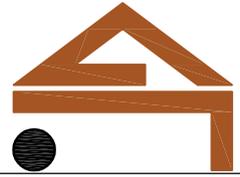


Geom. CLEMENTE CRISTOFORI

Via Guercino 40 - 44042 CENTO (FE)
Telefono 051 901061 - Fax 051 6853140
Email: geom.cristofori@gmail.com

Cod. Fisc. CRSCMN47E22C469H
Partita IVA 00234940385



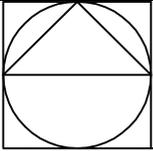
STUDIO FAGGIOLI ARCHITETTI ASSOCIATI

ARCH.GIOVANNI FAGGIOLI ARCH.LUCIANA SICCO ARCH.LUCIA FAGGIOLI

MILANO - VIA MARIO PAGANO N.36 - TEL. +39 02 4694462 FAX +39 02 48194083

FERRARA - VIA DON E. TAZZOLI N.1 - TEL. +39 0532 209527 FAX +39 0532 247328

MAIL: faggioli@studiofaggioliarchitetti.it



STUDIO TECNICO Geometra FAUSTO PARESCHI

VIA MARCELLO PROVENZALI, 12 int.12 - 44042 CENTO (FE) - Tel./fax 051 90.45.53 - cell 348 8732832 - e.mail studiopareschi@studiopareschi.it

COMUNE DI CENTO
NUOVA ZONA C19- VIA dei TIGLI
P.U.A.

PROPRIETA' E COMMITTENTE

CO.GE.FER. SRL

I PROGETTISTI

NORMA TECNICHE
DI ATTUAZIONE

ELABORATO N.8

DATA

8/3/2018

15/10/2018

SCALA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Zona Interessata dal P.U.A.

- 1.1 Capoluogo – Nuova zona C19 Via dei Tigli insediamento residenziale e terziario attrezzatura sanitaria assistenziale e parco pubblico.
Piano della Ricostruzione secondo stralcio (variante al P.R.G.) scheda 4A.

Art. 2 Elaborati del P.U.A.

- 1.2 Le aree comprese nel P.U.A. di cui all'art. 1 sono regolamentate nei modi indicati negli elaborati di progetto di seguito elencati:

- Tav. 1 Planimetrie di inquadramento
- Tav. 2 Rilievo Planialtimetrico 1:1000
- Tav. 3 Documentazione fotografica 1:1000
- Tav. 4 Relazione tecnico illustrativa / catasto
- Tav. 5 Zonizzazione 1:1000
- Tav. 6 Planivolumetrico 1:1000
- Tav. 7 Edificazione per stralci 1:100
- Tav. 8 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 9/1 Particolare strade tracciamento e quote altimetriche 1:500
- Tav. 9/2 Particolare strade tracciamento e quote altimetriche 1:500
- Tav. 9/A Sezioni stradali 1:50
- Tav. 9/B Sezione stradale Via dei Tigli Sez. A-A 1:20
- Tav.10A Nuova rotatoria Via Bologna/Via Leopardi/Via Don Minzoni
- Tav.10B Nuova rotatoria Via Bologna/Via Leopardi/Via Don Minzoni

Tav.10C Relazione tecnica Nuova rotatoria Via Bologna/Via Leopardi/Via Don Minzoni

Tav. 11 Fognature acque meteoriche

- Relazione per l'applicazione del principio di invarianza idraulica
- Relazione per il recupero del dissesto spondale dello scolo Bagnetto

Tav. 12A Fognatura acque nere

Tav. 13 Schema rete acquedotto

Tav. 14 Schema rete gas ATR – Matteo Gardellini

Tav. 15 Schema rete telefonica

Tav. 16A Schema rete distribuzione ENEL

Tav. 16B Relazione ENEL

Tav. 17A Planimetria Illuminazione Pubblica

Tav. 17B Relazione Illuminazione Pubblica

Tav. 17C Calcoli Illuminotecnici Illuminazione Pubblica

- Relazione geologica e geotecnica
- Relazione Acustica

Art. 3 Modalità di esecuzione del P.U.A.

3.1 L'attuazione del P.U.A. avverrà nei tempi e modi previsti dalla Convenzione sottoscritta dal Comune di Cento e dai soggetti attuatori del P.U.A.

Art. 4 Tipi di interventi e destinazioni d'uso delle aree interessate dal P.U.A.

4.1 Nel comparto **C19** sono ammessi i seguenti usi:

U1- U2- U3 - U4 - U7 - U9 - U10 - U10 bis - U14- U17 - U18 - U19- U22
che saranno limitati secondo i sub-comparti come segue:

4.2 Nel sub-comparto **C19 a1** sono previsti i tipi di intervento NC1 e NC2 e gli usi U3 - U17 -U18 - U22

4.3 Nel sub-comparto **C19 a2** sono previsti i tipi di intervento NC1 e NC2 e gli usi U1 - U2 - U3 - U4 - U5.1 - U7 - U10

4.4 Nel sub-comparto **C19 a3** sono previsti i tipi di intervento NC1 e gli usi U18 - U22.

4.5 Nel sub-comparto **C19 b2** sono previsti i tipi di intervento NC1 e gli usi U18 - U22 - U9.

Art. 5 Distanze

5.1 Per sub-comparto **C19 a2, C19 a3, C19 b2:**

- distanze dai confini di proprietà..... mt. 5
- distanza da strada..... mt. 5
- distanze tra edifici..... mt. 10
- distanze dai confini dal lato ingresso autorimessa mt. 6

5.2 Per Sub-comparto **C19 a1:**

- distanze dai confini di proprietà $\frac{1}{2}$ H edificio minimo mt. 5
- distanza da strada $\frac{1}{2}$ H edificio minimo mt. 5
- distanze tra edifici o tra corpi dello stesso edificio mt. 10

Art. 6 Altezze

6.1 Per sub-comparto **C19 a2**

Altezza massima edifici mt. 10

6.2 Per sub-comparto **C19 a1**

Altezza massima edifici mt. 15

6.3 Per i sub-comparti **C19 a3** e **C19 b2**

Altezza massima mt. 3,50

Art. 7 Zonizzazione

7.1 Sono da intendersi cogenti ai grafici le tipologie proposte dal P.U.A. che dovranno essere inserite nei lotti rispettando il poligono di massimo ingombro degli edifici, le distanze dei confini, le altezze e la superficie da lasciare a verde.

7.2 I lotti potranno essere frazionati o accorpati a formare nuovi lotti purché questi ultimi non abbiano una superficie inferiore a mq.450 per le costruzioni

unifamiliari e mq. 600 per le costruzioni bifamiliari. Di conseguenza varieranno i poligoni edificatori che determinano le distanze dai confini.

- 7.3 In caso di frazionamento o accorpamento di lotti la S.U. dei nuovi lotti risulterà dalla proporzione della S.U. originaria rispetto alle nuove superfici dei nuovi lotti
- 7.4 Qualora i lotti fossero frazionati o accorpati i relativi passi carrai potrebbero cambiare la loro posizione nel tracciato stradale. In tal caso i passi carrai non potranno essere aperti a una distanza inferiore a 12 mt. rispetto agli incroci stradali.
- 7.5 Qualora durante il tracciamento del lotto si riscontrasse, nella verifica della superficie del lotto, un aumento o una diminuzione della superficie indicata nella tabella alla tav. n 5 e allegata alle presenti N.T.A. la S.U. non potrà subire variazioni rispetto a quella fissata nella tabella del P.U.A.

Art. 8 Tipologie edilizie

- 8.1 Per il sub-comparto **C19 a2** costruzioni unifamiliari o bifamiliari come indicato nella sigla **S** o **B** nelle tavole di zonizzazione (tav. n. 5)
Le costruzioni dovranno contenere una autorimessa coperta per ogni unità immobiliare.
- 8.2 Per il sub-comparto **C19 a1** edificio o edifici pluripiani con destinazione usi indicati all'art 4.2, attrezzatura sanitaria assistenziale ecc. altezza massima edificio mt. 15
- 8.3 I progetti edilizi dovranno rispondere agli elaborati del P.U.A. per quanto attiene la S.U. massima edificabile, la superficie copribile, le altezze.
- 8.4 Sono da intendersi semplicemente indicative le tipologie e gli schemi volumetrici proposti nella tavola del planivolumetrico (tav. n. 6).
- 8.5 E' possibile realizzare all'interno delle aree edificabili individuate negli elaborati di progetto edifici con destinazione non residenziali corrispondenti agli usi di cui all'art. 4
L'eventuale maggior carico urbanistico derivante dagli usi di cui all'art. 4, se non assorbito dalle eccedenze delle dotazioni territoriali previste per i sub-comparti stessi, potrà essere monetizzato.

Art. 9 Rapporto di copertura e superficie permeabile

9.1 Rapporto di copertura: 35% per il sub-comparto **C19 a1** e per il sub-comparto **C19 a2**

9.2 Almeno il 35% della superficie fondiaria del sub-comparto **C19 a2** dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazione permeabile e coperture a verde.

9.3 Almeno il 20% della superficie fondiaria del sub-comparto **C19a1** dovrà essere permeabile, una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazione permeabile o copertura a verde.

Art. 10 Sistemazione delle aree private

10.1 Le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate secondo le specifiche indicazioni proprie del tipo edilizio di appartenenza. In particolare, per quanto attiene alla residenza dovranno essere individuati i parcheggi previsti in misura non inferiore a n.2 posti auto per alloggio dei quali uno coperto.

10.2 Le aree private, nel sub-comparto C19a1 e C19a2 contestualmente all'edificazione, saranno piantumate con essenze ad alto fusto delle specie autoctone, in ragione di una pianta ogni 100 mq. della superficie del lotto.

Art. 11 Recinzioni

11.1 Le recinzioni stradali dovranno mantenere un'altezza unitaria con particolare vincolo di recinzione in prossimità degli incroci e/o intersezioni stradali con altezza massima di mt. 1,60.

11.2 Le recinzioni verso le strade dovranno essere costituite da un muretto alto 50 cm (per contenimento marciapiede o ciclabile) con sopra cancellata metallica o rete metallica con siepe.

11.3 Le recinzioni tra i lotti o tra lotto e zona a verde.

Recinzione costituita da rete metallica H mt. 160 con siepe delle essenze autoctone preferibilmente sempreverdi. Assoluto divieto di formazione di muri di cinta per i quali si possa invocare l'applicabilità della norma di cui agli art. 878 e 886 del C.C. (altezza fino a 3 mt.)

11.4 I portoni carrabili dovranno avere larghezza di mt. 3,50 e quelli pedonali larghezza di mt. 1,20

Art. 12 Attuazione del P.U.A. per stralci

12.1 L'attuazione avverrà sotto la sorveglianza ed il controllo dell'Ufficio tecnico comunale e delle Aziende ed Enti preposti, per quanto attiene il rispetto di quanto prescritto nella citata Convenzione in ordine al picchettamento delle aree, alla distinzione tra aree pubbliche e private, alle loro destinazioni d'uso, all'edificabilità delle stesse, alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

Sono stati individuati n. 6 stralci funzionali denominati stralcio 1, stralcio 2, stralcio 3, stralcio 4, stralcio 5, stralcio 6.

12.2 La realizzazione degli stralci potrà avvenire come segue (vedasi tav.7):

a) stralcio funzionale 1

Consiste nella realizzazione dello svincolo Via Bologna-Via Leopardi-Via Don Minzoni – Via Cola e nell'allargamento di Via dei Tigli fino al deposito acquedotto.

La realizzazione di questo stralcio permette poi la realizzazione anche in contemporanea con lo stesso stralcio 1 degli stralci successivi, anche in modo tra loro non sequenziale.

b) stralcio funzionale 2

Consiste nella realizzazione dei sub-comparti **C19 a1** e **C19 a3**.

Il **C19 a3** contiene la dotazione territoriale V1 afferente al **C19 a1**

c) stralcio funzionale 3

Consiste nella realizzazione dei sub-comparti **C19 a2** (parte) e **C19 a3** (parte)

d) stralcio funzionale 4

Consiste nella realizzazione del sub-comparto **C19 b2**

e) stralcio funzionale 5

Consiste nella realizzazione della parte restante del **C19 a2** e dell'allargamento di tutta Via Leopardi fino al tratto della stessa Via Leopardi già eseguito (esistente).

f) stralcio funzionale 6

Consiste nell'allargamento del tratto di Via dei Tigli e Via Leopardi prospicienti il deposito acquedotto.

12.3 Sequenza delle realizzazioni degli stralci.

Dopo la realizzazione dello stralcio 1 si possono indifferentemente realizzare gli stralci 2 o 3 o 4. Lo stralcio 5 potrà essere realizzato previo allargamento di tutta Via Leopardi.

La realizzazione dello stralcio 1 permette poi la realizzazione anche in contemporanea con lo stesso stralcio 1 degli stralci successivi, anche in modo tra loro non sequenziale.

Art. 13 Varianti al P.U.A.

13.1 Non costituiscono varianti sostanziali al P.U.A.:

- a) Variazioni ai confini dei lotti conseguenti a frazionamenti od accorpamenti degli stessi.
- b) Trasferimento di edificabilità tra lotti.
- c) Modifiche degli stralci esecutivi di cui all'elaborato 7.
- d) Variazioni del posizionamento dell'allargamento di Via dei Tigli purché sempre nel terreno di proprietà o in disponibilità.
- e) Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa distribuzione della edificabilità nell'ambito di quella massima ammessa dal Piano, la variante al Piano, pur necessaria, sarà formalizzata con Delibera di Giunta.

Art 14 Aree per la viabilità pubblica e reti tecnologiche

14.1 Le aree destinate alla circolazione pubblica, le opere di fognatura. La segnaletica stradale, le reti per la distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acquedotto, la rete telefonica, l'illuminazione pubblica saranno realizzati secondo gli schemi allegati, secondo gli schemi per le opere di urbanizzazione primarie e secondo le specifiche e prescrizioni degli Enti interessati.

Art. 15 Aree per attrezzature comuni e verde pubblico, piantumazioni ed essenze arboree

15.1 Nel sub-comparto C19a3 le aree per il verde pubblico **V1** saranno trattate con terreno agrario opportunamente preparato per la semina e saranno

seminate a prato e piantumate con essenze arboree autoctone da concordare con i competenti uffici comunali.

In fase di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione primaria verrà redatto il progetto esecutivo dell'impianto.

Art. 16 Prescrizioni generali

16.1 I progetti edilizi dovranno essere redatti in conformità alle presenti norme, a quelle vigenti per l'attuazione del Piano della Ricostruzione ovvero al regolamento Edilizio a quello di Igiene Comunale e ad ogni altra normativa o legge vigente.

Per quanto non precisato dalle presenti norme si fa riferimento alle normative vigenti.

Art. 17 Manutenzioni

17.1 Le manutenzioni ordinaria e straordinaria delle opere realizzate e degli impianti è a carico dei soggetti attuatori del P.U.A. fino a che le opere non vengano assunte dal Comune nei modi e nelle forme contenute nella Convenzione firmata dalle parti.

Art. 18 Inadempienza

18.1 Nel caso di inadempienza alla presente Norme di Attuazione del P.U.A. da parte di Enti o privati, l'Amministrazione comunale, in virtù della Convenzione stipulata con il proprietario delle aree, si avvarrà nei confronti degli inadempienti nei modi e nelle forme indicate dalla Convenzione medesima.

COMPARTO C19 a1

1. Come da scheda 4A

St = 15.000 mq.

SU = 8.000 mq.

P1 = 2.400 mq. (30 mq / 100 mq SU)

V1 = 4.800 mq. (60 mq / 100 mq SU)

2. Progetto

St da rilievo **15.543** mq. > 15.000 mq. come da scheda 4A

SU = mq. **8.000**

P1 = P1/mq. 1923+P1/2 mq. 504 = mq. **2.427** > 2.400 richiesti scheda 4A

V1 = mq. **4.800** richiesti scheda 4A (trasferiti in **C19 a3**)

Strade e marciapiedi + piste ciclopedonali e lotto per cabina ENEL= mq.**303** dei quali mq. 30 per allargamento Via dei Tigli , mq. 208 per ciclabile e mq.65 lotto per Cabina ENEL

Sf = mq.**12.813**

COMPARTO C19 a2

1. Come da scheda 4A

St = 29.200 mq.

SU = 7.052 mq.

P1 = 1.058 mq. (15 mq/100 mq. SU)

V1 = 4.231 mq. (60 mq/100 mq. SU)

2. Progetto

St da rilievo **29.997** mq. > 29.200 mq. come da scheda 4A

SU = mq. **4.898** < 7.052 richiesti scheda 4A

P1 = mq. **1.051** > 735 richiesti (SU 4.898/100x15)

V1 = V1/1 mq. 383+V1/2 mq. 429 + V1/3 mq. 325 = mq. 1.137 < mq. 2.939 richiesti (SU 4.898/100x60)

Mq. 1.801 differenza rispetto al richiesto che viene trasferita in **C19 a3**

Strade e marciapiedi + piste ciclopedonali = mq. **5.479** dei quali per allargamento + verde di corredo Via dei Tigli mq.943 e Via Leopardi mq.1.340 e strada interna mq. 3.196

Sf = mq. **22.330**

COMPARTO C19 a3

1. Come da scheda 4A

St = 8.850 mq.

V1 = 7.100 mq. da destinare a dotazioni territoriali

P1 = 1.750 mq. da destinare a dotazioni territoriali

2. Progetto

St da rilievo **8.994** mq. > 8.850 mq. come da scheda 4A

V1 = dotazioni territoriali mq. **6.838** (dei quali pertinenti a V1C19a1 mq..4.800 + V1C19a2 mq.1.801)

P1 = mq **1.750**

Strada e marciapiedi– allargamento Via dei Tigli mq. **406**

COMPARTO C19 b2

1. Come da scheda 4A

St = 28.650 mq.

V1 = 26.500 mq.

P1 = 2.150 mq.

2. Progetto

St da rilievo **27.916** mq. < 28.650 mq. come da scheda 4A

V1 mq. **24.071** < 26.500

P1 mq **2.150** < 2.150 mq. come da scheda 4A

Strada, marciapiedi e lotto per cabina ENEL– allargamento Via dei Tigli mq. **1.695**

LOTTO	SUP.MQ.	S.U.MQ.
1	895	218
2*	688	109
3*	1094	218
4	781	218
5	825	218
6	1170	218
7	1020	218
8	865	218
9	872	218
10	841	218
11	883	218
12	879	218
13	750	218
14	815	218
15	1105	218
16	821	218
17	496	109
18*	872	218
19*	919	218
20*	783	218
21	833	218
22	777	218
23	3346	320
TOT.SUP.LOTTI	22330	4898