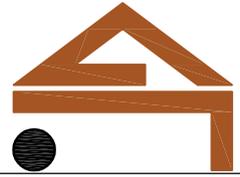


Geom. CLEMENTE CRISTOFORI

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

Cod. Fisc. CRSCMN47E22C469H
Partita IVA 00234940385



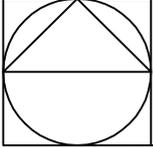
STUDIO FAGGIOLI ARCHITETTI ASSOCIATI

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

ELABORATO N.4

DATA

8/3/2018

15/10/2018

SCALA

RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA
CATASTO

COMUNE DI CENTO

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

SECONDO STRALCIO (VARIANTE AL P.R.G.)

P.U.A. COPOLUOGO NUOVA ZONA C19 VIA DEI TIGLI – SCHEDA 4A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PIANO URBANISTICO **DI ATTUAZIONE**

1. UBICAZIONE DELL'AREA

- 1.1 L'area è ubicata a sud di Via Bologna a cavallo di Via dei Tigli e a est di Via Leopardi.
- 1.2 L'area interessata dal P.U.A. è stata oggetto di un rilievo planialtimetrico vedasi Tav. n. 2.

2. Oggetto e obiettivi del P.U.A.

- 2.1 Il P.U.A. si propone di:
 - Disciplinare l'area oggetto di un vincolo scaduto
 - Realizzare una struttura sanitaria-assistenziale
 - Realizzare un intervento residenziale a media densità
 - Acquisire, da parte dell'amministrazione comunale di un'area da destinare al parco urbano.
 - Acquisire, da parte dell'Amministrazione comunale, di un'area, idonea, all'insediamento, per ERS e/o attrezzature pubbliche, nel quadro di un più complesso intervento di riorganizzazione urbanistica, delle aree a sud di Via Bologna comprendente l'adiacente zona produttiva Dt2 di "ex Vancini"
- 2.2 Il P.U.A. verrà realizzato tenendo presente le indicazioni della scheda 4A, che riportiamo integralmente in allegato.

3. Proprietà e identificazione catastale

Catasto terreni di Cento

| | | | | |
|---------------|------|-----|-----|----------------|
| Foglio 54 | mapp | 96 | mq. | 25.050 |
| | mapp | 97 | mq. | 300 + 518 * |
| | mapp | 98 | mq. | 2.055 * |
| | mapp | 99 | mq. | 18.677 (parte) |
| | mapp | 103 | mq. | 250 |
| | mapp | 304 | mq. | 5.680 |
| | mapp | 305 | mq. | 2.700 + 380 |
| | mapp | 560 | mq. | <u>8.085 *</u> |
| <u>Totale</u> | | | mq. | <u>63.695</u> |

di proprietà dei Signori:

Baraldi Arturo C.F. BRLRTR54N09C469G
Baraldi Gabriele C.F. BRLGRL53E19C469B
Baraldi Rosa Maria C.F. BRLRMR54N49C469O

Catasto terreni di Cento

| | | | | |
|---------------|------|------|-----|---------------|
| Foglio 54 | mapp | 564 | mq. | 10.000 |
| | mapp | 878 | mq. | 400 |
| | mapp | 1097 | mq. | 1.226 |
| | mapp | 1099 | mq. | 33 |
| | mapp | 1101 | mq. | 15.054 |
| | mapp | 1102 | mq. | 62 |
| | mapp | 1103 | mq. | 68 |
| | mapp | 1104 | mq. | 11.048 |
| | mapp | 1105 | mq. | <u>80</u> |
| <u>Totale</u> | | | mq. | <u>37.971</u> |

di proprietà dei Signori:

CO.GE.FER. S.r.l. con sede in Cento – Via Gennari 85 P.IVA 00707141206

* Mappali compresi nella Scheda 4A ma non compresi nel presente P.U.A.

4. Il P.U.A. descrizione

4.1 Il P.U.A. segue le direttive tracciate dalla scheda 4A con le ben identificate aree con le destinazioni assegnate.

4.2 Nell'ambito delle aree identificate il P.U.A. si svolge nel modo seguente:

4.3 AREA C19 a1

La destinazione è a struttura Sanitaria Assistenziale.

Si propone un edificio articolato in 3 blocchi con SU mq. 8.000.

La superficie del lotto di mq. 15.000 (mq.15.543 rilevati) viene occupata dall'edificio compresa una superficie di verde privato e di parcheggi pubblici P1 (mq.2.409). Le dotazioni territoriali V1 afferenti il sub-comparto C19a1, ovvero V1 di mq.4.800, vengono traslate nel sub-comparto C19a3 deputato, così recita la scheda 4A, a "da destinare a dotazioni territoriali".

4.4 AREA C19 a2

Destinata alla edificazione.

Su questa area il P.U.A. propone una edilizia semi-estensiva, costituita da villette mono o bifamigliari, su lotti ben definiti. La S.U. proposta è di mq.4.898 inferiore a quanto prescrive la scheda 4A.

L'area C19a2 comprende, oltre ai 23 lotti le strade e i parcheggi P1. Il Verde pubblico V1 di mq. 2.938 viene traslato nel sub-comparto C19a3 deputato come già annotato nella scheda 4A da destinare a verde pubblico per mq. 1.801 (V1 C19a2) e rimane in sito per mq. 383 (V1/1) + mq. 429 (V1/2) e mq. 325 (V1/3) .

4.5 AREA C19 a3

Il P.U.A. riversa su questa area il verde pubblico V1 afferente alla edificazione sulle aree C19a1 e C19a2.

Oltre al verde V1 (C19a1) e V1 (C19a2) e V1 (C19a3) sull'area C19a3 si propone un parcheggio pubblico di mq. 1.750 come prescritto dalla scheda 4A. Il verde pubblico su questa area è così distribuito:

V1 C19a1 mq. 4.800

V1 C19a2 mq. 1.801

V1 C19a3 mq. 237

4.6 AREA C19 b1

Questa area, destinata dalla scheda 4A a insediamento ERS e/o attrezzature pubbliche è stralciata dal P.U.A.

Sarà oggetto di una specifica richiesta di variante al Piano della Ricostruzione con proposta di non edificare quanto previsto nella scheda 4A ma di prevedere una edificazione semi-intensiva a villette mono o bifamiliari, come previsto sul C19a2. La superficie proposta sarà pari a quella non edificata sul C19a2 (mq.2.150) e inferiore di mq. 4.900 rispetto a quella prevista dalla scheda 4A.

Si ha così non un incremento della superficie (S.U.) prevista ma soltanto uno spalmare della S.U. prescritta su una area più vasta per ottenere un'edificazione più rada.

4.7 AREA C19 b2

Il P.U.A. segue le indicazioni della scheda 4A con destinazione a parco urbano.

L'area, sarà ceduta all'amministrazione comunale, per realizzare un parco urbano.

La superficie rilevante è di mq. 27.916 dei quali mq. 2.150 sono destinati a parcheggio pubblico, come prescritto dalla scheda 4A, mq. 1.696 destinati ad allargamento della Via dei Tigli e mq. 24.071 a parco pubblico

5. Parcheggi pubblici

La scheda 4A prescrive una dotazione di parcheggi P1 per ogni sub-comparto.

Nel P.U.A. abbiamo incrementato nella C19a2 la superficie P1 afferente alla S.U. in progetto portandola da mq.735 a mq.1.117.

Nel sub-comparto C19a1 sono stati previsti parcheggi P1 nella misura prescritta dalla scheda 4A (mq.2.427 > 2.400).

Nel sub-comparto C19a3 la superficie parcheggio previsto alla scheda 4A di mq. 1.750 come da scheda 4A.

Si consideri anche che i parcheggi P1 di ANFASS esistenti, adiacenti a quelli C19a3 sono sempre vuoti.

6. Usi

- 6.1 Nel sub-comparto **C19** sono ammessi i seguenti usi :
U1- U2- U3 - U4 - U7 - U9 - U10 - U10 bis - U14- U17 - U18 - U19- U22
- 6.2 Nel sub-comparto **C19 a1** sono previsti i tipi di intervento NC1 e NC2 e gli usi U3 - U17 -U18 - U22
- 6.3 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
- 6.4 Nel sub-comparto **C19 a3** sono previsti i tipi di intervento NC1 e gli usi U18 - U22.
- 6.5 Nel sub-comparto **C19 b2** sono previsti i tipi di intervento NC1 e gli usi U18 - U22 - U9.

7. Viabilità

7.1 I privati attuatori, per rendere funzionale il P.U.A devono intervenire a rendere funzionale allo scopo la viabilità pubblica di Via dei Tigli, Via Leopardi, Via Don Minzoni e lo svincolo Via Bologna Via Leopardi Via Don Minzoni sarà concesso ai privati di intervenire sulle succitate aree di viabilità come risulta dagli elaborati del P.U.A. 1° parte.

7.2 Viabilità di accesso

Il terreno oggetto di P.U.A. è ubicato nella parte sud del Capoluogo; si trova tra via Bologna e il fiume Reno.

Le strade per raggiungerlo sono Via Bologna che arriva in Via Don Minzoni, Via del Curato che arriva in Via dei Tigli e Via Lavinio che arriva in Via Don Minzoni da Via Bologna si accederà anche in Via Leopardi.

L'accesso più immediato è da Via Bologna che però, col suo traffico, rappresenta un punto critico che va risolto con uno svincolo come quello che proponiamo negli elaborati della viabilità (tav.10A-10B-10C).

Nella proposta si privilegia lo scorrimento del traffico nell'asse di Via Bologna rispetto all'accesso a Via Don Minzoni. Anche a insediamento completato il traffico da e per le Vie Leopardi e Don Minzoni risulterà di modeste dimensioni rispetto a quello su Via Bologna.

7.3 Viabilità del P.U.A. Via dei Tigli

La Via dei Tigli sarà allargata portando la carreggiata a 7 metri, affiancata da un marciapiede di mt. 1,50 ed una pista ciclabile di mt. 2,50.

Il marciapiede e la pista ciclabile, ambedue a raso, saranno divise dalla carreggiata da cordoli in cemento larghi 50 cm. e alti 30.

Via dei Tigli sarà allargata da Via Don Minzoni fino all'incrocio con Via Leopardi.

7.4 Viabilità – Via Leopardi

La Via Leopardi presenta un condizionamento all'allargamento che consiste nel calibro della prima parte della strada verso Via Don Minzoni-Via Bologna. La larghezza totale, tra terze proprietà recintate è di mt. 8,50.

La strada esistente sarà divisa con carreggiata di mt. 6 e pista ciclopedonale di mt. 2,50 segnalata con striscia verniciata.

La strada in corrispondenza delle proprietà del P.U.A. manterrà, per ovvi motivi, per la carreggiata la stessa larghezza della prima parte ma con l'inserimento a lato di parcheggi auto mt.2,50, una divisione realizzata con aiuola larga mt.2,00 e una pista ciclopedonale larga mt. 2,50.

Per una larghezza totale di mt.13,00 come evidenziato negli elaborati della viabilità (tav.9/1-9/2).

La realizzazione di Via Leopardi potrebbe essere condizionata dai tempi per la realizzazione dell'area C19b1 stralciata dal presente PUA.

7.5 Viabilità interna al sub-comparto C19 a2

La viabilità interna al sub-comparto C19a2 consisterà in un tracciato stradale a fondo cieco con inserito, tra le carreggiate di andata e ritorno una zona parcheggi e pista ciclabile.

Le dimensioni di tale tracciato sono:

- Marciapiede a raso mt. 1,50
- Cordolo mt. 0,50
- Carreggiata mt. 4,50
- Parcheggio a pettine con inclinazione a 45° mt. 5,30
- Cordolo mt. 0,50
- Pista ciclabile mt. 2,50
- Cordolo mt. 0,50
- Parcheggio mt. 5,30
- Carreggiata mt. 4,50
- Cordolo mt. 0,50
- Marciapiede a raso mt. 1,50

Totale larghezza mt. 27,10

Al ritorno le carreggiate compiono un arco di raggio di mt. 18.80 esterno e di mt.12.30 interno careggiata conforme ai raggi di curvatura degli autocarri che possono percorrere la strada.

La scelta di fare le piste ciclabili e i marciapiedi a raso è stata dettata dal voler agevolare il passaggio di carrozzelle di disabili.

7.7 Piste ciclabili nel sub-comparto C19 b1

Le piste ciclabili si estendono anche nel sub-comparto C19b1 in modo da ottenere un percorso funzionale al muoversi in bicicletta.

7.8 Allargamento Via dei Tigli dettagli

Via dei Tigli, come già accennato, ha un calibro modesto che non permette un agevole incrocio di due automezzi.

Il P.U.A. prevede l'allargamento di Via dei Tigli per il tratto da Via Don Minzoni fino all'incrocio con Via Leopardi.

La strada sarà allargata, tranne alcuni tratti (all'incrocio con Via Don Minzoni ed in corrispondenza del deposito dell'acquedotto) sempre sui terreni di proprietà.

L'esistente Via dei Tigli, per il tratto in corrispondenza del sub-comparto C19b2, partendo dall'incrocio con Via Leopardi, si alza rispetto alla sua quota media di circa un metro, per riabbassarsi in corrispondenza del terreno ANFAAS.

L'allargamento, per il tratto succitato, avverrà verso il sub-comparto C19b2 così da avere tutta la larghezza della carreggiata poggiante su terreno stabilizzato e non su terreno di riporto (vedasi tav. n. 9A e 9B)

8. Superfici

8.1 Dopo avere eseguito il rilievo del terreno, oggetto di P.U.A., abbiamo confrontato le superfici rilevate con quelle catastali e quelle dichiarate nella scheda 4A.

8.2 La superficie da cedere al Comune (Art. 2 punto7) di mq. 19.399 + mq. 28.650 darà rettificata dalla esatta misurazione sul campo delle superfici e sarà comprensiva della superficie di allargamento di Via dei Tigli.

8.3 Nella seguente tabella sono evidenziate le differenze. Per la dimostrazione delle superfici ci siamo attenuti alle superfici rilevate tanto più che le S.U. edificabili sono già prefissate in scheda 4A.

| COMPARAZIONE TRA SUPERFICI DICHIARATE IN SCHEDA 4A PIANO DELLA RICOSTRUZIONE CATASTO E RILEVATE | | | | | |
|---|-----------|---------|--------|---------|--------|
| Piano della ricostruzione | Scheda 4A | CATASTO | | RILIEVO | |
| | | mapp. | mq. | mq. | |
| C19a1 | 15.000 | 560 | 8.085 | C19a1 | 15.543 |
| C19a2 | 29.200 | 98 | 2.055 | C19a2 | 29.997 |
| C19b1 | 19.300 | 97 | 300 | C19b1 | 19.075 |
| | | 99 | 18.677 | | |
| | | 305 | 2.700 | | |
| | | 96 | 25.050 | | |
| | | 304 | 5.680 | | |
| | | 103 | 250 | | |
| | 63.500 | | 62.797 | | 64.615 |
| C19a3 | 8.850 | 564 | 10.000 | C19a3 | 8.994 |
| C19b2 | 28.650 | 1.104 | 11.048 | C19b2 | 27.916 |
| | | 1.105 | 80 | | |
| | | 1.103 | 68 | | |
| | | 1.102 | 62 | | |
| | | 1.199 | 33 | | |
| | | 1.097 | 1.226 | | |
| | | 878 | 400 | | |
| | | 1.101 | 15.054 | | |
| | 37.500 | | 37.971 | | 36.910 |

Le zone C19a1, C19a2 e C19b1 sono ubicate tra Via dei Tigli e il centro abitato mentre le zone C19a3 e C19b2 sono ubicate tra Via dei Tigli e il fiume Reno

9. Edificabilità

9.1 Il sub-comparto C19a1 sarà edificato con un edificio composto da tre blocchi, tra loro uniti, con altezza massima di 15 mt. a destinazione Sanitaria Assistenziale.

Grazie allo spostamento del verde pubblico afferente l'edificazione nel sub-comparto C19a3 si è ottenuto uno spazio di verde privato.

L'edificazione che compare nella tavola di planivolumetria corrisponde alle intenzioni e ai programmi degli attuatori. Tuttavia, in fase di maturazione

e approfondimento della struttura sanitaria la disposizione e la forma dei volumi rappresentati può cambiare.

9.2 Per il sub-comparto C19a2 le previsioni si sono orientate verso un'edificazione a villette mono o bifamiliari.

Nella tavola di planivolumetrico sono rappresentati dei volumi che hanno solamente la funzione di indicare la tipologia dell'edificazione.

E' comprensibile che le costruzioni non seguano le indicazioni planivolumetriche se non per rimanere entro i poligoni edificatori per attenersi alla S.U. massima edificabile e all'altezza massima di mt. 10.

Nelle norme tecniche di attuazione sono normate le altezze delle recinzioni verso le strade in modo di poter dare una unitarietà, almeno di altezza e di zoccolo di base alle stesse.

9.3 Nel sub-comparto C19a3 e C19b2 le costruzioni saranno limitate, così come normato nella N.T.A. a elementi di modestissimo impatto ambientale.

10. Edificazione per stralci funzionali

10.1 Qualora i soggetti attuatori volessero graduare l'esecuzione dell'intervento, il P.U.A. potrebbe essere realizzato per stralci funzionali

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

a) stralcio funzionale 1

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

La realizzazione di questo stralcio permette poi la realizzazione degli stralci successivi, anche in contemporanea con lo stesso stralcio 1 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 nella realizzazione del tratto di strada di Via dei Tigli prospiciente il deposito acquedotto e nell'allargamento di Via Leopardi sopra lo scolo Bagnetto.

11. Per le infrastrutture e i sottoservizi quali:

- Fognature acque nere e meteoriche
- Elettrificazione e cabine di trasformazione
- Illuminazione pubblica
- Reti tecnologiche telefonia
- Reti tecnologiche gas
- Reti tecnologiche acquedotto
- Relazione geologica-geotecnica
- Acustica

Vedasi le relazioni allegate ai progetti

SCHEDE COMPARTI E LORO REALIZZAZIONE

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 4°
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 |

* lotto con sup.stradello di accesso compreso

**COMUNE DI CENTO**

Provincia di Ferrara

Settore LL.PP. e Assetto del Territorio
Servizi Pianificazione Territoriale e AmbienteC.so Guercino n. 43
44042 Cento (FE)
Tel. 051/684.31.60 Fax 051/684.33.80Marca da bollo
€ 14,62N° Certificato **38**\\servernas1\Dati_Comune\SUE_TERRITORIO_E_AMBIENTE\Privata\URBANIST
ICA\ICOU Anno 2013\38\38.docP.G. del .../.../2013 Titolario **6/01**Rif. Doc. Prot. **16177** del **09/04/2013****CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA****Il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Ambiente**

Vista la istanza del **09/04/2013** prot. n. **16177** presentata dal **Sig. Baraldi Gabriele**
residente in **Cento** via **Dei Tigli**
tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica, del/i terreno/i censito/i al NCT del Comune di
Cento, distinto/i catastalmente al:

Foglio **54** Particelle n. **304 – 305 – 98 – 97 – 99 – 96 – 103 – 560 – 1134**

- Visti gli allegati alla istanza;
- Visto il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione di G.P. n. 675 del 23/11/1999 e successive Varianti;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che il terreno di cui in premessa è, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cento,
classificato come zona:

Per i Mappali: **97 – 304****E2 : - Art. 73 punto 3 – ZONA AGRICOLA SOTTOZONA DEI MACERI**Per i Mappali: **305 – 1134****E2 : - Art. 73 punto 3 – ZONA AGRICOLA SOTTOZONA DEI MACERI**Parte : - **Art. 85 – Piste ciclabili tipo B**Per il Mappale: **98****E2 : - Art. 73 punto 3 – ZONA AGRICOLA SOTTOZONA DEI MACERI**Parte : - **Art. 87 – Maceri (Identificato con codice M167)**Per il Mappale: **99**Parte **E2** : - **Art. 73 punto 3 – ZONA AGRICOLA SOTTOZONA DEI MACERI**Parte **Dt2** : - **Art. 50 – ZONA PER ATTREZZATURE DI DISTRIBUZIONE E CENTRI COMMERCIALI**Parte : - **Art. 85 – Piste ciclabili tipo B**Per il Mappale: **98**Parte **E2** : - **Art. 73 punto 3 – ZONA AGRICOLA SOTTOZONA DEI MACERI**Parte **F** : - **Art. 47 – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE****F4 - servizio acqua - servizio gas - impianti enel - impianti telefonici - vigili del fuoco
impianti di depurazione - depositi comunali - depositi di aziende pubbliche - ecc.**

(Segue)

Per il Mappale: 103

Parte E2 : - Art. 73 punto 3 – ZONA AGRICOLA SOTTOZONA DEI MACERI

Parte F : - Art. 47 – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

F4 - servizio acqua - servizio gas - impianti enel - impianti telefonici - vigili del fuoco
impianti di depurazione - depositi comunali - depositi di aziende pubbliche - ecc.

Parte : - Art. 85 – Piste ciclabili tipo B

Per il Mappale: 560

Parte E2 : - Art. 73 punto 3 – ZONA AGRICOLA SOTTOZONA DEI MACERI

Parte Dt2 : - Art. 50 – ZONA PER ATTREZZATURE DI DISTRIBUZIONE E CENTRI COMMERCIALI

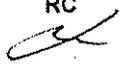
Le prescrizioni urbanistiche, relative a detta area, sono quelle previste, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nonché quelle previste da norme statali, regionali e di settore che qui si intendono richiamate.

Si certifica inoltre che il Consiglio Comunale con deliberazione n°. 98 del 28/06/2010 e n°. 106 del 13/07/2010 ha adottato il Piano Strutturale Comunale redatto in forma Associata.

Quanto sopra, si certifica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 12 della L.R. 21/10/2004 n. 23; la presente si rilascia in **carta resa legale** per gli usi consentiti dalla legge.

Ai sensi art. 15, L. 12/11/2011, n. 183 si comunica che **"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi"**.

RC

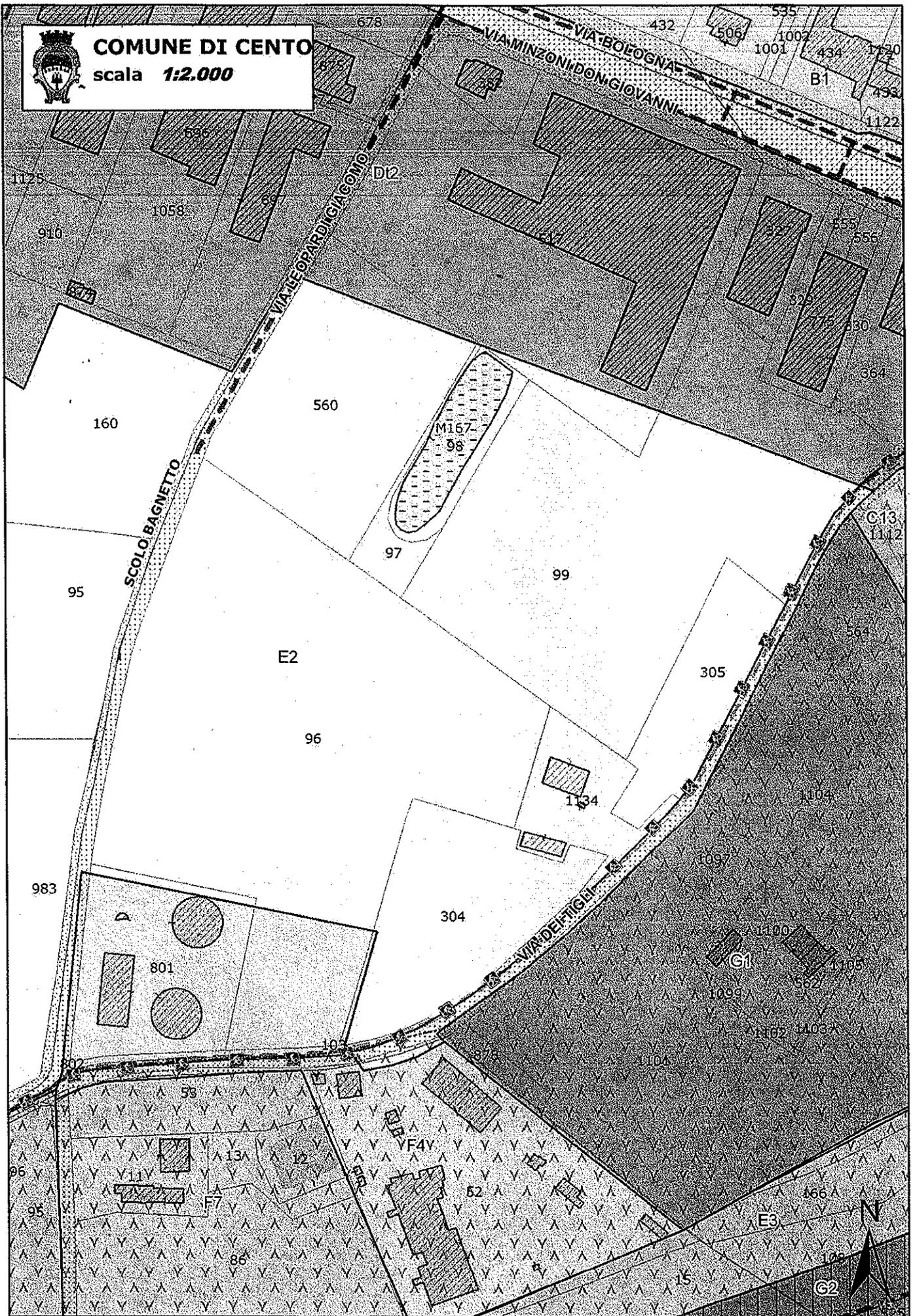


IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Monica Guidetti)

(FINE)



COMUNE DI CENTO
scala 1:2.000



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 4.A**

CAPOLUOGO – nuova zona C19 Via dei Tigli
Insediamento residenziale e terziario
(attrezzatura sanitaria – assistenziale) – parco pubblico

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: capoluogo, a sud del C.S., aree ad est e ad ovest di via dei Tigli,
PRG VIGENTE: parte a sud-est di via dei Tigli: Zona G1 – Zona per verde pubblico e attrezzato, vincolo preordinato all'esproprio scaduto; St = 37.500 mq. circa (oltre al lotto insediato mapp.1100 – 862 Sf = 3.200 mq. circa)
Parte ad ovest di via dei Tigli: zona E2; St = 63.500 mq. circa (oltre al lotto insediato mapp. 1134 Sf = 2.428 mq. circa).
PSC ADOTTATO: AU – Ambiti di potenziale e alternativa localizzazione delle espansioni urbane
Superficie territoriale totale = mq. 101.000 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Disciplinare l'area, oggetto di un vincolo scaduto
- Realizzare una struttura sanitaria – assistenziale
- Realizzare un intervento residenziale a media densità
- Acquisire da parte dell'Amministrazione comunale un'area da destinare a parco urbano
- Acquisire da parte dell'Amministrazione comunale un'area idonea all'insediamento, per ERS e/o attrezzature pubbliche, nel quadro di un più complessivo intervento di riorganizzazione urbanistica delle aree a sud di via Bologna, comprendenti l'adiacente zona produttiva Dt2 "ex Vancini".

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come zona C – comparto C19, articolato in due sub-comparti:

C19.a (intervento privato): STa = 53.050 mq. circa, articolato in:

C19.a1 (ST = 15.000 mq.) da destinare ad attrezzatura sanitaria – assistenziale

C19.a2 (ST = 29.200 mq.) da destinare a residenza (25.151 mq.), e a viabilità generale e parcheggi pubblici (4.049 mq.)

C19.a3 (ST = 8.850 mq.) da destinare a dotazioni territoriali (di cui 7.100 a verde pubblico e 1.750 mq. a parcheggi pubblici)

C19.b (intervento pubblico) STb = 47.950 mq. circa, articolato in:

C19.b1 (ST = 19.300 mq.) da destinare ad ERS o ad attrezzature pubbliche

C19.b2 (ST = 28.650 mq.) da destinare a dotazioni territoriali (di cui 26.500 mq. a parco pubblico e 2.150 mq. a parcheggi pubblici).

- Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C19.a1: Su = 8.000 mq. destinati ad attrezzatura sanitaria-assistenziale (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 15.000 mq.)

- Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C19.a2: Su = 7.052 mq. destinati a residenza (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 86.000 mq., calcolati attraverso l'indice perequativo $I_p = 0,082$ mq./mq.)
- Capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile nel sub-comparto C19.b1 (pubblico): Su = 4.825 mq. destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione $U_t = 0,25$ mq./mq. applicato al solo sub-ambito pubblico insediabile C19.b1).

In totale la Superfici Utile realizzabile nel comparto C19 è pertanto pari a:

- 8.000 mq. destinabili ad attrezzature sanitarie-assistenziali
- 11.877 mq. destinabili a residenza (per la parte pubblica anche ad attrezzature pubbliche)

Per un totale di 19.877 mq. di Su, corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo $U_t = 0,197$ mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C19.

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19a

Superficie territoriale: 53.050 mq.
Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22
Tipi di intervento: NC1, NC2
 per NC Su = 7.052 mq. usi U1, U2, U3, U4, U5.1, U7, U10 (residenza e usi complementari)
 Su = 8.000 mq. usi U3, U17, U18, U22 (centro sanitario-assistenziale)

Altezza massima residenza: H = 10,0 ml;
 centro sanitario-assistenziale: H = 15,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 U1 (residenza): 15 mq./100 mq. di Su = 1.058 mq.
 U17 (attrezz. di interesse comune): 30 mq./100 mq. di Su = 2.400 mq.

Parcheggi P3 U1 (residenza): 20 mq./100 mq. di Su = 1.410 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 4.231 mq. (residenza) + 4.800 mq. = 9.031 mq. (attrezz. di interesse comune)

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19b1

Superficie territoriale: 19.300 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

Tipi di intervento: NC1, NC2

per NC $U_t = 0,25$ mq./mq. Su = 4.825 mq. usi U1, U2, U3, U4, U5.1, U7, U10 (residenza e usi complementari)

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 U1 (residenza): 15 mq./100 mq. di Su = 724 mq.

Parcheggi P3 U1 (residenza): 20 mq./100 mq. di Su = 965 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 2.895 mq. (residenza)

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano , capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – Secondo stralcio"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

Nell'area è presente un macero, identificato nel PRG con il codice M167, con rinvio all'art.87 delle NTA, soggetto quindi alle tutele del PRG, da destinare a verde pubblico di urbanizzazione primaria.

Il tratto di elettrodotto che attraversa la parte nord-ovest dell'area è un tronco MT in cavo aereo.

Gli interventi dovranno essere improntati alle seguenti linee-guida e prevedere la realizzazione, oltre che degli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, quali:

- realizzazione delle costruzioni in modo da garantire la massima razionalizzazione e compattazione delle aree per spazi pubblici o collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno indicate dal PUA e individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto;
- cessione e sistemazione dell'area destinata a parco pubblico;
- realizzazione di un percorso pedonale e/o pedociclabile lungo la viabilità di progetto oltre che lungo tutta l'estensione del comparto.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede l'approvazione di un PUA ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà.

Calcolo del contributo di sostenibilità

definito come il 38% dell'incremento di valore attribuito alle proprietà dalla variante.

RSA 8.000 mq. x 250 € x 0,38 = **760.000 €** contributo costituito dal valore del beneficio sociale aggiuntivo rispetto a quello realizzato in modo ordinario dall'attività

socio-sanitaria prevista, calcolato come valore attualizzato di sconti praticati sulle tariffe da destinare ad utenti del servizio definiti dal Comune, in base a una convenzione da sottoscrivere con il Comune.

Residenza 7.052 mq. x 400 € x 0,38 = 1.071.904 €
Totale contributo di sostenibilità: **1.071.904 €**

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà, nei termini seguenti:

Cessioni:

- Dotazione minima di verde pubblico richiesta dal PRG: $7.052 \times 0,6 + 8.000 \times 0,3 = 4.231 + 2.400 = 6.631$ mq. (nel sub-comparto C19.a2)
- Area insediabile (nel sub-comparto C19.b1) ST = 19.300 mq. x 35 € = 675.500 €
- Area per attrezzature pubbliche (nel sub-comparto C19.b2, non insediabile): 26.500 mq. x 15 € = 397.500 €
(in alternativa: attrezzature pubbliche da definire, di importo analogo, garantito da fidejussione)

Totale valore aree cedute **1.073.000 €**

