

**COMUNE DI CENTO (FE)**  
ZONA AGRICOLA E1 DELLE PARTECIPANZE AGRARIE CENTO-PIEVESI

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, COMPARTO ZONA E1  
(ART. 74 N.T.A. – PRG VIGENTE) DI VIA LARGA A RENAZZO.**



Via Larga n° 8/A - Località Renazzo - Comune di Cento (FE)

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO***

**PROPRIETA'/COMMITTENTE:**

LU.VA SRL

Via Rossetti n° 20 - 44042 Cento (FE)

P.IVA 01633610389

**TECNICO INCARICATO PROGETTISTA:**

GALEOTTI ING. FRANCO

C.F.: GLT FNC 76A22 C469G

## INDICE

<b>Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 - ZONIZZAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 5 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 6 - ZONE EDIFICABILI.....</b>	<b>5</b>

## **Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

Le presenti norme di attuazione tecniche regolamentano gli interventi edificatori e di sistemazione urbanistica del Piano di Recupero per i fabbricati siti in Renazzo, via Larga, zona E1, di proprietà della ditta LU.VA. s.r.l. con sede in Renazzo, Cento (FE) Via Rossetti n. 20.

## **Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

### ELABORATI DESCRITTIVI:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione
- Documentazione fotografica
- Indagine geologica
- Computo metrico opere urbanizzazione
- Planimetrie catastali, visure, estratto PRG

### ELABORATI GRAFICI:

- Tav. 1 planimetria area di proprietà
- Tav. 2 fabbricati esistenti da demolire: piante prospetti sezioni
- Tav. 3 planimetria generale di progetto
- Tav. 4 rete fognatura acque nere
- Tav. 5 rete fognatura acque bianche
- Tav. 6 impianto energia elettrica (solo allacciamenti)
- Tav. 7 impianto gas (solo allacciamenti)
- Tav. 8 impianto acqua (solo allacciamenti)
- Tav. 9 impianto telefonia (solo allacciamenti)
- Tav.10 progetto unità n. 1,3,6, piante, prospetti sez.
- Tav.11 progetto unità n. 2 piante, prospetti sez.
- Tav.12 progetto unità n. 4,5 piante, prospetti sez.

## **Art. 3 - ZONIZZAZIONE**

### Art. 3.1 Aree ed opere di urbanizzazione:

S 2

Spazio riservato a verde mq. 439.97 e parcheggi pubblici mq. 87.99, per una superficie complessiva di mq. 527.96.

E' prevista la realizzazione di una nuova rete fognaria su via Larga sino al ricettore Hera di Maestra Grande per una lunghezza complessiva di ml. 245. Tale opera sarà economicamente carico della ditta LU.VA S.R.L.

### Art. 3.2 Zone edificabili:

Sono le aree destinate all'edificazione dei fabbricati e alle relative sistemazioni esterne, come da progetti allegati e limitatamente a recupero delle superfici utili esistenti pari a mq. 586,62, aumentati della s.n.r. in proporzione al 60% della s.u. pari a mq. 351.97 max ammissibili.

## **Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero è subordinata:

- Alla stipula della convenzione tra le Parti;
- Alla presentazione di una garanzia corrispondente all'importo della spesa calcolata in via preventiva per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste;
- All'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

### Art. 4.1 interventi ammessi:

Gli interventi consentiti sono di NC secondo le previsioni grafiche e normative del presente Piano, comunque limitate alla realizzazione di fabbricati ed eventuali ampliamenti con S.U. complessiva max ammissibile pari a quella di recupero dei fabbricati esistenti, con possibilità di realizzazione di servizi alle abitazioni pari ad un max del 60% della S.U. max ammissibile, e comunque tutto previo demolizione integrale dei fabbricati esistenti.

La superficie utile residua, pari a 41,34 mq, è assegnata in modo proporzionale alla superficie utile già assegnata alle singole tipologie costruttive come approvate dal piano, ovvero: tipologia 1, 3 e 6, ulteriori 6,80 mq di S.U. per U.I.; tipologia 2, ulteriori 8,24 mq di S.U. per U.I.; tipologia 4 e 5, ulteriori 6,35 mq di S.U. per U.I.

### Art. 4.2 Usi ammissibili:

E' ammessa la sola funzione abitativa e relativi servizi.

### Art. 4.3 Utilizzo S.C.I.A. per esecuzione opere:

E' prevista la possibilità di procedere con S.C.I.A. per i singoli fabbricati, ai sensi dell'Art. 23 del D.P.R. 380/2001, nel rispetto integrale dei progetti approvati. Le tavole n. 10, 11 e 12 riportano precise disposizioni plani volumetriche; per poter intervenire mediante S.C.I.A. devono rimanere invariati la S.U., la S.A., sagoma, sedime e volumetria, ed in generale le caratteristiche plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive previste nelle tavole di piano. Qualsiasi altra soluzione che apporti modifiche a tali parametri dovrà essere soggetta a Permesso di Costruire.

## **Art. 5 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### Art. 5.1 Distanze dai confini e fabbricati, altezze.

La distanza dei nuovi edifici dai confini di proprietà, dalla strada e tra gli edifici è indicata nella tav. n. 3. Le distanze minime da rispettare in modo assoluto, saranno di ml 5.00 dai confini interni, pari

o maggiori a ml. 10,00 tra i fabbricati e dalla strada. L'altezza massima prevista degli edifici non potrà superare i ml. 8.00 (Hf)

#### Art. 5.2 Allacciamenti alle opere di urbanizzazione

Per tutte le varie forniture è previsto il solo allacciamento privato diretto richiedibile direttamente dai proprietari, alle linee attualmente esistenti sulla Via Larga, ritenute sufficientemente dimensionate per sopportare il nuovo intervento, comprese anche le reti fognarie in progetto sia per le acque bianche e nere, che a termine lavori diventeranno pubblica fognatura assorbita e gestita da HERA.

#### Art. 5.3 Varianti al Piano di Recupero

Le varianti al Piano comportanti: diversa perimetrazione del comparto di attuazione, modifica alle destinazioni d'uso incidenti sul carico urbanistico del piano, modifica delle potenzialità edificatorie consentite dalle Norme di P.R.G. per le diverse zone omogenee interne al comparto, modifica al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative superfici, modifica a parametri e prescrizioni relative alle tipologie insediative, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato. La possibilità di procedere con varianti al piano è sottoposta alle limitazioni previste dalla L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;

#### Art. 5.4 Indirizzi architettonici

Gli edifici previsti nel comparto dovranno avere un indirizzo di tipo tradizionale che prevede l'utilizzo di materiali tipici per gli esterni: intonaci civili, muratura a vista, coperture in legno, scuri e telai in legno, tinteggiature con colori tipici giallo o rosso nelle varie tonalità presenti nella zona, attenendosi a criteri di coerenza estetica ai tipi e cromatismi dell'edilizia tradizionale evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

La suddivisione delle aree cortilive pertinenziali agli edifici residenziali in zona agricola può avvenire esclusivamente con recinzioni in siepe viva con eventuale rete metallica interposta. Per quanto riguarda le recinzioni sul fronte strada, l'altezza dovrà essere compatibile con quanto previsto dal Codice della Strada t.v.

Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva con eventuale rete metallica interposta

### **Art. 6 - ZONE EDIFICABILI**

#### Art. 6.1 Indici edilizi

Gli indici edilizi ed i parametri da osservare nell'edificazione, sono stabiliti nella Tav. n. 3 ed in particolare:

- S.U. max ammissibile mq. 586.62
- S.N.R. max ammissibile pari al 60% della S.U. ammissibile per un totale di mq. 351.97
- L'eventuale eccedenza progettuale di S.N.R. sarà computata come S.U.
- Altezza massima : Hf ml 8.00

- Distanza minima dai confini e strada: ml 5.00 dai confini interni, pari o maggiori a ml. 10,00 tra i fabbricati e dalla strada.
- Gli standard S2 saranno monetizzati

Art. 6.2 Verde privato e permeabilità del terreno

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere almeno pari al 50% delle superfici permeabili, tali aree dovranno essere provviste di copertura vegetale con idonee piantumazioni.

Art. 6.3 Verde pubblico:

Le aree previste come standard S2 di verde saranno monetizzate.

Cento lì 23/10/2021

Ing. Franco Galeotti  
(documento firmato digitalmente)