

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Provincia di Bologna

II^a VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO C2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

LA PROPRIETA'

IAM S.r.l. - INIZIATIVE D'ARTE E MUSEI
Via Rusticana n. 1/A
40066 Pieve di Cento (Bo)
C.F. e P. IVA: 01866121203

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

I PROGETTISTI

ING. LUCA VENTURI Via Lorenzetti n. 4 40133 Bologna Tel./Fax. 051 9919908 Email: luca.venturi6@unibo.it	ING. FABRIZIO CAMPANINI Via Gessi n. 6 40066 Pieve di Cento (BO) Tel./Fax. 051 974818 Email: fabrizio@fabriziocampanini.com	ING. FABIO PAOLETTI Via Degli Olmi n. 213 45030 Salara (RO) Tel. 349 4727382 Email: fabio@studiopaoletti.it
---	---	---

CONSULENTE: ARCH. PIER CARLO BONTEMPI
Strada Nazionale 96
43044, Gaiano di Collecchio (PR)

PRECEDENTI:

- Programma integrato di intervento comparto C2
Delibera Consiglio Comunale n.72 del 30.10.2003;
- Permesso di costruire:
P.F.U. n.319 del 18.11.2003;
- Variante al Permesso di costruire:
P.F.U. n.599 del 05.10.2005;
- Variante al Programma integrato di intervento comparto C2:
Prot. n.336 del 15.01.2014, n.1179 del 12.02.2014
e prot. n.1202 del 13.02.2014;
- Permesso di costruire:
P.F.U. n.17522 del 07.07.2014;
- Variante al Permesso di costruire:
SCIA n.34102-34105-34107 del 15/11/2014;

OGGETTO TAVOLA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO N°

E

DATA	REV.	NOTE	DISEGNATORE
Agosto 2016	01	CONSEGNA PUA	

COMUNE DI PIEVE DI CENTO
Provincia di Bologna

II^a VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO C2
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

ASP-T5 AMBITO PARCO MUSEALE

Norme tecniche di attuazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. I - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E DESTINAZIONE D'USO

L'area oggetto del piano particolareggiato è individuata dal RUE come ambito "ASP-T5 Ambito Parco Museale (ex zona programma integrato C del PRG)".

- Le destinazioni d'uso previste sono:
- Ex zona F1 per servizi pubblici sulla quale è prevista l'ampliamento delle attività museali e dei relativi servizi;
- Ex zona B8 per edilizia residenziale.

- Art. II - NORME DI ATTUAZIONE DEL RUE.

Si considerano interamente recepite le norme di attuazione del RUE vigente e delle sue successive varianti.

Le seguenti norme si riferiscono alle norme di attuazione del RUE e specificano ulteriormente le modalità d'intervento nell'area in oggetto fissando il carattere dell'intervento.

- Art. III – CRITERI EDILIZI

Il carattere degli edifici previsti si dovrà ispirare ai criteri progettuali e costruttivi della architettura tradizionale, che, nel tempo, hanno dimostrato di essere i più duraturi, soprattutto sotto l'aspetto manutentivo.

Gli edifici tradizionali infatti non sono soggetti a quella rapida obsolescenza che invece si riscontra sempre di più oggi nei nuovi interventi costruttivi di "architettura moderna". La possibilità intrinseca di poter "allungare la vita" della costruzione e diminuire i costi legati alla manutenzione è già di per se stessa sinonimo di sostenibilità ed ecologia

È un modo di costruire che va ben oltre le mode del momento e che ben si adatta, inoltre, alle moderne tecnologie.

- Art. IV – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA.

Le presenti Norme Tecniche per le definizioni dei parametri tecnici si rifanno alle Definizioni Tecniche Uniformi per l'urbanistica e l'edilizia della Regione Emilia-Romagna (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002)

- Art. V - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse come indicato nella Tav.4 sono relative a:

- Ex zona F1 per servizi pubblici prevista come realizzazione dell'ampliamento delle attività museali e dei relativi servizi;
- Ex zona B8 per edilizia residenziale.

Le eventuali variazioni degli usi previsti saranno possibili solo mediante varianti al PUA e agli altri strumenti urbanistici connessi.

- Art. VI - TIPOLOGIE RESIDENZIALI

Gli edifici devono avere, quando non diversamente specificato dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA), almeno un lato in aderenza al confine del lotto. Le coperture a falde devono avere una pendenza minima del 33%. E' consigliato l'uso delle logge e dei porticati, secondo i materiali e le forme della tradizione locale. I balconi devono avere mensole e sostegni a vista.

La tipologia residenziale è quella degli edifici in linea e a schiera per case singole o piccole palazzine per appartamenti (Vedere Tavola 5).

- Art. VII - SERRAMENTI

I serramenti quali porte di accesso alle abitazioni, finestre e vetrate dovranno essere realizzati in legno, naturale o verniciato, è altresì ammesso l'uso del PVC per le finestre delle abitazioni. E' ammesso l'uso del ferro nella costruzione delle vetrine dei negozi così come quello della lamiera zincata per le saracinesche.

Gli elementi oscuranti dovranno essere scuri o persiane nei materiali e nelle forme della tradizione locale.

- Art. VIII - FINITURE

Le case dovranno avere il cornicione eseguito con disegni della tradizione locale.

Le coperture dovranno essere del tipo a falde di tipo a capanna o padiglione. Sono ammessi i terrazzi in falda e, in sommità degli edifici, porzioni di corpi con copertura a falde insieme a terrazzi o lastrici solari.

Le torrette dei camini dovranno essere realizzate in opera, secondo i materiali e le forme della tradizione locale.

I materiali da costruzione ammessi per le finiture dei muri esterni sono: pietra, laterizi faccia vista, blocchi alleggeriti se intonacati, e materiale isolante del tipo a cappotto con finitura a intonaco precolorato in pasta o tinteggiato.

I canali di gronda e i tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata preverniciata, mentre la copertura dovrà essere eseguita in coppi di cotto o cemento tradizionali.

E' bandito qualsiasi manufatto in alluminio anodizzato ed in cemento armato a vista eccezion fatta per alcuni cornicioni che dovranno essere comunque tinteggiati.

- Art. IX - RECINZIONI

Ogni lotto di terreno dovrà essere recintato verso gli spazi pubblici e le strade con un muro in pietra, laterizio faccia vista o blocco alleggerito con cortina di coppi finale e intonacato secondo le forme della tradizione locale e di altezza max. m 1.80 dalla quota stradale. Come indicato nei dettagli costruttivi della Tav.11.

Le recinzioni interne di separazione fra i singoli lotti e di confine con le altre zone omogenee: potranno essere di tipo semplice con muretto intonacato di altezza 30 cm e rete metallica plastificata da tendere, di altezza 120 cm, per un'altezza complessiva di 150 cm.

Il progetto di recinzione dei lotti residenziali dovrà essere presentato contestualmente al progetto edilizio.

Il muretto del comparto sul fronte di Via Circonvallazione verrà realizzato con un sistema analogo all'esistente per forma e materiali (Vedi Tavola 12). Il colore sarà da campionare con la Pubblica Amministrazione. Sul nuovo muretto (opera di urbanizzazione a scomputo) non sarà applicata la finitura a mosaico in quanto questa è un'opera d'arte unica e irripetibile.

- Art. X - VERDE PRIVATO E CONDOMINIALE

L'ubicazione delle zone a verde privato e le tipologie delle essenze dovranno essere definite in sede di richiesta del titolo abilitativo. Le eventuali essenze impiantate dovranno essere 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.

- Art. XI – ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Per gli edifici Ex zona F1 il limite di altezza è fissato in 25 metri. Per gli edifici residenziali Ex Zona B8 il limite di altezza è fissato in numero di piani. Il numero massimo di piani abitabili con altezza interna pari o superiore a 2,70 metri è fissato pari a 3.

- Art. XII – SPOSTAMENTI DELLE METRATURE

In sede d'attuazione del PUA è possibile modificare la capacità edificatoria, in termini di Superficie Utile, di ogni singola U.M.I. (ogni Unità Minima di Intervento coincide con un lotto edificabile), senza che ciò implichi una Variante al PUA, nei limiti e con le seguenti modalità:

- l'entità della variazione della SU deve essere contenuta entro il 25% delle capacità edificatorie indicate nella tabella A allegata alle presenti norme;
- 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;

- Art. XIII – PORTICATI

Il PUA stabilisce con la Tav.5 gli edifici che dovranno avere al piano terra porticati con servitù di passaggio pubblico.

Rimane definita con le presenti NTA la possibilità di realizzare, all'interno del comparto, altri percorsi porticati in aderenza o meno ai fabbricati esistenti o previsti dal Piano. Il loro progetto e disegno dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale di Pieve di Cento tramite opportuno parere e/o titolo abilitativo. L'eventuale realizzazione di tali opere non si configura come variante sostanziale al presente PUA.

- Art. XIV – INSTALLAZIONE OPERE D'ARTE

Il PUA definisce con la Tav.4 il Giardino delle Arti quale spazio privato di uso pubblico. Onde poter garantire una coerente e corretta direzione artistica del Giardino delle Arti, con le presenti NTA si stabilisce che il soggetto proprietario, mantenendo il carattere di uso pubblico del giardino, ha la facoltà di modificare la distribuzione delle opere d'arti nello stesso così come ha la possibilità di inserire altri allestimenti e differenti installazioni espositive previa semplice comunicazione all'amministrazione comunale e senza necessità di autorizzazioni specifiche da parte di quest'ultima.

- Art. XV – STRALCI FUNZIONALI

Primo Stralcio Funzionale

Il primo stralcio funzionale, già realizzato ha previsto la costruzione del primo blocco museale, su di una superficie fondiaria di mq. 1'755.74. La superficie utile realizzata è di circa mq. 2'457,73.

Secondo Stralcio Funzionale

Il secondo stralcio, già realizzato, ha previsto la costruzione di un altro ampliamento del museo attraverso la costruzione di un edificio di 3 piani di 2'176,09 mq di superficie utile.

Il limite di altezza vigente degli edifici museali è di 25 metri, l'edificio ampliamento è stato strutturalmente predisposto per una sua futura (se necessaria) sopraelevazione.

Terzo Stralcio Funzionale

Il terzo stralcio comprende le restanti superfici museali non edificate nei primi due stralci, il Giardino delle Arti, il completamento dei parcheggi pubblici relativi alle zone ex F1 ed ex B8 e gli isolati residenziali così come descritti nei capitoli precedenti di questa relazione. La presente Variante al Programma Integrato prevede che questo stralcio possa essere suddiviso in 3 fasi attuative così come indicato nell'elaborato grafico Tav.21.

- Art. XVI – SUPERFICI TERRITORIALI COMPARTO

Ex Zona F1:

Superficie Fondiaria, Sf = 9'934,70 mq (Dati di P.R.G.)

Indice di Utilizzazione Fondiaria, Uf = 0,60 mq/mq

Superficie Utile realizzabile: Sf x Uf = 5'960,82 mq

Superficie Utile I° Stralcio: 2'457,73 mq

Superficie Utile II° Stralcio: 2'176,09 mq

Superficie Utile Realizzabile: 5'960,82 - 2'457,73 - 2'176,09 = 1'327,00 mq

Ex Zona B8:

Superficie Fondiaria, Sf = 5'434,30 mq (Dati di P.R.G.)

Indice di Utilizzazione Fondiaria, Uf = 0,50 mq/mq

Superficie Utile realizzabile: SU = Sf x Uf = 2'717,15 mq

Superficie Accessoria non residenziale: Snr = SU x 0,6 = 1'630,29 mq

Superficie Complessiva: SC = SU + Snr = 4'347,44 mq

STANDARD MINIMI RICHIESTI E (TOTALI)

Ex Zona F1:

- parcheggi pubblici = 60 posti auto RICHIESTI

- parcheggi privati = 10 posti RICHIESTI

Ex Zona B8:

- parcheggi pubblici = 420 mq. RICHIESTI

- verde pubblico = 1'008 mq. RICHIESTI

TABELLA A - III° STRALCIO - ELENCO LOTTI CON RESIDENZA

NUM.	DESTINAZIONE D'USO	Su		Snr	Sc	
1	Residenziale	160,00	mq	96,00	256,00	mq
2	Residenziale	158,00	mq	94,80	252,80	mq
3	Residenziale	158,00	mq	94,80	252,80	mq
4	Residenziale	158,00	mq	94,80	252,80	mq
5	Residenziale	158,00	mq	94,80	252,80	mq
6	Residenziale	170,00	mq	102,00	272,00	mq
7	Residenziale	160,00	mq	96,00	256,00	mq
8	Residenziale	160,00	mq	96,00	256,00	mq
9	Residenziale	160,00	mq	96,00	256,00	mq
10	Residenziale	160,00	mq	96,00	256,00	mq
11	Residenziale	160,00	mq	96,00	256,00	mq
12	Residenziale	170,00	mq	102,00	272,00	mq
13	Residenziale	158,00	mq	94,80	252,80	mq
14	Residenziale	158,00	mq	94,80	252,80	mq
15	Residenziale	158,00	mq	94,80	252,80	mq
16	Residenziale	151,15	mq	90,69	241,84	mq
17	Residenziale	160,00	mq	96,00	256,00	mq
Totale		2717,15	mq	1630,29	4347,44	mq

Sf: Superficie fondiaria

Su: Superficie utile

Snr: Superficie Non Residenziale

Sc: Superficie complessiva

Snr = 60% Su

Sc = Su + Snr