

# COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Area compresa nell'ambito AR-B del PSC sub ambito E di riqualificazione  
Localita' Capoluogo, Settore Urbano 1 Centro Storico

Piano urbanistico Attuativo (PUA) finalizzato alla localizzazione di una  
medio-piccola struttura di vendita alimentare e non alimentare

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

**Proprieta':**

Coop Reno - Via Panzacchi, 2 - 40016 S.Giorgio di Piano (BO)  
Iscritta all'albo nazionale delle società cooperative al n°  
A102631 – Registro Imprese 03830560375 – P.I.  
01781461205

**I tecnici:**

Arch. Davide Busi Via Beretta 20 40016 San Giorgio Di Piano (BO)  
Iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 3057  
C.F: BSUDVD71R05A944T  
Ing. Riccardo Ricciarelli Via Brugnoli 12/G 40122 Bologna  
Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Bologna al n. 2957/A  
C.F: RCCRCR51M03A944X

N. Protocollo Ufficio Tecnico

OGGETTO TAVOLA:

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

con progetto di massima dell'opera di urbanizzazione  
e relativo computo metrico estimativo

ELABORATO N. 9

Disegni scala

Data MARZO 2014  
AGGIORNAMENTO 20 OTT. 2014

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(ai sensi dell'art 15.4 punto B) 4) del RUE tomo I)

## ***Intervento***

### ***Soggetto Attuatore:***

Coop Reno - Via Panzacchi, 2 - 40016 S.Giorgio di Piano (BO) Iscritta all'albo nazionale delle società cooperative al n° A102631 – Registro Imprese 03830560375 – P.I. 01781461205

### ***Oggetto:***

Intervento di sostituzione edilizia sul compendio sito in località “Capoluogo”, appartenente al sub ambito E dell’ambito AR-B rappresentato nell’elaborato PSC “Tav. 1 – Schema di assetto territoriale” e “Tav. 2 - Carta Unica del Territorio”, nonché RUE “Tav. 2a Disciplina particolareggiata per il centro storico – destinazioni d’uso” parcheggio pubblico e zone AU-CS, e RUE “Tav. 2b Disciplina particolareggiata per il centro storico - Modalità di intervento” come ambito E, compreso tra quelli da riqualificare (AR-B). Su dette aree è prevista la localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita per merceologie alimentari e non alimentari, corrispondenti agli usi UC4 e UC5 del RUE, della superficie di vendita (SV) fino a 800 mq; su aree pubbliche destinate a sede stradale, in conformità al vigente Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), il Soggetto Attuatore è obbligato a realizzare una rotatoria viabilistica quale opera pubblica.

### ***Superficie territoriale:***

Mq 3.370

### ***Edificabilità:***

Mq 1.397 di Superficie Complessiva (Sc)

### ***Standard pubblici:***

Standard Urbanistici da monetizzare

verde pubblico: 838,20 mq (60% di SC)

parcheggi pubblici: 558,80 mq (40% di SC)

### ***Dotazioni private:***

P4 (parcheggi pertinenziali): almeno 1.112 mq – ovvero 45 posti auto

non vi sono superfici destinate a verde privato, eccettuato quello esistente di cui alla Tav. 2 - “Stato di fatto”;

### ***Dati catastali delle aree oggetto dell’intervento:***

#### ***Aree private:***

aree di proprietà del Soggetto Attuatore, consistenti in un compendio sito in località “Capoluogo”, sul quale insistono i beni censiti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 18 - mappale 228 Sub. 4, Via Circonvallazione Ponente n. 14, piano: T-S1, Cat. D/8 Rendita Euro 9.280,00; - mappale 228 Sub. 5, Via Circonvallazione Ponente n. 12, piano: T-1, Cat. A/3 Cl. 2 Vani 5,5 Rendita Euro 426,08; mappale 228 Sub. 3, Via Circonvallazione Ponente n. 12 n. 14, Piano: T, B.C.N.C., corte, ai subb. 4 et 5; corrispondente al Foglio 18 mappale 228 del Catasto Terreni la cui superficie è 2.340 mq;

**Aree private pertinenziali – spazi di uso comune – aree pubbliche:**

- aree già di proprietà del Comune di Pieve di Cento, censite al Catasto Terreni al Foglio 18 mappale 192 e mappale 3688 (parte) per complessivi mq 330 circa di superficie catastale, oltre a porzione di area stradale per complessivi mq 210 circa;
- aree già di proprietà della Provincia di Bologna censite al Catasto Terreni al Foglio 18, mappale 3687 di mq 20, mappale 193 di mq 445, nonché mappale 3689 (parte) di mq 80 circa; tutte aree destinate in gran parte alla realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale (P4) per l'attività commerciale al dettaglio da localizzare nel sub ambito E, ed in parte minore alla sistemazione e cessione al Comune di Pieve di Cento di un marciapiede esistente perimetrale al parcheggio P4;
- sedime di strade comunali e provinciali sulle quali il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a sua cura e spese la rotatoria viabilistica prevista dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) alla convergenza tra la Via Ponte Nuovo e la Circonvallazione Ponente.

**Aree ed opere di urbanizzazione primaria:**

In fase di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere rispettato quanto previsto dall'all. 3 della delibera Interministeriale del 04/02/1977 e s.m.i. ed in particolare il condotto fognario dovrà essere mantenuto a una distanza di almeno 1,5 m. dalla tubazione idrica potabile e a profondità di almeno 50 cm rispetto alla medesima; in caso di impossibilità, e comunque in presenza di incroci, dovranno essere messi in atto tutti i necessari accorgimenti tecnici di protezione al fine di evitare rischi di contaminazione.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno comunque essere realizzate conformemente ai pareri ed alle richieste degli Enti erogatori di servizi (Enel, Telecom, Hera ecc.)

È prevista la sistemazione e cessione al Comune di Pieve di Cento di un'area per la formazione di una pista ciclabile da destinare all'uso pubblico risultante dall'ampliamento di un marciapiede esistente, perimetrale al parcheggio P4, della superficie di circa mq 235, completa di impianti tecnici e sottoservizi;

**Urbanizzazione secondaria:**

È previsto lo scomputo della somma dovuta, per la realizzazione della rotatoria viabilistica.

**Attuazione degli interventi:**

In fase di presentazione del titolo abilitativo della struttura commerciale, quando saranno individuate strutture e impianti, si dovrà provvedere ad una verifica della valutazione previsionale dell'impatto acustico al fine di individuare le scelte progettuali e impiantistiche più tutelanti per i recettori sensibili presenti in prossimità.

Tutte le opere relative agli impianti a rete riguardanti l'intervento edilizio, dovranno comunque essere realizzate conformemente ai pareri ed alle richieste degli Enti erogatori di servizi (Enel, Telecom, Hera ecc.).

È prevista la costruzione di un unico edificio destinato all'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita per merceologie alimentari e non alimentari, coincidente con l'unità minima di intervento.

Il termine di ultimazione della rotatoria viabilistica quale opera pubblica e dell'opera di urbanizzazione di cui agli artt. 6 e segg. della convenzione urbanistica è fissato entro mesi 36 (trentasei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, mentre il termine previsto per l'attuazione del PUA viene fissato in anni 10 (dieci) decorrenti sempre dalla data di sottoscrizione del presente atto.

L'edificio come definito dal PUA rappresenta l'unità minima d'intervento, che è l'entità territoriale minima oggetto di un titolo abilitativo.;

**Altezza degli edifici e tipologie edilizie:**

altezza massima dell'edificio ml 10,50;

**Spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale, materiali, distacchi dai confini, ecc.:**

V. Tavole progettuali

**Accessi carrai:**

è previsto il mantenimento di due accessi carrai esistenti, uno verso il parcheggio pertinenziale, separato dalla Via Taddia da un apposito dosso contenente passaggio pedonale; l'altro, posto sulla Circonvallazione Ponente per l'uscita dei mezzi accedenti alla struttura per il carico e lo scarico delle merci;

è prevista l'apertura di un nuovo accesso dalla Via Taddia per l'entrata dei mezzi accedenti alla struttura per il carico e lo scarico delle merci.

## INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	1
Intervento.....	2
Soggetto Attuatore:.....	2
Oggetto: .....	2
Superficie territoriale: .....	2
Edificabilità: .....	2
Standard pubblici: .....	2
Dotazioni private: .....	2
Dati catastali delle aree oggetto dell'intervento: .....	2
Aree private:.....	2
Aree private pertinenziali – spazi di uso comune – aree pubbliche:.....	3
Aree ed opere di urbanizzazione primaria:.....	3
Urbanizzazione secondaria:.....	3
Attuazione degli interventi: .....	3
Altezza degli edifici e tipologie edilizie: .....	4
Spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale, materiali, distacchi dai confini, ecc.: .....	4
Accessi carrai:.....	4