

# Comune di Pieve di Cento

Piano particolareggiato di iniziativa privata

Comparto 3A - ex Lamborghini

## VARIANTE AL PPIP VIGENTE

(Riferimento: Variante approvata in data 20/05/19 con Delibera n.67)

### ELENCO ELABORATI

#### Proprietà:

**EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L.**

Via Provinciale Bolonga, 2/g  
40066 Pieve di Cento (Bologna)  
P.IVA - C.F. 02797021207  
REA N. BO-468418

#### I Progettisti:

**ING. STEFANO ZOFFOLI**  
via Castellata n.3/2 - 40124 Bologna  
P.I. 03661320402  
C.F. ZFFSFN76A03C573P  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bologna n.9526/A

- TAV 01 DOCUMENTAZIONE GENERALE
  - A. Inquadramento catastale
  - B. Stralcio dello strumento urbanistico vigente
  - C. Norme di attuazione
  - D. Capacità edificatorie ed aree da cedere
  - E. Documentazione fotografica
- TAV 02 STATO LEGITTIMATO
  - A. Pianta generale dell'intervento
  - B. Superfici e limiti dimensionali
  - C. Schema planivolumetrico e tipologie edilizie \*
  - D. Ambiti edificabili \*
  - E. Ambiti di intervento \*
  - F. Strade, parcheggi e verde alberato
  - G. Fognature, acque bianche e acque nere \*
  - H. Rete distributiva acqua e gas \*
  - I. Rete distributiva fibra ottica e telefonica \*
  - L. Rete distributiva elettrica \*
  - M. Pubblica illuminazione \*
  - N. Accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche \*
  - O. Relazione geologica e geotecnica \*
  - P. Rilievo Acustico \*
- TAV 03 PROGETTO
  - A. Pianta generale dell'intervento
  - B. Superfici e limiti dimensionali
  - F. Strade, parcheggi e verde alberato
- TAV 04 INTERVENTI
  - A. Strade parcheggi e verde alberato
- TAV 05 NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO
- TAV 06 RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
- TAV 07 SCHEMA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

*Note: \* = Elaborati grafici INVARIATI nello stato di progetto.*

oggetto

Norme per la buona esecuzione  
del piano

scala

1:500

n.

**TAV 05**

---

**NORME URBANISTICO-EDILIZIE  
PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

---

## **Sommario**

<b>PREMESSA.....</b>	2
<b>ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.P.I.P.....</b>	2
<b>ART. 2 – CONTENUTI PRESCRITTIVI ED ORIENTATIVI .....</b>	3
<b>DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....</b>	3
2.1. CONTENUTI PRESCRITTIVI .....	3
2.2. CONTENUTI ORIENTATIVI .....	3
<b>ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....</b>	4
<b>ART. 4 – INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI).....</b>	4
<b>ART. 5 – MODIFICABILITA' DELLE ENTITA' EDIFICATORIE .....</b>	5
<b>DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO.....</b>	5
<b>ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE PREVISTE.....</b>	6
<b>ART. 7 – PROPOSTE ORIENTATIVE A GARANZIA DELLA QUALITA' DEGLI INTERVENTI .....</b>	6
<b>ART. 8 – SISTEMI DI RISPARMIO E PRODUZIONE ENERGETICA .....</b>	8
<b>ART. 9 – LE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA - SISTEMAZIONE DEL VERDE E RECINZIONI .....</b>	9
<b>ART. 10 – AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI.....</b>	9
<b>ART. 11 – RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO – EDILIZIE .....</b>	9
<b>ART. 12 – ULTERIORI PRESCRIZIONI .....</b>	9
12.1. PRESCRIZIONI IN AMBITO GEOLOGICO E GEOTECNICO .....	10

## **PREMESSA**

Le presenti norme disciplinano l'edificazione all'interno dell'area classificata dalla Variante al PRG (Variante specifica n° 7/2005) del Comune di Pieve di Cento zona C2 di ristrutturazione urbanistica definita Comparto 3A area ex Lamborghini adottata con delibera di C.C. n° 18 del 7/04/2005 e successivamente approvata con deliberazione della G.P. n° 285 del 10/07/2007, ubicata a sud del centro abitato con accessi dalla Via Provinciale Bologna e dalla Via Pradole. Per l'edificazione, salvo quanto espressamente previsto negli articoli successivi, rimangono vincolanti le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti. La presente variante introduce alcune minime modifiche e/o integrazioni, evidenziate in colore grigio, alle Norme Tecniche di Attuazione approvate.

## **ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.P.I.P.**

Il piano particolareggiato d'iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati:

### **TAV. 01 - DOCUMENTAZIONE GENERALE**

- A. Inquadramento catastale
- B. Stralcio dello strumento urbanistico vigente
- C. Norme di attuazione
- D. Capacità edificatorie
- E. Documentazione fotografica

### **TAV. 02 – STATO LEGITTIMATO:**

- A. Pianta generale dell'intervento
- B. Superfici e limiti dimensionali
- C. Schema planivolumetrico e tipologie edilizie \*
- D. Ambiti edificabili \*
- E. Ambiti di intervento \*
- F. Strade, parcheggi e verde alberato
- G. Fognature, acque bianche e acque nere \*
- H. Rete distributiva acqua e gas \*
- I. Rete distributiva fibra ottica e telefonica \*
- L. Rete distributiva elettrica \*
- M. Pubblica illuminazione \*
- N. Accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche \*
- O. Relazione geologica e geotecnica \*
- P. Rilievo acustico \*

### **TAV. 03 – PROGETTO**

- A. Pianta generale dell'intervento

B. Superfici e limiti dimensionali

F. Strade, parcheggi e verde alberato

**TAV. 04 – INTERVENTI**

A. Strade, parcheggi, verde alberato

**TAV. 05 – NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO**

**TAV. 06 – RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**TAV. 07 – SCHEMA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

Note: \* = Elaborati grafici INVARIATI nello stato di progetto

## **ART. 2 – CONTENUTI PRESCRITTIVI ED ORIENTATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La presente Variante al P.P.I.P. non altera la struttura urbanistica del precedente P.P.I.P. approvato ed assume contenuti sia prescrittivi (vincolanti) che orientativi, (non vincolanti) che si propongono come elementi di riferimento per le successive fasi di attuazione del P.P. (Progetti Esecutivi delle opere di urbanizzazione. Progetti Edilizi e relativi iter di approvazione).

### **2.1. CONTENUTI PRESCRITTIVI**

Sono contenuti prescrittivi del Piano Particolareggiato quelli che attengono agli indici ed i parametri edilizi (superfici edificabili, numero di piani, destinazioni, distanze, allineamenti), nonché alla configurazione e localizzazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, aree verdi attrezzate).

Le prescrizioni del Piano Particolareggiato sono contemplate dalle presenti Norme e negli elaborati grafici, più precisamente in quelli relativi a:

- A. Pianta generale dell'intervento;
- B. Superfici e limiti dimensionali;
- C. Schema planivolumetrico e tipologie edilizie;
- D. Ambiti edificabili
- E. Ambiti d'intervento.

### **2.2. CONTENUTI ORIENTATIVI**

I contenuti orientativi della Variante al P.P.I.P. sono quelli che attengono alle tipologie edilizie e funzionali degli interventi edificabili nonché alla sistemazione degli spazi pubblici.

I contenuti orientativi sono riportati oltre che dalle presenti norme, dalle tavole relative agli impianti tecnologici:

- F) strade, parcheggi e verde alberato;
- G) fognature acque bianche e nere;
- H) rete distributiva acque e gas (HERA Spa)

- I) rete distributiva fibra ottica (Ente Gestore) e Rete distributiva telefonica (TELECOM ITALIA Spa);
- L) Rete distributiva elettrica (ENEL Spa);
- M) Pubblica illuminazione.

### **ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato originario si attuava:

- a) attraverso la stipula di una convenzione che integra quella precedente Rep.num.27468 del 30/07/2019, e prevede la cessione gratuita al Comune di Pieve di Cento delle aree destinate a strade, percorsi pedonale e ciclo-pedonali, parcheggi, tutte comunque di uso pubblico;
- b) attraverso la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area destinata alle nuove strade previste all'interno del comparto;
- c) attraverso la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del lotto 49, oltre al lotto 51 per uso terziario-direzionale e del lotto 48 per edilizia convenzionata (già ceduto), tutti previsti all'interno del comparto;
- d) attraverso la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un manufatto edilizio per attrezzature collettive esterno al comparto di superficie pari a 1.756 mq.
- e) attraverso la redazione a cura della proprietà della Variante al Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria già autorizzato, cioè strade, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, degli impianti a rete (rete fognaria, idrica, elettrica, telefonica, fibra ottica, del gas, dell'illuminazione pubblica). Le opere di urbanizzazione primaria, così come sopra specificate, saranno realizzate a cura e spese della Proprietà previo rilascio di Permesso di Costruire, attuabili anche per stralci funzionali.

Quanto descritto ai punti precedenti è stato, ad oggi, quasi completamente attuato.

### **ART. 4 – INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (UMI)**

I lotti o le Unità Minime di Intervento (U.M.I) individuate nell'Elaborato grafico 3a - 3b - 3d - 3e rappresentano la minima unità territoriale di riferimento per il Progetto Edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire.

I lotti sono contrassegnati da un numero cerchiato che ne consente l'identificazione e sono complessivamente n. 52.

Oltre alla destinazione d'uso, per ciascuna Unità Minima di Intervento il Piano stabilisce:

- la superficie fondiaria S.f. (indicativa)
- la superficie complessiva edificabile Sc;
- l'altezza massima edificabile;
- la distanza minima dai confini del lotto e dalle strade, mediante la perimetrazione dell'area edificabile (linea tratteggiata quotata).

In presenza di interventi unitari per più U.M.I., le distanze previste dal Piano Particolareggiato, fra le pareti non finestre degli edifici e dai confini dei singoli lotti, possono essere modificate.

Per l'intera Variante al P.P.I.P. valgono le seguenti norme:

- Distanza minima tra pareti finestrate al piede dei fronti di edifici diversi residenziali = 10mt
- Distanza minima dal piede del fronte dell'edificio dal confine di proprietà = 5 mt
- Distanza minima dal piede del fronte dell'edificio dal confine di zona omogenea = 5 mt
- Distanza minima dal piede del fronte dell'edificio dalle strade = 5 mt

Relativamente ai soli lotti 27-28-39-40-41-42-43-44-45-46-47 è ammessa la costruzione sul confine di volumi di servizio e pertinenziali della residenza (solo nel caso in cui la residenza sia ad essi sovrastante), con copertura a giardino pensile purché l'altezza dell'estradosso della stessa dal piano stradale sia inferiore a mt 1,50.

In tali lotti comunque il piede del fronte dell'edificio deve essere da una distanza non inferiore di mt 5,00 dal confine di proprietà.

## **ART. 5 – MODIFICABILITÀ DELLE ENTITÀ EDIFICATORIE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO**

In sede d'attuazione del P.P. è possibile modificare la capacità edificatoria di ogni singola Unità Minima d'Intervento, senza che ciò costituisca Variante del P.P.I.P., ~~nei limiti e nelle modalità seguenti:~~

~~l'entità della variazione deve essere contenuta entro il 30% della capacità edificatoria stabilita per il lotto (unità minima d'intervento) singolo del P.P.~~

~~Tra i lotti a destinazione residenziale è consentito il trasferimento di mq di Sc, fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle presenti norme e senza modifica della capacità edificatoria complessiva del comparto.~~

La modifica potrà avvenire mediante la redazione e il deposito di uno specifico "Progetto unitario teso alla ridefinizione dei lotti e dei limiti edificatori". Tale progetto, esteso all'intera area cui si riferiscono le U.M.I. da modificare, deve essere controfirmato da tutti gli aventi titolo all'intervento delle U.M.I. interessate e deve comprendere:

- stralcio degli Elaborati grafici 3A e 3B del presente P.P. con l'individuazione dei lotti interessati;
- proposta di modifica dei lotti con planimetrie in scala 1:500 con la grafia ed i contenuti degli Elaborati grafici 3A e 3B (contenuti prescrittivi e orientativi, schema planivolumetrico);
- planimetria quotata con il nuovo assetto proposto, in scala 1:500;
- tabella aggiornata delle quantità edificatorie e parametri modificati.

Il "Progetto unitario teso alla ridefinizione dei lotti e dei limiti edificatori" non può modificare la quantità edificatoria complessiva prevista dalla Variante al P.P.I.P. e diviene esecutivo dopo l'acquisizione del parere favorevole da parte dell' U.T.C. del Comune di Pieve di Cento.

In sede d'attuazione della precedente Variante al P.P.I.P., secondo quanto stabilito dall'Accordo di programma Ex art.18 LR "20/2000 Pg. 0011439 del 30/11/2016, art.3 comma 6: "nella redazione della variante, l'Amministrazione si impegna a prevedere che lo spostamento di SC commerciale dal lotto 50 al lotto distinto al Foglio 22 mappale 32 (LOTTO 52) sia consentito fino ad un massimo di 1.000 mq. di SC (con conseguente modifica dell'originaria

**destinazione a parcheggio del lotto mapp. 32", il lotto 52 è diventato edificabile ad uso commerciale con una capacità edificatoria massima pari a 1000 mq di SC** trasferiti dal lotto 50 all'interno del comparto.

Inoltre, la precedente variante ha previsto il trasferimento 100 mq si SU e 60 mq di SNR dal lotto 37 al lotto 50 vincolati ad uso residenziale per la custodia delle future attività commerciali da realizzare sul lotto.

## **ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE PREVISTE**

Per ciascun lotto la Variante al Piano Particolareggiato propone le tipologie edilizie da realizzare e la loro disposizione planivolumetrica di massima. Come indicato all'art. 2 gli elementi contenuti nell'Elaborato grafico 3a - 3b - 3c- 3d - 3e, nelle presenti Norme hanno carattere prescrittivo, mentre quelli contenuti negli altri elaborati hanno un valore puramente orientativo ed esemplificativo.

Ciò premesso, la Variante al PPIP individua le seguenti tipologie:

- 6.1. Edifici avente tipologia "condominiale" plurifamiliare oppure plurifamiliare con accessi indipendenti.

Sono previsti nei lotti 18/ 19/ 21/ 24/ 26/ 29/ 30/ 32/ 33/ 34/ 35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 40/ 41/ 42/ 43/ 44/ 45 / 46/ 47. Lotto 48 per edilizia convenzionata.

- 6.2. Edifici con tipologia unifamiliare, anche monopiano, bi/trifamiliare.

Sono previsti nei lotti 1-17/ 20/ 22/ 23/ 25/ 27/ 28/ 31.

- 6.3. Edificio polifunzionale commerciale-direzionale-terziario.

Sono previsti nei lotti 50, 51 e 52.

In sede d'attuazione della presente Variante al P.P. secondo quanto stabilito dall'Accordo di programma Ex art.18 LR "20/2000 Pg. 0011439 del 30/11/2016, art.3 comma 7: "Con specifico riferimento all'attuale edificio "a cupola", l'Amministrazione si dichiara fin da ora disponibile a consentire la modifica della destinazione in commerciale/direzionale per usi privati, nonché a consentire che lo stesso possa essere demolito, qualora gli oneri per il recupero e l' adeguamento sismico risultino eccessivi e non affrontabili da parte dell'attuatore.".

## **ART. 7 – PROPOSTE ORIENTATIVE A GARANZIA DELLA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**

L'obiettivo del raggiungimento della qualità urbana degli interventi ed il loro coordinamento architettonico, determinano l'esigenza di formulare le seguenti scelte architettoniche:

- sistemazione a verde: dovranno essere evitati inopportuni ed accentuati movimenti del terreno mentre per quanto riguarda le piantumazioni di essenze arboree od arbusti dovranno essere rispettate le norme comunali ovvero il vigente regolamento del verde;

- percorsi ciclabili: sono ammessi masselli autobloccanti di cemento, spessore 7 cm, modello RECORD Selciati Linea Diamanti Grip o simili di colori rosso e grigio, e confinati da cordoli in cemento vibrato modello RECORD Cordoli o simili e raccordi rampa Linea Diamanti o simili;
- percorsi pedonali: potranno essere realizzati in legno o effetto legno (tipo listotech) spessore 120/140 mm o in masselli autobloccanti di cemento, spessore 7 cm, modello RECORD Selciati Linea Diamanti Grip o simili di colore grigio, posati su massetto in cls e confinati da cordoli in cemento vibrato modello RECORD Cordoli Linea Diamanti o simili di colore bianco; o in asfalto (limitatamente a casi particolari, concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale);
- finitura delle facciate: le facciate dovranno essere realizzate in muratura faccia a vista o in muratura intonacata o termocappotto ed in questo caso i colori di finitura dovranno essere scelti d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale. Sono ammesse pannellature esterne in legno, vetro, materiali metallici, ceramici e in fibrocemento;
- coperture: potranno essere realizzate coperture a falda con manto in laterizio e con pendenza inferiore o uguale al 40%. Sono ammesse anche coperture piane praticabili e non, rivestite con manti o con guaine impermeabilizzati con o senza ghiaia ovvero sono ammessi tetti giardino calpestabili (anche attrezzabili) o non;
- infissi: dovranno essere realizzati prevalentemente in legno, in pvc o alluminio e saranno dotati di specchiature realizzate con vetro-camera;
- opere da lattoniere: dovranno essere realizzate esclusivamente in rame, alluminio, o lamiera zincata preverniciata;
- camini: le soluzioni adottate dovranno rimanere nell'ambito delle soluzioni architettoniche in uso nel comparto evitando elementi e materiali incongrui;
- recinzioni: sono unicamente ammesse con vegetazione rampicante (ad es. Hedera helix, Trachelospermum jasminoides, Lonicera periclymenum, glicine, Rhyncospermum jasminoides) su supporto metallico di altezza max 1,50 mt per tutti i lotti. Nei lotti 27-28-39-40-41-42-43-44-45-46-47 è ammessa una altezza max variabile compresa tra 1mt e 1,50 mt. Non sono ammesse altre tipologie di recinzione;
- cancelli d'ingresso carrabile: in metallo color grigio ferro micaceo;
- portoni di accesso pedonale: in metallo con a fianco colonnine in metallo, con integrati videocitofoni e cassette postali, color grigio ferro micaceo;
- manufatti per utenze tecnologiche: saranno da realizzare internamente al confine di proprietà e accessibili dall'esterno, in modo tale che risultino omogenei in rapporto all'aspetto architettonico unitario del comparto e dovranno mantenere un'altezza che non superi quella della recinzione;
- tendaggi e coperture con teli: l'inserimento di tendaggi esterni ai fabbricati dovrà impiegare elementi di colore bianco e comunque saranno ammesse solo tipologie coerenti con i fabbricati.
- costruzioni leggere e manufatti esterni agli edifici: sono vietate costruzioni leggere in legno, in metallo od altro materiale leggero chiuse interamente o parzialmente sui lati;

- sono unicamente ammessi pergolati e gazebo purché aperti su tutti i lati e nel coperto, realizzati con struttura portante in legno o in metallo unicamente ricopribili con teli di colore bianco ovvero con vegetazione rampicante. Tali strutture considerate trasparenti non potranno essere tamponate su nessun lato.

## **ART. 8 – SISTEMI DI RISPARMIO E PRODUZIONE ENERGETICA**

Le soluzioni tecnologiche, di seguito elencate, mirate al contenimento dei consumi energetici degli edifici verranno applicate volontariamente a discrezione dei soggetti attuatori operanti nell'area, ferme le prescrizioni direttive relative alla normativa in materia di risparmio energetico, se e in quanto applicabili.

Requisiti volontari:

### *SISTEMI ATTIVI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO ENERGETICO*

Va effettuata una verifica energetica preliminare per ogni tipologia di edificio utilizzato, essenzialmente per il consumo invernale con l'indicazione dei valori di trasmittanza dei pacchetti tecnologici utilizzati per le chiusure orizzontali e verticali, nonché per i componenti finestrati, e di conseguenza l'ammontare della potenza volumica netta di consumo invernale.

### *RISCALDAMENTO DELLA MASSA MURARIA*

Sistema di riscaldamento scelto in modo da utilizzare circuiti dell'acqua calda a bassa temperatura tramite il riscaldamento della massa muraria:

- pannelli radianti costituiti da tubi verticali annegati nell'intonaco o da tubi orizzontali nel sottofondo del pavimento;
- elementi a zoccolo radiante costituiti da tubi alettati collocati all'altezza del battiscopa, lungo le pareti degli ambienti;
- termosifoni a piastra in grado di garantire un riscaldamento radiante e con bassa temperatura del fluido;
- caldaia a condensazione.

### *CALDAIE DI NUOVA GENERAZIONE*

Installazione di caldaie a condensazione che consentono un risparmio energetico e producono un minore inquinamento.

### *ILLUMINAZIONE*

Installazione di lampadine a basso consumo energetico che permettono una riduzione del consumo elettrico.

### *POMPA DI CALORE GEOTERMICA*

Installazione di impianti con pompe geotermiche che sfruttano l'inerzia termica e la temperatura costante del terreno consentendo, attraverso la circolazione del fluido scambiatore in un circuito di tubazioni sotterraneo, di contenere, nel periodo invernale, i consumi per il riscaldamento degli edifici grazie alla maggiore temperatura iniziale del fluido. Al contrario nel periodo estivo il fluido viene raffreddato dall'inerzia del terreno raffrescando gli ambienti interni riducendo l'uso dei condizionatori.

### *RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE*

Utilizzo di impianti di recupero delle acque piovane al fine di ridurre l'impatto delle precipitazioni piovose sulla rete fognaria, riducendo il rischio di sovraccarichi e conseguenti allagamenti, e al contempo riciclando per usi secondari le stesse, come per lavaggi o irrigazione, concorrendo alla riduzione dei consumi di acqua potabile.

***IMPIANTI FOTOVOLTAICI***

Installazione di impianti fotovoltaici con capacità produttiva tali da soddisfare i requisiti richiesti dalle norme vigenti installati in modo tale da integrarsi con gli edifici con il minor impatto visivo possibile.

**ART. 9 – LE AREE SCOPERTE DI PERTINENZA - SISTEMAZIONE DEL VERDE E RECINZIONI**

Le aree di pertinenza degli edifici di tipo condominiale saranno sistamate prevalentemente a giardino, con quote di impermeabilizzazione limitate ai percorsi pedonali e potranno essere piantumate secondo le prescrizioni del PRG e del regolamento del verde vigente e sulla base di specifiche indicazioni che dovranno essere inserite nei Progetti per l'ottenimento dei Permessi di Costruire. Sono unicamente ammesse recinzioni con vegetazione rampicante (ad es. Hedera helix, Trachelospermum jasminoides, Lonicera periclymenum, glicine, Rhyncospermum jasminoides) su supporto metallico di altezza massima 1,50 mt per tutti i lotti. Nei lotti 27-28-39-40-41-42-43-44-45-46-47 è ammessa una altezza massima variabile compresa tra 1mt e 1,50 mt. Non sono ammesse altre forme di recinzione.

**ART. 10 – AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI**

La dotazione minima di posti auto privati e di autorimesse private è stabilita dagli standard di legge per i parcheggi privati e dalla normativa comunale, alla quale dovranno attenersi i soggetti richiedenti i singoli permessi di costruire, come verificati nella Tavola 1.

**ART. 11 – RISPETTO DELLE NORME URBANISTICO – EDILIZIE**

Tutti gli interventi previsti nella Variante al P.P.I.P. dovranno rispettare, oltre alle presenti Norme, tutte quelle Comunali vigenti, fermo restando la prevalenza delle presenti Norme per quanto di competenza del Piano Particolareggiato. I criteri di calcolo ai fini edificatori rimangono quelli espressamente riportati nella Tavola 1 e rimarranno tali per tutta la valenza del presente P.P.I.P.

**ART. 12 – ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Tutti gli interventi previsti nella Variante al P.P.I.P. dovranno rispettare le ulteriori prescrizioni, di seguito elencate, recependo quanto stabilito dal documento riportante le controdeduzioni alle riserve degli enti ed alle osservazioni di privati, redatto dal Comune di Pieve di Cento.

## 12.1. PRESCRIZIONI IN AMBITO GEOLOGICO, GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO

Nelle successive fasi di progettazione si dovrà attestare, con opportuni elaborati supportati da ulteriori prove geognostiche, il rispetto delle indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:

- alla verifica più approfondita delle condizioni geologiche, idrogeologiche e litologiche delle future aree in progetto di edificazione con particolare riguardo alle opportune verifiche del potenziale rischio di liquefazione e dei sedimenti post-sismici;
- alla definizione, per mezzo di una rete di monitoraggio a piezometri, della quota di soggiacenza stagionale della falda acquifera;
- alla verifica della rete scolante esistente delle acque superficiali. Tale rete dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale;
- al pieno rispetto di tutte le prescrizioni presenti nelle relazioni geologiche e sismiche a corredo del presente strumento urbanistico.

Risulta inoltre importante segnalare che il comparto oggetto di pianificazione urbanistica ricade, in riferimento alla mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti ad alluvioni (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - art. 6 della Direttiva 2007/60/CE e art. 6 del D.Lgs. 49/2010), rispetto al reticolo principale e secondario, al confine della zona "P3 – H, alluvioni frequenti con tempo di ritorno tra 20 e 50 anni – elevata probabilità".

Nelle successive fasi di progettazione sarà dunque essenziale l'esecuzione di approfondite ed opportune analisi al fine di confermare la compatibilità idraulica delle opere in progetto rispetto ai corsi d'acqua esistenti. In sede di progettazione, nel caso si riscontrassero problematiche idrauliche, sarà necessario definire le idonee soluzioni di protezione ed in particolare:

- occorrerà massimizzare l'utilizzo di superfici permeabili, al fine di facilitare l'infiltrazione superficiale;
- occorrerà dotare le rampe delle scale di idonea larghezza per permettere il passaggio veloce, verso i piani più alti, in caso di pericolo;
- sarà opportuno prevedere il posizionamento dei quadri elettrici generali in posizioni altimetriche idonee a mantenere la sicurezza per un lasso di tempo tale per cui l'incolumità degli abitanti venga salvaguardata;
- le pavimentazioni dei piani a terra dovranno essere poste ad una quota superiore di almeno un metro rispetto al piano di campagna circostante.

Durante le fasi di cantiere eventuali depositi provvisori di materiale di scavo dovranno essere collocati a debita distanza da corsi d'acqua esistenti (anche di carattere stagionale) così da evitare eventuali fenomeni erosivi e di ristagno delle acque.

In conformità e nei limiti delle previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Nelle successive fasi di progettazione, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche dovrà essere sempre espresso il giudizio di fattibilità per usi urbanistici.

#### **12.2. PRESCRIZIONI AI FINI DELLA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

In fase esecutiva, ai fini della riduzione del rischio sismico, dovrà essere tenuta in debita considerazione la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto oltre, naturalmente, al rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito.

Dovrà inoltre essere tenuto in debita considerazione il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito essendo stato calcolato un Fattore di Amplificazione F.A. PGA di media entità pari a 1,47 oltre ad elevati valori del rapporto d'intensità di Housner (SI/SI0), riferiti allo spettro di risposta in velocità, per periodi propri del sito (T0) compresi tra 0,1 e 0,5 sec pari a 1,68 e per periodi compresi tra 0,5 e 1 sec. e 0,5 e 1,5 sec. pari entrambi rispettivamente a 1.78.

Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.

#### **12.3. PRESCRIZIONI AI FINI DELLA PROTEZIONE DAI CAMPI ELETTRONAGNETICI**

Per quanto riguarda l'aspetto della protezione dai campi elettromagnetici attorno alle cabine elettriche di trasformazione collocata all'interno dei tre lotti, venga mantenuta una fascia di rispetto la cui ampiezza dovrà essere definita sulla base delle indicazioni fornite dal gestore relativamente alle caratteristiche dell'impianto installato e secondo le modalità previste dal D.M. 29/05/08.

All'interno di tale spazio andrà preclusa la presenza prolungata di persone, eventualmente attraverso l'introduzione come sbarramento di elementi di arredo quali siepi, recinzioni, etc , evitando altresì di posizionare in tale zona giochi, panchine o altri elementi che favoriscano la sosta di persone.

#### **12.4. PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

Si prescrive che vengano predisposte le idonee colonnine deputate alla ricarica dei veicoli elettrici.

In particolare si riporta quanto specificato nell'Art.13.10 del RUE del Comune di Pieve di Cento:

*"1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico, deve essere obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una autovettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dal presente regolamento e relativamente ai soli edifici*

*residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali. Secondo quanto previsto al comma 1 ter dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i..*

*2. Dovranno essere altresì rispettati gli eventuali standard minimi di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica stabiliti dalla regione, ai sensi dell'art. 17 sexies della Parte I dell'Allegato alla L. 134/2012."*