



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

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA RELATIVA AL P.U.A.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA

COMPARTO N. 4 - VIA CREMONA – VIA PAOLO BORSELLINO

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	INDICI EDILIZI - STANDARD.....	3
3.	RELAZIONE GEOLOGICA.....	4
4.	RETI TECNOLOGICHE	4
5.	STRADE E PARCHEGGI.....	4
6.	RETE FOGNANTE.....	6
7.	VASCA DI LAMINAZIONE.....	6
8.	TOMBAMENTO SCOLO DI VIA CREMONA	6
9.	RETE FOGNARIA PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE NERE	6
10.	RETE DEL GAS	6
11.	RETE ACQUEDOTTO	6
12.	ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	6
13.	ENEL.....	6
14.	TELECOM	7

1. PREMESSA

In data 20/10/2021 con prot. 9842 del 21/10/2021 è stata sottoscritta la modifica ed aggiornamento dell'Accordo art. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Pieve di Cento e i soggetti attuatori.

In data 23/11/2021 con prot. 11157, 11160 e 11162 è stata richiesta l'approvazione del PUA relativo all'AMBITO 10 che rappresenta la continuazione dell'impianto urbanistico del comparto 4 rappresentato temporaneamente con la rotatoria in fondo alla strada cieca.

Con la realizzazione dell'AMBITO 10 la viabilità viene adeguata eliminando la rotatoria per l'inversione di marcia e la strada di impianto vede due innesti sulla via Cremona relativi ai due comparti che vanno a creare un isolato urbanizzato. Con l'intervento non vengono realizzati 4 parcheggi standard e 1 parcheggio per disabili, che vengono realizzati in aggiunta a quelli previsti nell'Ambito 10.

2. INDICI EDILIZI - STANDARD

Standard edilizi ed urbanistici che regolano la pianificazione del Comparto 4:

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
Somma parziale	12.656,00	mq
Area a verde sportivo indicato nella variante n.4 - COMPRAVENDITA	34.552,00	mq
ST complessiva	47.208,00	mq

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

VERDE PUBBLICO COMPLESSIVO: STANDARD DEI COMPARTI E COMPRAVENDITA	36.408,00	mq
--	------------------	-----------

Prescrizioni particolari:

- Entro la fascia di rispetto dei depuratori, di profondità pari a metri 100 dal limite dell'area degli impianti, sono ammesse esclusivamente nuove costruzioni funzionali all'impianto di depurazione, nonché la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria la ristrutturazione edilizia, il risanamento conservativo sugli edifici o manufatti esistenti secondo quanto previsto dal RUE;
- le aree ricomprese all'interno delle fasce acustiche di classe IV (in particolare si richiama quella su via Cremona) sono inedificabili per le funzioni residenziali ad uso principale; sono invece utilizzabili per funzioni accessorie alla residenza, terziarie e ristorative;

- 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;
- prevedere, per la quota parte di competenza, un progetto di rete ecologica che si integri con quella più ampia proposta nel Documento Preliminare del nuovo PSC;
- prevedere e realizzare collegamenti ciclo-pedonali con il resto del centro abitato.

Lotti residenziali	Sup. lotto [m ²]	S.U. [m ²]	S.n.r. [m ²]	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
SUPERFICIE TOTALE	10453	1867,5	755,5					
SUPERFICIE COMPLESSIVA		2623						

3. RELAZIONE GEOLOGICA

Si allega relazione geologica aggiornata nel Giugno del 2018 nel rispetto delle vigenti NTC 2018, a firma del Dott. Geol. Marco Mantovani.

4. RETI TECNOLOGICHE

Per quanto riguarda le reti tecnologiche e di servizio, esse sono state collaudate nell'atto di collaudo tecnico amministrativo dell'Ing. Raffaella Bruni del 06/06/2014 relativo al centro sportivo (per il suo funzionamento, sono state anticipate parte delle opere di urbanizzazione del Comparto 4) e nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020.

5. STRADE E PARCHEGGI

La carreggiata stradale ha una larghezza complessiva di 11.20 m.

La sezione prevede una corsia di 2.85 m per ogni senso di marcia, marciapiedi ai lati larghi 1.5 mt ciascuno e, ove presenti, parcheggi a lato di larghezza 2.5 m.

Gli accessi carrabili ai lotti sono risolti mantenendoli a quota strada e raccordando i marciapiedi alla viabilità mediante modeste rampe (dislivello di 10 cm).

La pendenza trasversale della strada è stata assunta pari al 2.5%, consentendo così la raccolta delle acque meteoriche in apposite caditoie.

I parcheggi pubblici, posizionati prevalentemente a lato della strada, hanno tutti dimensione di mt. 5,00 x 2,50.

Tutte le aree a parcheggio sono dotate di pavimentazione permeabile con autobloccante e sottostante pacchetto di massicciata analogo a quello della sede stradale, al fine di drenare le acque meteoriche nella zona di sosta.

La parte carrabile asfaltata del corpo stradale risulta così costituita:

- cm.3 di strato di usura;
- cm.7 di binder a massa semiaperta;
- cm.10 di inerte granulometrico stabilizzato 0-20;
- cm.25 di inerte granulometrico stabilizzato 0-100;

I marciapiedi e le parti di pavimentazione carrabile con autobloccante, sono così costituiti:

- cm.8 di massello autobloccante;
- cm.4 di pietrisco 3-6;
- telo antivegetativo;
- cm.10 di inerte granulometrico stabilizzato 0-20;
- cm.25 di inerte granulometrico stabilizzato 0-100;

I parcheggi carrabili sono così costituiti:

- cm.8 di massello autobloccante 100% permeabile;
- cm.4 di pietrisco 3-6;
- tessuto ripartitore di carico di 300 g/mq;
- cm.10 di inerte granulometrico stabilizzato 0-20;
- cm.25 di inerte granulometrico stabilizzato 0-100;

Il pacchetto stradale è stato collaudato con collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020.

La superficie finale da realizzare a parcheggio per il Comparto 4 ammonta a 279 mq.

Il totale dei parcheggi del Comparto 4 e dell'Ambito 10 (465 mq) ammonta a 744 mq > 696 mq previsti dagli standard urbanistici.

Si allega tavola P2, dove vengono aggiornate le tipologie di recinzione ammesse nel Comparto 4 e viene aggiunta la realizzazione di cancellino secondario per il passaggio pedonale nel Lotto 3 verso l'aiuola pubblica a sud. Tale passaggio verrà utilizzato come ingresso per la sola manutenzione del giardino dell'unità immobiliare in progetto al piano terra, non avendo altro ingresso diretto al giardino, se non passando attraverso l'interno dell'abitazione. Nell'aiuola pubblica verrà posato dell'autobloccante permeabile per realizzare il percorso di accesso verso il cancellino.

6. RETE FOGNANTE

Per quanto riguarda la rete fognante, essa è stata collaudata nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020.

7. VASCA DI LAMINAZIONE

La vasca di laminazione realizzata e collaudata nell'atto di collaudo tecnico amministrativo dell'Ing. Raffaella Bruni del 06/06/2014 è stata dimensionata sin dall'inizio per contenere il Comparto 4, il campo sportivo e l'Ambito 10 con l'obiettivo di contenere e regolare nel tempo le portate verso i corpi idrici recettori, mantenendo invariate le portate attuali verso di essi. Si allega AUA – Provvedimento Finale Unico prot.n. 47217 del 03/09/2020.

8. TOMBAMENTO SCOLO DI VIA CREMONA

Il primo tratto, dal Km 0.555 al Km 0.640 è stato realizzato a collaudato, nell'ambito dell'atto di collaudo tecnico amministrativo del campo sportivo comunale, dall'Ing. Raffaella Bruni. Il secondo tratto, dal Km 0.640 al Km 0890 è stato realizzato a collaudato con atto Unione Reno Galliera Prot.67455 del 31/12/2019.

9. RETE FOGNARIA PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE NERE

Per quanto riguarda la rete fognaria, essa è stata collaudata nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020.

10. RETE DEL GAS

Per quanto riguarda la rete gas, essa è stata collaudata nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020.

11. RETE ACQUEDOTTO

Per quanto riguarda la rete acquedotto, essa è stata collaudata nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020.

12. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, essa è stata collaudata nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020.

13. ENEL

Per quanto riguarda la rete Enel, essa è stata collaudata nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020 ed attualmente in uso dagli Enti Gestori.

14. TELECOM

Per quanto riguarda la rete Telecom, essa è stata collaudata nel collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot.n.1872 del 29/02/2020 ed attualmente in uso dagli Enti Gestori.

in fede
Ing. Fabrizio Campanini