

COMUNE DI CENTO

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
D.G.C. n°173 DEL 19/12/2012
CENTO – via S.ORSANO**

OGGETTO NORME URBANISTICHE

Il Tecnico
Ing. Marco Aleotti

La Proprietà
Campagnoli Costruzioni srl

Art. 1 - Generalità

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in seguito definito anche P.P.I.P., riguarda la zona posta in Comune di Cento, all'interno ed in fregio alla Via Sant'Orsano, ricadente in Zona C (residenziale di espansione).

Il Piano è stato redatto sulla scorta della normativa contenuta nelle N.T.A. del Vigente P.R.G..

Tutti gli interventi, all'interno del presente Piano, dovranno essere conformi alle seguenti Norme e per quanto non espressamente indicato, alle Norme del P.R.G. Vigente e del Regolamento Edilizio del Comune di Cento.

Art. 2 – Elaborati di Piano

Gli elaborati costituenti la presente Variante al Piano sono quelli indicati dall'art. 27 del Vigente Regolamento Edilizio, e più precisamente:

A.1. Stralcio di P.R.G. in scala 1/5.000, sul quale deve essere riportato in rosso, a cura del progettista, il perimetro delle aree incluse nel Piano Particolareggiato.

A.2. Estratto catastale, con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale, comprovante le relative superfici catastali.

A.3. Stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1/2.000, aggiornato, quotato, con individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello. Dovranno altresì essere indicati:

il verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;

le costruzioni o i manufatti di qualsiasi genere;

gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;

eventuali vincoli;

la toponomastica.

A.5. Documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista, con particolare riferimento a:

fabbricati della zona interessata e delle aree limitrofe;

alberature esistenti;

emergenze ambientali;

andamento altimetrico dei suoli.

B. PROGETTO (in quattro copie)

B.1. Planimetria di progetto, in scala 1/500, indicante la numerazione dei lotti, le strade e le piazze esistenti e di progetto, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale,

privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi pubblici per sosta e parcheggio.

B.2. Sezioni e profili in scala 1/500 delle sezioni trasversali dei terreni, con l'indicazione dettagliata degli eventuali sterri e dei riporti.

B.3. Tipologie edilizie in scala 1/200, con relative destinazioni d'uso specificatamente per il Piano Terra, dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche.

B.4. Sezioni in scala 1/200 dei fabbricati e profili dell'edificato previsto rispetto alla sistemazione finale dei terreni.

B.5. Tabella degli elementi di progetto, con l'indicazione:

della superficie territoriale dell'intervento, della superficie fondiaria, delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie;

il volume totale e la superficie utile edificabile;

il rapporto massimo di copertura;

la superficie di ogni area di uso pubblico (o pubblica);

l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso riferita al totale della superficie utile complessivamente realizzabile.

B.6. Schema degli impianti (acquedotto, fognatura, rete gas, energia elettrica, rete telefonica) con relativa previsione di spesa;

B.7. Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle cabine che fossero eventualmente necessarie, con relativa previsione di spesa;

B.8. Norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del P.P.;

B.9. Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;

B.10. Relativamente alla Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno si rimanda a quella presentata con il PPIP già adottato.

B.11. Da parte del Sindaco dovrà essere dichiarato che il Piano in questione ricade o meno:

- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali, ai sensi della Legge 1497/39;

- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico forestale;

- all'interno di zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;

- in area soggetta a consolidamento dell'abitato;

- in area dichiarata sismica.

Tali elaborati sono stati così organizzati all'interno del progetto:

- **TAV. 1 (A.3; B.1; B.2)**
 - SITUAZIONE ATTUALE 1:250
 - rilievo planimetrico
 - sezioni e profili del terreno
 - SITUAZIONE DI PROGETTO 1:250
 - quote altimetriche e planimetriche
 - sezioni e profili del terreno
- **TAV. 2 (B.1; B.4; B.5)**
 - PIANO DI UTILIZZO 1:500
 - planimetria generale con delimitazione dei lotti
 - tabelle e calcoli urbanistici
 - descrizione delle superfici e profili
- **TAV. 3/a (B.3; B.4)**
 - DESTINAZIONE D'USO
 - Planimetria dimostrativa con viabilità
 - Sezioni dell'edificato
- **TAV. 3/b (B.3; B.4)**
 - TIPOLOGIE EDILIZIE 1:200
 - Schemi planimetrici indicativi
- **TAV. 4 (B.6; B.7)**
 - SCHEMA DEGLI IMPIANTI 1:250
 - Acquedotto, fognature, rete gas, energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione
- **TAV. 5 (VERDE)**
 - Planimetria generale
 - Particolare del verde attrezzato
 - Sezioni

Art. 3 – Specifica sugli elaborati grafici

Si specifica che le tavole TAV.2(B.1; B.4; B.5) , TAV3/a (B.3; B.4) , TAV3/b (B.3; B.4) sono indicative e non sono prescrittive per quanto riguarda le tipologie edilizie dei singoli fabbricati.

Art. 4 – Modalità di Attuazione

Il Piano si attua attraverso progetti edilizi estesi alla dimensione minima delle singole unità di intervento (lotti) così come individuate negli elaborati di progetto.

Per ogni unità di intervento (lotto) è definita la S.u. realizzabile, ovvero la capacità edificatoria (vedasi tabella riportata in TAV.2).

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in stretta relazione allo sviluppo edilizio del comparto edificatorio, così come definito in sede di Convenzione.

Art. 5 – Unità di intervento

L'Amministrazione rilascerà per ogni unità d'intervento (lotto) il relativo Permesso di Costruire.

Art. 6 – Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevista nel presente Piano è esclusivamente residenziale (uso urbano U.1 – art. 35) in conformità all'art. 55 delle Vigenti N.T.A. per le zone omogenee "C".

Art. 7 – Base cartografica

Per la definizione della superficie territoriale (S.t.), si è provveduto operativamente alla ricostruzione della nuova linea di confine a Nord del comparto, coincidente con la linea di Piano di delimitazione alla Zona C, mediante il rilievo celerimetrico dei luoghi, tenendo in considerazione i confini Est ed Ovest, già definiti fisicamente, come la strada, delimitante il comparto a Sud.

Operando come sopra, è risultata per l'area edificabile una superficie territoriale di complessivi mq. 16.215,58

Art. 8 – Regole

Il Piano individua le singole unità d'intervento (lotti), le aree destinate alle opere di urbanizzazione ed agli standards urbanistici.

Per ogni lotto viene assegnata una capacità edificatoria espressa in mq. di S.u.. essa è così attribuita:

Lotto N°	SU
1	221,00
2	410,00
3	260,00
4	260,00
5	260,00
6	1155,76
7	204,76
8	204,76
9	204,76
10	204,76
11	204,76
TOT.	3590,56

Sarà ammesso lo spostamento dell'indice di edificabilità fra i vari lotti fino ad un massimo del 20%.

L'altezza massima degli edifici, da realizzare nei singoli lotti, non dovrà superare i m. 10,00, misurati alla linea di gronda.

La quota del pavimento finito del piano terra di ogni singolo edificio non dovrà essere superiore di cm. 50, rispetto la quota del colmo della strada di lottizzazione.

Il comparto in oggetto è inserito in zona omogenea C (art. 55 N.T.A.).

USI PREVISTI: U1 (residenziale).

MODALITA' DI ATTUAZIONE: si interviene mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.I.P.) di iniziativa privata, esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., realizzato nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.u., per verde pubblico e parcheggi.

Art. 9 – Distanze e quote altimetriche del suolo

Le quote altimetriche del suolo, allo stato attuale sono state rilevate mediante misure celerimetriche con stazione elettronica globale.

Le quote altimetriche previste nel progetto sono da ritenersi orientative, si rimanda progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione la definizione delle stesse.

Le distanze dei fabbricati minime da rispettare sono quelle di seguito riportate:

- fra fabbricati ≥ 10 mt. ,
- dai confini di proprietà ≥ 5 mt.,
- dai confini di zona/comparto ≥ 5 mt.,
- dalla strada Via S. Orsano $\geq 10,00$ mt. (la sede stradale è comprensiva di pista ciclabile),
- dalla strada di lottizzazione a doppio senso di marcia $\geq 6,0$ mt.,
- dalla strada di lottizzazione a unico senso di marcia ≥ 5 mt.

Dovrà comunque essere rispettato quanto stabilito dal Codice Civile, dalle N.T.A. del vigente P.R.G. e dal Codice della Strada.

Art. 10 – Norme dei caratteri architettonici

Il P.P.I.P. individua, per la natura delle singole unità di intervento che lo costituiscono, la necessità di un coordinamento a garanzia di una qualità architettonica con caratteristiche organiche estese a tutto l'insediamento.

A tal fine, di seguito si elencano gli elementi minimi che ogni progetto edilizio dovrà rispettare al momento della richiesta dei singoli Permessi di Costruire:

- a) i materiali di finiture esterni degli edifici dovranno essere in muratura intonacata o con cappotto isolante con tinteggio di tipo silossanico del colore riportato in TAV. 3/b, e/o in muratura di laterizi di cotto faccia a vista . Lattoneria a vista in rame o alluminio preverniciato.
- b) La copertura degli edifici è stata prevista in coppi o tegole di cotto o cemento
- c) La finestratura dovrà essere composta esternamente da scuri in legno, pvc o alluminio o tapparelle in pvc o alluminio ed internamente da telai in legno o legno-alluminio o in pvc e vetro-camera.
- d) La pavimentazione esterna dovrà essere realizzata in autobloccanti di cemento e delimitata da cordoli in cemento.
- e) I cancelli pedonali e carrai dovranno essere in profilati di ferro zincato verniciato.

Art. 11 – Deroghe

Eventuali deroghe al presente dispositivo normativo potranno essere concesse solo in casi particolari con preventiva e puntuale dimostrazione dell'impossibilità oggettiva del totale rispetto della norma.

In nessun caso la deroga potrà costituire un precedente per la modifica del dispositivo in oggetto.

Art. 12 – Dati metrici del Piano e standards urbanistici

La superficie degli spazi pubblici da cedere al Comune è stata calcolata rispettando gli standards del Vigente P.R.G. per le zone C.

In particolare:

DATI URBANISTICI			
St	16215,58	mq	
Ut	0,2214		
H.f.	10,00	ml	
S.U. Max Amm.	3590,56	mq	
P1 : (15% S.U. progetto)	15,00%	S.U.	
P2 : (15% S.U. progetto)	15,00%	S.U.	
V. : Verde Pubblico (0,6 S.U. di Progetto)	60,00%	S.U.	
S2 reg. = 75% S.U. di Progetto (<i>composta da P2 + V.</i>)	75,00%	S.U.	
VERIFICA DI PROGETTO			
	PROGETTO		MIN. AMM.
S.U. in Progetto			3590,56 mq
P1 : (15% S.U. progetto)	543,00 mq	>	538,58 mq
P2 : (15% S.U. progetto)	543,00 mq	>	538,58 mq
V. : Verde Pubblico (0,6 S.U. di Progetto)	2185,98 mq	>	2154,34 mq
S2 reg. = 75% S.U. di Progetto	2728,98 mq	>	2692,92 mq
<i>di cui a P2 = 543,00 a verde = 2185,98</i>			
Totale Area a Standard da Cedere [S2 + P1]	3271,98 mq	>	3231,50 mq
SUPERFICIE DA CEDERE EXTRA STANDARD			
Viabilità Pubblica	2518,54	mq	
Area R.S.U.	17,31	mq	
Totale	2535,85	mq	
Superficie complessiva da Cedere			
Area a Standard	3271,98	mq	
Area Extra Standard	2535,85	mq	
Totale Complessivo da Cedere	5807,83	mq	

Il Progettista

Indice

- 1 – Generalità
- 2 – Elaborati di Piano
- 3 – Specifica sugli elaborati grafici
- 4 – Modalità di attuazione
- 5 – Unità di intervento
- 6 – Destinazioni d'uso
- 7 – Base cartografica
- 8 – Regole
- 9 – Distanze e quote altimetriche del suolo
- 10 – Norme dei caratteri architettonici
- 11 – Deroghe
- 12 – Dati metrici del Piano e standards urbanistici