

COMUNE DI CENTO

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

OGGETTO RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico
Ing. Marco Aleotti

La Proprietà
Campagnoli Costruzioni srl

1) - **Introduzione**

Il terreno interessato dal Piano Particolareggiato è ubicato in Comune di Cento, in fregio ed all'interno di Sant'Orsano.

Detto terreno di proprietà della ditta Campagnoli Costruzioni srl, è distinto al N.C.T del Comune di Cento al foglio 46 ed identificato con i mappali 1076-1077-1078-1079-1080 e 1081 .

L'area oggetto dell'intervento è stata assoggettata a P.P.I.P di cui alla Delibera 173 del 19/12/2012 e successivamente è stato intrapreso il seguente iter :

- in data 18/03/2013 con Delibera di Giunta Comunale n°138 veniva approvata Variante minore la Piano per accorpamento lotti
- in data 28/01/2014 con Protocollo n°3946 è stato rilasciato il Premesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione
- le opere di urbanizzazione anno avuto inizio in data 30/01/2014 come da comunicazione di Inizio Lavori di cui al Protocollo n° 4425
- in data 31/01/2014 con protocollo n° 4611 è stato rilasciato Permesso di Costruire per l'edificazione di villette insistenti nel lotto n°5 accorpato di cui al D.G.C. 138/2013
- l'edificazione delle villette ha avuto inizio in data 11/03/2014 come da comunicazione di Inizio Lavori di cui al protocollo n°11087

2) - **Modalità di rilievo per la definizione delle zone:**

Per la definizione della superficie territoriale (S.t.), in fase di presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato poi con Delibera 173/2012, 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. 16.215,00, che si riconferma con la presente Variante..

3) - **Elementi conduttori dell' intervento:**

Come da piano approvato, il comparto in oggetto ha forma trapezoidale di superficie (S.t.) di mq. 16.215,00.

Le peculiarità che hanno condizionato le linee guida del P. P. I. P. approvato con Delibera 173/2012 sono rimaste inalterate con la presente Variante.

Conformemente ai P.d.C. rilasciati di edificazione del lotto 5 accorpato la strada principale d'accesso infatti ricalca la posizione dell'attuale stradello, mantenendo il collegamento esistente (anche per quanto riguarda l'aspetto prospettico-visivo) della corte alla Via Sant'Orsano. Inoltre, al fine di disimpegnare i lotti e le aree interne a verde e a parcheggio, viene mantenuta una viabilità secondaria con uscita sulla Via Sant'Orsano, adattata alle nuove esigenze edificatorie.

Il parallelismo tra la linea di confine a Est e la strada di penetrazione che definisce il lotto 6 accorpato di cui sopra, resta inalterato.

4) - **Indice di utilizzazione territoriale (U.t.):**

Per le zone C, era previsto un indice di utilizzazione territoriale (U.t.) pari a 0,35 mq./mq., pari ad una superficie utile ammissibile di complessivi mq. 5.675,45.

Il Piano approvato e oggetto della presente Variante, utilizzava una S.u. di mq. 4.060,00.

La presente Variante al Piano utilizza una S.U. di progetto pari a mq 3590,56 (inferiore a quella consentita di mq. 5.675,45), con un ulteriore riduzione di impatto edificatorio e mantenendo l'adozione di standard urbanistici superiori a quelli imposti dalla normativa di P.R.G. per una superiore qualità abitativa e così attribuita :

| Lotto N° | Sup Lotto | SU | Uf |
|-----------------|------------------|----------------|---------------|
| 1 | 646,26 | 221,00 | 34,20% |
| 2 | 917,32 | 410,00 | 44,70% |
| 3 | 734,65 | 260,00 | 35,39% |
| 4 | 734,88 | 260,00 | 35,38% |
| 5 | 734,51 | 260,00 | 35,40% |
| 6 | 3514,23 | 1155,76 | 32,89% |
| 7 | 627,45 | 204,76 | 32,63% |
| 8 | 627,45 | 204,76 | 32,63% |
| 9 | 593,80 | 204,76 | 34,48% |
| 10 | 590,94 | 204,76 | 34,65% |
| 11 | 587,34 | 204,76 | 34,86% |
| TOT. | 10308,83 | 3590,56 | 34,83% |

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

5) - Spazi pubblici da cedere:

La superficie degli spazi pubblici da cedere al Comune è stata calcolata in esubero rispetto agli standards del Vigente P.R.G. per le zone C.

In particolare per gli Standard di progetto si rimanda alla seguente tabella :

| DATI URBANISTICI | | |
|---|------------------------|------------|
| St | 16215,58 | mq |
| Ut | 0,35 | |
| H.f. | 10,00 | ml |
| S.U. Max Amm. | 5678,45 | 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 <i>di cui a P2 = 543,00 a verde = 2185,98</i> | 2728,98 mq > | 2692,92 mq |
| 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 |

La superficie destinata agli Extra Standard di cui sopra di mq. 2.535,85 verrà ceduta, previo collaudo finale, all'Amministrazione Comunale unitamente alle Superfici di Standard di Progetto.

6) - Programma di attuazione del Piano

I tempi di attuazione del Piano previsti in 10 anni restano inalterati

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite contestualmente alla realizzazione dei fabbricati; al completamento dei due terzi della S.u. saranno completate tutte le opere di urbanizzazione, con l'eccezione del solo manto di usura della strada.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno comunque ultimate entro i 5 anni.

7) - Opere di urbanizzazione: descrizione e stima dei costi

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate direttamente dalla proprietà a scomputo dei relativi oneri. Dette opere, sommariamente di seguito descritte, saranno oggetto di successivo progetto esecutivo con richiesta del relativo Permesso Di Costruire, ad avvenuta approvazione del P.P.I.P oggetto di Variante.

a) - Viabilità:

La viabilità interna, a servizio dei singoli lotti e di collegamento alla Via S.Orsano è costituita da una massicciata realizzata con inerti di varia consistenza e granulometria e pavimentata con manto di conglomerato bituminoso di base (cm. 7) e successivo di usura (cm.3), il tutto atto a sopportare il traffico veicolare previsto.

Il marciapiede, rialzato rispetto la sede stradale, sarà contenuto da un cordolo in cemento; la sua pavimentazione sarà realizzata con conglomerato bituminoso posato su massetto armato in conglomerato cementizio.

b)- Parcheggio:

I parcheggi pubblici, previsti a ridosso della viabilità, saranno realizzati su massicciata di inerti di varia consistenza e granulometria e pavimentati come la strada.

c)- Verde pubblico:

La zona destinata a verde sarà sistemata e piantumata, così come sarà definito nel progetto esecutivo di dette opere

d) - Fognature:

Il sistema fognario a servizio della lottizzazione, diviso per acque bianche e nere, sarà posizionato in corrispondenza della viabilità di progetto.

Saranno utilizzate tubazioni in P.V.C. del tipo autoportante serie "SDR38-SN8", del diametro adeguato, che si collegheranno, per quanto riguarda le acque nere alla fognatura

Comunale posta in fregio a Via Sant'Orsano, per quanto riguarda le acque bianche alla rete secondaria di distribuzione (fossi a campagna), con immissione finale nello Scolo Consorziiale denominato "Canalazzo Inferiore".

A seguito di specifica richiesta al Consorzio di Bonifica, resta la previsione nella retrostante area agricola in proprietà (esterna al comparto), di idonea vasca di laminazione per la raccolta e accumulo temporaneo delle acque bianche in esubero, imputabile alla edificazione del comparto.

Verrà inoltre coperto il tratto di fosso stradale in corrispondenza del confine Sud del comparto in fregio a via S.Orsano, nonché il fosso situato al confine Ovest con la proprietà "Balboni".

Le acque stradali saranno raccolte in pozzetti sifonati in ghisa muniti di botola a caditoia, posizionati ai bordi della strada.

e)- Rete idrica e gas-metano:

La rete idrica e del gas metano, sarà realizzata direttamente da HERA, con tubazioni tipo PEDE del diametro necessario.

L'attacco alla rete idrica esistente, avverrà su via Sant'Orsano.

La nuova rete seguirà l'andamento della viabilità di progetto.

f) - Rete energia elettrica:

Le linee di distribuzione (canalizzazione) dell'energia elettrica saranno posizionate sulla strada, nel lato opposto alle linee di acqua e gas metano.

g)- Rete telefonica:

In accordo con TELECOM, sarà realizzata una linea (canalizzazioni) di distribuzione della rete telefonica, posizionata parallelamente alla linea elettrica.

h)- Illuminazione pubblica:

L'illuminazione pubblica sarà realizzata con elementi da concordare con l'Ente C.M.V.

I pali saranno posizionati sul marciapiede ed in corrispondenza dei parcheggi, nel numero e nella dislocazione necessaria a garantire un adeguato illuminamento.

La rete di distribuzione posizionata sotto al marciapiede, dedicata appositamente all'uso, verrà realizzata con cavo speciale, e sarà collegata come da indicazioni dell'Ente C.M.V.