENTE:

LU.VA SRL

Via Rossetti n° 20 - 44042 Cento (FE)

P.IVA 01633610389

TECNICO INCARICATO PROGETTISTA:

GALEOTTI ING. FRANCO

C.F.: GLT FNC 76A22 C469G

INDICE

PREMESSA	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
INQUADRAMENTO CATASTALE	5
INQUADRAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI e ANALISI DEI VINCOLI	6
DESCRIZIONE DEL STATO DI FATTO DELL'AREA E DEI FABBRICATI ESISTENTI.....	7
DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO	9
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI DI PROGETTO	12

PREMESSA

L'oggetto dell'intervento della presente relazione illustrativa consiste in:

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI FABBRICATI ATTUALMENTE ARTIGIANALI DA ADIBIRE AD USO ABITATIVO UBICATI IN LOCALITA' RENAZZO VIA LARGA, COMPARTO ZONA E1 ZONA AGRICOLA DELLE PARTECIPANZE AGRARIE CENTO-PIEVESI

L'intervento proposto fa riferimento alla presentazione di un piano di recupero di alcuni fabbricati artigianali dismessi siti nel comune di Cento nella località di Renazzo in via Larga.

Il progetto che stiamo presentando convertirà un'area a vocazione artigianale in residenziale come espresso nell'art. 74 della normativa NTA del P.R.G. vigente al momento della presentazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento è situata in zona agricola nel comune di Cento in Via Larga nella località di Renazzo.



Inquadramento territoriale dell'area di PIANO DI RECUPERO



Inquadramento territoriale dell'area di PIANO DI RECUPERO



Inquadramento territoriale dell'area di PIANO DI RECUPERO

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'edificio oggetto di intervento è situato in via Larga nel comune di Cento in località Renazzo ed è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 30, Mappali n. 1033 - 1254 - 1256



Inquadramento catastale dell'area di PIANO DI RECUPERO

INQUADRAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI e ANALISI DEI VINCOLI

L'edificio oggetto di intervento dal PRG e dal Piano della Ricostruzione del comune di Cento come Sottozona E1, (artt.73, 80 e 83 delle NTA) definita Sottozona delle Partecipanze.



L'area oggetto di intervento è collocata in via Larga in località Renazzo nel comune di Cento e rientra in un ambito del PRG Comunale definito come Sottozona E1 delle Partecipanze.

Questa zona rientra in un ambito agricolo che fa parte di una Unità di Paesaggio n. 1 delle Partecipanze definita all'art. 23 del PTCP; l'unità di paesaggio dell'area delle Partecipanze è un territorio caratterizzato dalla presenza di una forma di ordinamento fondiario di origine tardo-medievale che ha determinato un particolare assetto agrario ed insediativo tuttora presente sui territori interessati, ragion per cui il particolare carattere di infrastrutture del territorio riveste ormai carattere documentario.

DESCRIZIONE DEL STATO DI FATTO DELL'AREA E DEI FABBRICATI ESISTENTI

L'area oggetto d'intervento e gli immobili presenti originariamente erano destinati alla funzione di segheria imballaggi, un tempo attività molto diffusa nella zona.

I fabbricati presenti sono composti da locali ad uso laboratorio, tettoia di immagazzinamento prodotti finiti e tettoia per materiali vari.

Inoltre è presente un'area di pertinenza utilizzata per lo scarico tronchi e per le operazioni preliminari di spellatura e sgrossatura legname, che risulta in gran parte asfaltata.

Una piccola parte dello “scoperto” a seguito della dismissione dell'attività è stata recentemente utilizzata come frutteto a cachi con una ventina di piante circa.

Tali immobili sono stati costruiti con concessioni edilizie a partire dal 1990 e completate con licenza del 1997 con fine lavori in data 15.10.1998 e relativo accatastamento generale in data 27.08.1999 come da allegati.

La superficie attuale dell'immobile ad uso artigianale è di mq. 586.62, sviluppati su un'area di complessivi mq. 3779.

Pavimentazioni esistenti

La pavimentazione esistenti dell'area esterna, che veniva utilizzata per lo scarico tronchi e per le operazioni preliminari di spellatura e sgrossatura legname, risulta in gran parte ancora asfaltata.

La rimanente superficie che compone l'area d'intervento è caratterizzata dalla presenza di prato con manto erboso incolto.

Alberature esistenti

Nella zona a prato del lotto di intervento sono presenti alcuni arbusti spontanei, non oggetto di richiesta di abbattimento ai sensi dell'art. 3 del t.v. del Regolamento del Verde.

Fabbricato esistente

L'immobile esistente originariamente era destinato a segheria imballaggi ed è composto di locali laboratorio, tettoia di immagazzinamento materiali finiti e tettoia per materiali vari.

I fabbricati sono di tipologia recente ad uso produttivo con pareti in laterizio intonacato e copertura in fibrocemento e risultano incongrue per tipologia e materiali rispetto alle costruzioni tipiche della zona agricola.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

L'intervento proposto fa riferimento alla presentazione di un piano di recupero di fabbricati artigianali dismessi siti in Renazzo via Larga, ai fini residenziali come espresso nell'art. 74 della normativa NTA del P.R.G. vigente al momento della presentazione.

In conclusione con il progetto di recupero proposto si prevede di demolire le strutture esistenti e di sostituirle con nuovi edifici abitativi che richiameranno tipologia edilizia e materiali tipici delle architetture rurali locali in modo da inserirsi in modo più coerente nel contesto agricolo circostante rispetto alla condizione attuale.

Il progetto prevede la demolizione di fabbricati ad uso artigianale incongrui per caratteristiche estetiche e funzionali al fine di recuperare l'area su cui insistono attraverso la realizzazione di 6 unità abitative di cui 4 edifici aventi tipologia unifamiliare ed 1 bifamiliare.

I fabbricati di progetto ripropongono materiali e tipologie che si rifanno alla tradizione degli edifici rurali della zona agricola delle Partecipanze e che in particolare si caratterizzano per:

- pareti intonacate e tinteggiate in colore giallo antico;
- infissi in legno con scuri ad anta;
- copertura a falde inclinate in legno con manto di copertura in coppi antichi di recupero.

L'assetto urbanistico prevede un impianto a due corti di cui la prima posizionata a ridosso della via Larga e avente accesso da un'area cortiliva, mentre la seconda creata più in profondità nel lotto verso sud e con accesso da una strada che corre lungo il confine est del lotto stesso.

La prima corte risulta simile alle vecchie corti tipiche della zona delle Partecipanze, normalmente caratterizzate dalla presenza di un'abitazione agricola con casella laterale o con due caselle in dirimpetto.

La seconda corte si caratterizza in egual modo ma non a carattere simmetrico come la prima.

La cura dell'aspetto estetico è stato progettato nella intenzione che il nuovo progetto assomigli fortemente alle origini, in modo tale da poter essere caratterizzato come un vero e proprio intervento di recupero.

Sia in corrispondenza dell'area cortiliva che fa da accesso alla prima corte che in corrispondenza della strada che porta alla seconda corte, sono stati posizionati i parcheggi distribuiti in prossimità delle varie costruzioni.

Come materiale per strade e parcheggi è stato prevista ghiaia lavata, mentre per le aree verdi la predisposizione di manto erboso e siepi lungo il perimetro del lotto di intervento.

In conformità con il regolamento del verde è stato predisposto apposito elaborato grafico dove si possono verificare le opportune piantumazioni delle specie arboree.



Planimetria di progetto del PIANO DI RECUPERO

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, seguendo i dettami del verbale della commissione e a seguito di chiarimenti con tecnici dell'amministrazione, si è deciso di monetizzare gli standard S2, così da eliminare l'invasività degli stessi.

Infine per quanto riguarda il calcolo dei parametri urbanistici, all'interno della tavola n. 3 sono specificati i vari calcoli, che si possono riassumere nella progettazione allegata pari a mq. 545,28 per quanto riguarda la S.U., e mq. 213.0 di S.N.R. di cui mq. 119.08 adibiti a garage pari al 20% della S. U ammissibile, fermo restando come succitato, la richiesta di monetizzazione sia degli standard S2, ci si riserva di utilizzare le residue superfici S.U. ed S.A. come da art. 4.3 delle N.T.A.



Fotoinserimento planivolumetrico impianto distributivo di progetto



Vista planivolumetrica impianto distributivo di progetto

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI DI PROGETTO

Per quanto concerne i parametri e indici edilizi, si riportano qui di seguito le opportune verifiche:

CALCOLO RIASSUNTO DELLE SUPERFICI:

LEGENDA

Superficie Terreno di Proprietà = **3779 mq**

Superficie artigianale da recuperare ai fini residenziali = **586,62 mq : S.U. max**

S.N.R. di Progetto Max ammissibile : **60% S.U.**

S.U. = **586,62 mq** _____ S.N.R. Max = **351,97 mq**

Standard **S2** Richiesta : **75% S.U. Max**

S2 : 586,62 mq x 75% = **439,97 mq** (AREA DA MONETIZZARE)

Standard **P1** Richiesto : **15% S.U. Max**

P1 : 586,62 mq x 15% = **87,99 mq** (AREA DA REALIZZARE)

SUPERFICI STATO DI FATTO

EDIFICI ESISTENTI

			Sup. mq		SU	SNR
01	Laboratorio Artigianale	Terra	78,15		78,15	-
02	Laboratorio Artigianale	Terra	164,96		164,96	-
03	Tettoia	Terra	67,91		67,91	-
04	Tettoia	Terra	275,60		275,60	-

EDIFICI ESISTENTI

586,62

0,00

SUPERFICI DI PROGETTO

UNITA' 1

			Sup. mq		SU	SNR
01	Autorimessa	Terra	18,61		-	18,61
02	Soggiorno	Terra	25,74		25,74	-
03	Cucina	Terra	15,12		15,12	-
04	Disimpegno	Terra	2,14		2,14	-
05	Bagno	Terra	5,67		5,67	-
06	Scala	Terra	5,57		-	5,57
07	Disimpegno	Primo	2,16		2,16	-
08	Bagno	Primo	7,29		7,29	-
09	Disimpegno	Primo	5,32		5,32	-
10	Camera	Primo	14,69		14,69	-
11	Camera	Primo	18,08		18,08	-
12	Legnaia	Primo	15,74		-	15,74

UNITA' 1

96,21

39,92

UNITA' 2

			Sup. mq		SU	SNR
01	Autorimessa	Terra	23,40		-	23,40
02	Portico	Terra	5,81		-	5,81
03	Soggiorno	Terra	22,78		22,78	-
04	Cucina	Terra	13,81		13,81	-
05	Disimpegno	Terra	1,14		1,14	-
06	Bagno	Terra	6,37		6,37	-
07	Lavanderia	Terra	3,36		3,36	-
08	Scala	Terra	4,47		-	4,47
09	Disimpegno	Primo	5,14		5,14	-
10	Ripostiglio	Primo	8,49		8,49	-
11	Camera	Primo	12,60		12,60	-
12	Bagno	Primo	6,97		6,97	-
13	Camera	Primo	14,31		14,31	-
14	Camera	Primo	16,17		16,17	-
15	Guardaroba	Primo	5,63		5,63	-

UNITA' 2

116,77

33,68

UNITA' 3

			Sup. mq		SU	SNR
01	Autorimessa	Terra	18,61		-	18,61
02	Soggiorno	Terra	25,74		25,74	-
03	Cucina	Terra	15,12		15,12	-
04	Disimpegno	Terra	2,14		2,14	-
05	Bagno	Terra	5,67		5,67	-
06	Scala	Terra	5,57		-	5,57
07	Disimpegno	Primo	2,16		2,16	-
08	Bagno	Primo	7,29		7,29	-
09	Disimpegno	Primo	5,32		5,32	-
10	Camera	Primo	14,69		14,69	-
11	Camera	Primo	18,08		18,08	-
12	Legnaia	Primo	15,74		-	15,74

UNITA' 3

96,21

39,92

UNITA' 4

			Sup. mq		SU	SNR
01	Autorimessa	Terra	16,60		-	16,60
02	Soggiorno/Cucina	Terra	31,13		31,13	-
03	Disimpegno	Terra	1,26		1,26	-
04	Bagno	Terra	5,13		5,13	-
05	Scala	Terra	6,05		-	6,05
06	Disimpegno	Primo	5,23		5,23	-
07	Bagno	Primo	7,87		7,87	-
08	Camera	Primo	11,21		11,21	-
09	Camera	Primo	11,89		11,89	-
10	Camera	Primo	16,12		16,12	-

UNITA' 4

89,84

22,65

UNITA' 5

			Sup. mq		SU	SNR
01	Autorimessa	Terra	16,60		-	16,60
02	Soggiorno/Cucina	Terra	31,13		31,13	-
03	Disimpegno	Terra	1,26		1,26	-
04	Bagno	Terra	5,13		5,13	-
05	Scala	Terra	6,05		-	6,05
06	Disimpegno	Primo	5,23		5,23	-
07	Bagno	Primo	7,87		7,87	-
08	Camera	Primo	11,21		11,21	-
09	Camera	Primo	11,89		11,89	-
10	Camera	Primo	16,12		16,12	-

UNITA' 5

89,84

22,65

UNITA' 6

			Sup. mq		SU	SNR
01	Autorimessa	Terra	18,61		-	18,61
02	Soggiorno	Terra	25,74		25,74	-
03	Cucina	Terra	15,12		15,12	-
04	Disimpegno	Terra	2,14		2,14	-
05	Bagno	Terra	5,67		5,67	-
06	Scala	Terra	5,57		-	5,57
07	Disimpegno	Primo	2,16		2,16	-
08	Bagno	Primo	7,29		7,29	-
09	Disimpegno	Primo	5,32		5,32	-
10	Camera	Primo	14,69		14,69	-
11	Camera	Primo	18,08		18,08	-
12	Legnaia	Primo	15,74		-	15,74

UNITA' 6

96,21

39,92

TOTALI S.U. MQ. 585,08 < MQ. 586.62 AMMISSIBILI

SNR MQ. 198.74 pari al 33.87% < al 60%

GARAGE MQ. 112.43 pari al 19.16 % della S.U. ammissibile

Cento li 10/12/2021

Ing. Franco Galeotti

(documento firmato digitalmente)