



**STUDIO TECNICO Ing. Fabrizio Campanini**  
Via L.Galuppi, 23  
40066 Pieve di Cento (BO)  
Tel. / Fax.: 051974818  
E-mail : [fabrizio@fabriziocampanini.com](mailto:fabrizio@fabriziocampanini.com)  
P.E.C.: [fabrizio.campanini@ingpec.eu](mailto:fabrizio.campanini@ingpec.eu)  
Sito: [www.fabriziocampanini.com](http://www.fabriziocampanini.com)  
Facebook: [Studio Tecnico Ing. Fabrizio Campanini](https://www.facebook.com/StudioTecnicoIngFabrizioCampanini)

## **VARIANTE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL P.U.A.**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA**

**COMPARTO N. 4 - VIA CREMONA – VIA PAOLO BORSELLINO**

## 1) PREMESSA

In data 20 Ottobre 2021 prot.9842 del 21/10/2021 è stato sottoscritto un aggiornamento dell'accordo Art.18 L.R. 20/2000 a modifica ed aggiornamento del precedente.

Oltre alla destinazione d'uso esclusivamente RESIDENZIALE, all'altezza massima, alla tipologia consentita, come riportato nella tabella seguente, per ciascuna Unità Minima di Intervento il Piano prevede che:

Precedente tabella:

Lotti residenziali	Sup. lotto [m <sup>2</sup> ]	S.U. [m <sup>2</sup> ]	S.n.r. [m <sup>2</sup> ]	Uf	Destinazione	H max [m]	Tipologia permessa	Tipologia di progetto
Lotto n.1	1930	200	100	0,10	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare	MONOFAMILIARE
Lotto n.2	978,7	200	100	0,20	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare	BIFAMILIARE
Lotto n.3	1351,9	260	130	0,19	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare Quadrifamiliare	QUADRIFAMILIARE
Lotto n.4	995,6	260	130	0,26	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare Quadrifamiliare	QUADRIFAMILIARE
Lotto n.5	971,1	200	100	0,21	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare	BIFAMILIARE
Lotto n.6	2902,7	200	100	0,07	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare	BIFAMILIARE
Lotto n.7	1330	400	200	0,30	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare Quadrifamiliare Pentafamiliare	QUADRIFAMILIARE
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>10460</b>	<b>1720</b>	<b>860</b>					
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>10460</b>	<b>2580</b>						

Nuova tabella:

Lotti residenziali	Sup. lotto [m <sup>2</sup> ]	S.U. [m <sup>2</sup> ]	S.n.r. [m <sup>2</sup> ]	Uf	Destinazione	H max [m]	Tipologia permessa	Tipologia di progetto
Lotto n.1	1923	200	100	0,10	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare	MONOFAMILIARE
Lotto n.2	981	241,5	63,5	0,25	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare	BIFAMILIARE
Lotto n.3	1335	275	100	0,21	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare Quadrifamiliare	TRIFAMILIARE
Lotto n.4	992	365	168	0,37	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare Quadrifamiliare	QUADRIFAMILIARE
Lotto n.5	972	200	100	0,21	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare	BIFAMILIARE
Lotto n.6	2928	200	100	0,07	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare	BIFAMILIARE
Lotto n.7	1322	386	124	0,29	Residenziale	9,5	Monofamiliare Bifamiliare Trifamiliare Quadrifamiliare Pentafamiliare	QUADRIFAMILIARE
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>10453</b>	<b>1867,5</b>	<b>755,5</b>					
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>			<b>2623</b>					

Precedente prospetto:

SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO			MAPPALI CATASTALI
Area lotti L	10453	mq	Parte mapp.881 e 874
Area per strade U1	1846	mq	Parte mapp.881 e 874
Area per parcheggi U1	309	mq	Parte mapp.881 e 874
Area a verde privato in ampliamento al mapp.370	336	mq	Mapp.le 887 e parte 883
<b>Somma parziale</b>	<b>12944</b>	<b>mq</b>	SUPERFICIE REALE RILEVATA CHE CORRISPONDE AI 12.257 mq NOMINALI DEL COMPARTO
Area a verde pubblico sportivo indicato nella variante n.4 con superficie nominale di 38.500 mq	38500	mq	Mapp.882 e parte mapp.li 881 e 779
<b>ST complessiva</b>	<b>51444</b>	<b>mq</b>	SUPERFICIE REALE RILEVATA CHE CORRISPONDE AI 50.757 mq NOMINALI DEL COMPARTO
STANDARD DI VERDE PUBBLICO DA CEDERE NEL PRESENTE PPIP			
Area a standard di verde pubblico da cedere alla amministrazione comunale (51 ae x 16 mq/cad) del presente	816	mq	
STANDARD DI VERDE PUBBLICO DA CEDERE NELL'AMPLIAMENTO DEL COMPARTO TRAMITE P.O.C. E RELATIVO P.U.A.			
Area a standard di verde pubblico da cedere alla amministrazione comunale (65 ae x 16 mq/cad) da prevedere nel possibile futuro ampliamento del comparto	1040	mq	

**Nuovo prospetto:**

SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO 4			
Area lotti L	10.751,00	mq	
Area per strade e marciapiedi U1	1.626,00	mq	
Area per parcheggi U1	279,00	mq	
<b>Somma parziale</b>	<b>12.656,00</b>	<b>mq</b>	
Area a verde sportivo indicato nella variante n.4 - COMPRAVENDITA	34.552,00	mq	
<b>ST complessiva</b>	<b>47.208,00</b>	<b>mq</b>	

STANDARD DI VERDE PUBBLICO CEDUTO CON CONVENZIONE DEL COMPARTO 4			
Area a standard di verde pubblico COMPARTO 4	816,00	mq	
Area a standard di verde pubblico AMBITO 10	1.040,00	mq	

<b>VERDE PUBBLICO COMPLESSIVO: STANDARD DEI COMPARTI E COMPRAVENDITA</b>	<b>36.408,00</b>	<b>mq</b>
--	------------------	-----------

Unità	Mappali	Sup. Catastale mq
Lotto n.1	998	<b>1906</b>
Lotto n.2	996	<b>973</b>
Lotto n.3	967	<b>1335</b>
Lotto n.4	970	<b>992</b>
Lotto n.5	966	<b>972</b>
Lotto n.6	989	<b>2517</b>
Lotto n.7	972	<b>1322</b>
Strada	959	<b>14</b>
	960	<b>80</b>
	964	<b>1786</b>
	995	<b>8</b>
	997	<b>17</b>
<b>Totale strada</b>		<b>1905</b>

1. La superficie territoriale del comparto (S.T.) e fondiaria dei lotti risulta definita come da prospetti sopra riportati;
2. La superficie complessiva edificabile S.C. è suddivisa in Su e Snr;
3. Altezza massima 9.5 m;
4. Distanza minima dai confini del lotto e dalle strade 5 m mediante la perimetrazione dell'area edificabile (**Vedi tavola P2**);
5. Individuazione dell'area di sedime del fabbricato (escluso aggetti) delimitato nel perimetro al piede dei vari fronti del fabbricato (**Vedi tavola P2**);

## **1) MODIFICABILITA' DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE DELLE U.M.I.**

### **a. ENTRO IL COMPARTO 4**

E' possibile modificare la capacità edificatoria di ogni singola U.M.I. (ogni Unità Minima di Intervento coincide con un lotto edificabile), senza che ciò implichi una Variante al PPIP, nei limiti e con le seguenti modalità:

- l'entità della variazione della SC deve essere contenuta entro il 50% delle capacità edificatorie indicate nella tabella sopra riportata;
- è ammessa la fusione di lotti contigui o il loro frazionamento con conseguente unione o suddivisione delle capacità edificatorie rimanendo inalterati i valori complessivi, come di seguito descritto;

La modifica potrà avvenire mediante la redazione e il deposito di uno specifico "Progetto unitario teso alla ridefinizione dei lotti e dei limiti edificativi", senza che ciò comporti variante al piano

Il "Progetto Unitario teso alla ridefinizione dei lotti e dei limiti edificatori di ciascuno di essi", non può modificare la quantità edificatoria complessiva prevista dal PPIP e diviene esecutivo dopo l'acquisizione del parere favorevole da parte dell' U.T.C. del Comune di Pieve di Cento.

### **b. TRA COMPARTO 4 E AMBITO 10**

E' possibile spostare la SC tra ambito 10 e comparto 4 in misura massima del 30%, senza che questo comporti variante sostanziale ai rispettivi piani.

## **1) DESTINAZIONI D'USO**

E' possibile prevedere fino al 10% della SC da destinare a funzioni terziarie e ristorative, nel qual caso diminuisce corrispondentemente la SC residenziale.

Le eventuali ulteriori variazioni degli usi previsti saranno possibili solo mediante varianti al PPIP. Con tali eventuali previsioni si dovranno adeguare gli standard di parcheggio come rispettando la tabella riportata nelle modalità di intervento.

## **2) MODALITA' DI INTERVENTO**

Interventi di nuova costruzione su lotto libero definito quale U.M.I., utilizzando le quantità di S.U. e S.n.r. indicato su ogni lotto;

**Distanza minima fra pareti finestrate e non finestrate** di edifici diversi residenziali, 10 metri;

**Distanza minima dai confini di proprietà**, 5 metri;

**Distanza minima dai confini di zona**, 5 metri;

**Distanza minima dalle strade**, 5 metri da strada interna; 20 metri di fascia di rispetto stradale su via Cremona; 50 metri di fascia di rispetto acustica per destinazioni di classe IV dalla sola via Cremona

**Altezza massima dei fabbricati**, 9.50 metri;

**Rapporto di copertura**: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:

- a) massimo rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto
- b) minima dotazione di verde permeabile (VP) = 35% del lotto

**Distanza degli edifici dalla fascia di rispetto della zona acustica di classe IV**: è consentito realizzare edifici con destinazione residenziale abitativa ad una distanza non inferiore a 50 m dalla via Cremona; per edifici ad uso servizio alla residenza, sarà possibile l'edificazione ad una distanza inferiore, ma non inferiore a 30 m (fascia di rispetto stradale vedi tavola P2).

**Distanza di rispetto dal depuratore dei fabbricati**: m. 100 dal limite di recinzione alla data della approvazione del P.P.I.P.

**Recinzioni di separazione fra i lotti e di confine con le altre zone omogenee**: dovranno essere di tipo semplice come indicato nella tavola P2 e precisamente con muretto intonacato o in c.a. di altezza 30 cm e rete metallica plastificata da tendere, di altezza 120 cm, per un'altezza complessiva di 150 cm;

**Recinzioni in affaccio alla nuova strada di lottizzazione ed alla via Cremona**: dovranno essere di tipo come indicato nella tavola P2 e precisamente con muro in mattoni a faccia vista di altezza complessiva di 150 cm con cortina di mattoni finale in taglio, con o senza copertina, oppure con muretto in mattoni a faccia vista di altezza 30 cm con cortina di mattoni finale in taglio, con o senza copertina, recinzione a specchiature con profilati metallici riempite da una rete metallica plastificata da tendere o in metallo a doghe orizzontali, di altezza 120 cm, per un'altezza complessiva di 150 cm;

**Standard di parcheggi** in relazione al cambio d'uso delle destinazioni previste:

FUNZIONI ABITATIVE (UA1, UA2, UC22/A) IN AMBITI CONSOLIDATI E CENTRO STORICO			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	2 posti auto per ogni nuova U.I. salvo quanto previsto nei singoli ambiti	2 posti auto per alloggio od U.I. (di cui almeno il 50% in autorimesse)	
Parcheggi Pubblici (P1)	5 mq. ogni 29 mq di SU <sup>(1)</sup> che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	18 mq ogni 29 mq di SU <sup>(1)</sup> che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

(<sup>1</sup>) 29 mq = 1 abitante teorico

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI, FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22/B, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3 IN AMBITI CONSOLIDATI, CENTRO STORICO E AMBITI RURALI			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	30 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento (Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)	30 mq. ogni 100 mq. di SU (Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti. Il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli usi UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3.

### 3) TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Con la finalità di realizzare un quartiere in cui siano presenti edifici con tipologie architettoniche tradizionali e la volontà espressa di non realizzare edifici a condominio, si elencano le seguenti norme che regolano l'edificazione del comparto residenziale e terziario (in caso di cambi d'uso con relativa variante):

**Tipologie distributive ammesse:** In caso di edifici plurifamiliari i lotti devono essere frazionati in modo da non creare alcun spazio di tipo condominiale ad eccezione di eventuali ingressi comuni alle corti esclusive; gli edifici possono essere composti di piano terra, primo ed eventualmente un sottotetto mansardato, mantenendo come limite massimo H = 9.50 m. Le autorimesse possono essere realizzate in sagoma o staccate dall'immobile principale con il rispetto delle distanze sopra indicate. I volumi presenti nel planivolumetrico sono puramente indicativi e non sono vincolanti riguardo la geometria e la distribuzione all'interno dei vari lotti.

**Tipologie di coperture ammesse:** Copertura a falde di tipo a capanna o padiglione; le coperture piane sono ammesse, per porzioni di corpi con anche copertura a falde, insieme a terrazzi o lastri solari, ma non per edifici con esclusivamente tetto piano. Nel piano volumetrico non è presente uno studio dello schema delle coperture, che sarà effettuato in sede dei permessi di costruire.

**Tipologie di finiture esterne:** Sono ammesse finiture preferibilmente di tipo tradizionale in intonaco tinteggiato, cappotto con rasatura, materiali naturali strutturali o per solo rivestimento e mattoni faccia vista.

**Tipologie di chiusure esterne:** Sono ammesse chiusure con scuri negli edifici di stile tradizionale, mentre sono ammesse le chiusure con tapparelle negli edifici con stile moderno.

#### **4) DEFINIZIONE DEI TERMINI**

Si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) riportate nell'Allegato II della Delibera n.922 del 28/06/2017 della Regione Emilia Romagna e ss.mm.ii.

#### **5) DOTAZIONI TECNOLOGICHE**

Come indicato nell'Art.20 del PSAI si deve favorire il recupero delle acque meteoriche per usi extra-domestici al fine di ridurre il consumo di acqua potabile. Da verificare la possibilità di incentivi stabiliti dalla Amministrazione Comunale, come indicato nell'Art. stesso.

#### **6) DOTAZIONI DEL VERDE PRIVATO**

La fascia di inedificabilità che coincide con la fascia di classe acustica IV deve essere strutturata (con oneri a carico del soggetto attuatore) in modo tale da funzionare da filtro e da recapito per opere di mitigazione ambientale, che consisteranno in alberature e/o arbusti autoctoni, sviluppato in sede dei singoli Permessi di Costruire.

**Il verde privato sarà oggetto di studio in fase di P.d.C.,** assieme alla proprietà (e da concordare con l'Ufficio Ambiente), in rispetto delle dotazioni minime prescritte precedentemente. Le essenze saranno della tipologia autoctona e tipica della zona, in accordo con il Regolamento del verde del Comune di Pieve di Cento, sia per quel che riguarda nuovi interventi che per la modifica del verde esistente.

**Per le schede tecniche contenenti ulteriori informazioni sulle singole piantumazioni costituenti il verde pubblico,** fare riferimento agli allegati di seguito esposti.