



COMUNE DI CENTO
PROVINCIA DI FERRARA

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE
(L.R. n. 16 del 21.12.2012)
PRIMO STRALCIO
IN VARIANTE AL VIGENTE PRG

ADOZIONE: Del C.C. n. 22 del 18 marzo 2014

APPROVAZIONE: Del C.C. n. del

STESURA CONTRODEDOTTA

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
PIERO LODI

OIKOS RICERCHE SRL
Roberto Farina (progettista)

COMUNE DI CENTO
Carlo Mario Piacquadio (progettista)

Alessandra Carini, Antonio Conticello

Daniele Gelli (Ufficio MUDE)
Leonardo Busi, Vincenzo Miracapillo (CED)

 progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

A2

**SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE DESCRITTIVE
DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL
PIANO – PRIMA TRANCHE DEL PRIMO STRALCIO**

AREE ED INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO STRALCIO DEL PIANO

Nel presente allegato all'osservazione d'ufficio, sono contenute le schede relative agli ambiti oggetto di approvazione della prima tranche del primo stralcio del Piano della Ricostruzione. Nell'elenco completo che segue (che comprende tutti gli ambiti oggetto del primo stralcio del Piano della Ricostruzione) le schede contenute in questo fascicolo sono evidenziate in grassetto colore rosso.

1 – VINCOLI ESPROPRIATIVI

- 1.a CORPORENO – Strada in variante alle vie Ballotta e Pedagna
- 1.b1 CAPOLUOGO – Interventi inclusi nell'accordo finalizzato alla realizzazione di vasca di laminazione
- 1.b2 CAPOLUOGO – Interventi inclusi nell'accordo finalizzato ad opere idrauliche
- 1.c CAPOLUOGO – Area per deposito autobus in via del Curato
- 1.d CAPOLUOGO – Liceo Cevolani S.Lorenzo – area per attrezzature scolastiche
- 1.e CAPOLUOGO – Casa Pannini – parte dell'immobile per sede Uffici comunali
- 1.f XII Morelli – Area zona Gs1 per attrezzature scolastiche

2 – UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (CENTRO STORICO)

- 2.a CAPOLUOGO – Riqualficazione area ex Cinema Astra – UMI n.4bis
- 2.b CAPOLUOGO – Riqualficazione area ex Legnaia – via F.lli Rosselli – via Matteotti – UMI n.5

3 – CENTRO STORICO

- 3.a Riqualficazione area farmacia Lodi e carrozzeria, piazzale Bonzagni
- 3.b Ristrutturazione urbanistica via Ugo Bassi 31
- 3.c Modifica classificazione edifici

4 – ACCORDI

- 4.a CAPOLUOGO – Nuovo insediamento in via del Pioppo
- 4.b.2 CAPOLUOGO – Riqualficazione area via Santa Liberata
- 4.c CAPOLUOGO – Intervento residenziale in via Galvani
- 4.e CAPOLUOGO – Nuovo insediamento residenziale in via Luigi Tenco**

5 – ATTIVITA' ECONOMICHE

- 5.a CAPOLUOGO – Edificio commerciale Le Fornaci, via Bologna**
- 5.b RENAZZO – Molini Pivetti – ampliamento zona D**
- 5.c RENAZZO – Salumificio Negrini
- 5.d RENAZZO – modifica disciplina zona D1.5 via Stradellazzo**
- 5.e XII MORELLI – Area produttiva e commerciale vie Riga, Zigalotto e V.Govoni**

- 5.f RENAZZO –Zona B0 per attività artigianale
- 5.h XII MORELLI – Integrazione zona D per azienda insaccati
- 5.i XII MORELLI – zona B0 per attività artigianale via Maestrola – via Pieve
- 5.l CAPOLUOGO - Sede VM Motori – modifica zona da D1 a D1.1
- 5.m XII MORELLI – modifica perimetrazione zona D1
- 5.n CAPOLUOGO - ITS - modifica zona da D1 a D1.1
- 5.o CAPOLUOGO – via Bologna angolo via Cola – modifica zona da Dt2 a Dt3
- 5.p 5.p1 CORPORENO - Villa Borgatti
5.p2 RENAZZO - Villa Chiarelli
- 5.q CORPORENO - modifica normativa zona B1.7
- 5.r CAPOLUOGO – Sede BMZ via Pietro Micca – modifica classificazione zona D
- 5.s BUONACOMPRA – Via Bondenese, ampliamento zona D1.4
- 5.t CAPOLUOGO – via Reno vecchio - via Giovannina zona Dt3.3
- 5.u RENAZZO - Centro Duemila – modifica normativa zona D4 usi terziari

6 – NORMATIVA

vedi elaborato B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Stralci normativi delle modifiche introdotte dal Piano alle NTA del PRG vigente

7 – VARIE

- 7.a RENAZZO – via maestra Monca modifica classificazione area da G1 a G2
- 7.b CASUMARO –Delocalizzazione fabbricato demolito – zone B1.19 e B1.20
- 7.c XII MORELLI –conversione da zona C a zona B1.21 e servitù di passaggio
- 7.d RENO CENTESE – via Piantoni stralcio area da zona C a zona E
- 7.e CAPOLUOGO – via Pacinotti – acquisizione zona G1 e nuova zona B1.22
- 7.g CAPOLUOGO – via Ferrarese, proprietà Lenzi – correzione errore cartografico
- 7.h CORPORENO – via Canne Centro raccolta rifiuti CMV via Canne –zona F9
- 7.i XII MORELLI – vincolo Gs2 decaduto via V.Govoni via Maestrola – zona B1

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 4.E

CAPOLUOGO – Via P.A. Barbieri – via L.Tenco
Modifica da comparto C11 a nuovo comparto C18
e zone B1.17 e G1

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGIO: Capoluogo – Area a nord-ovest, lungo via Barbieri, a sud di via Luigi Tenco.

PRG VIGENTE: Zona C, Comparto C11 (aree a nord di via Giovannina)

PSC ADOTTATO: Comparti residenziali realizzati e in corso di realizzazione tramite piani unitari

Superficie territoriale = mq. 41.570 circa

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

Interventi ammessi: NC1, NC2

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Classificare la parte insediata del comparto C11 del PRG come zona di completamento B1.17, con St = 18.600 mq. e SU = SUe
- Integrare l'insediamento residenziale esistente con una nuova previsione residenziale, definita da un PUA
- Condizionare le possibilità di attuazione alla effettiva sistemazione della parte dell'area da destinare a verde pubblico attrezzato;

La variante prevede:

- La definizione di una zona C18 con una St = 10.400 ~~11.000~~ mq. circa (zona C18 – scheda normativa nelle NTA, art.54)
- Capacità edificatoria realizzabile nel comparto C18: 3.000 mq. di SU
- Aree classificate G1 (verde pubblico attrezzato): 12.570 ~~11.000~~ mq. circa

PARAMETRI URBANISTICI

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

Tipi di intervento: NC1, NC2

Per NC $Ut_{max} = \underline{0,30}$ mq/mq. nella parte insediabile

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 25%

Verde pubblico nel comparto C18: assolto dalle aree a verde pubblico G1 residue

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di SU: S = 450 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di SU: S = 600 mq.

Almeno il 40% della superficie fondiaria dev'essere destinata a verde permeabile.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Caratteristiche dell'intervento:

Il Piano Particolareggiato ed i successivi progetti posti a carico dei soggetti privati, dovranno essere redatti secondo le linee guida indicate dai competenti Servizi tecnici comunali e saranno sottoposti alle valutazioni e ai pareri degli Enti e degli Uffici competenti previsti dalla Legge e dal Regolamento.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

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:

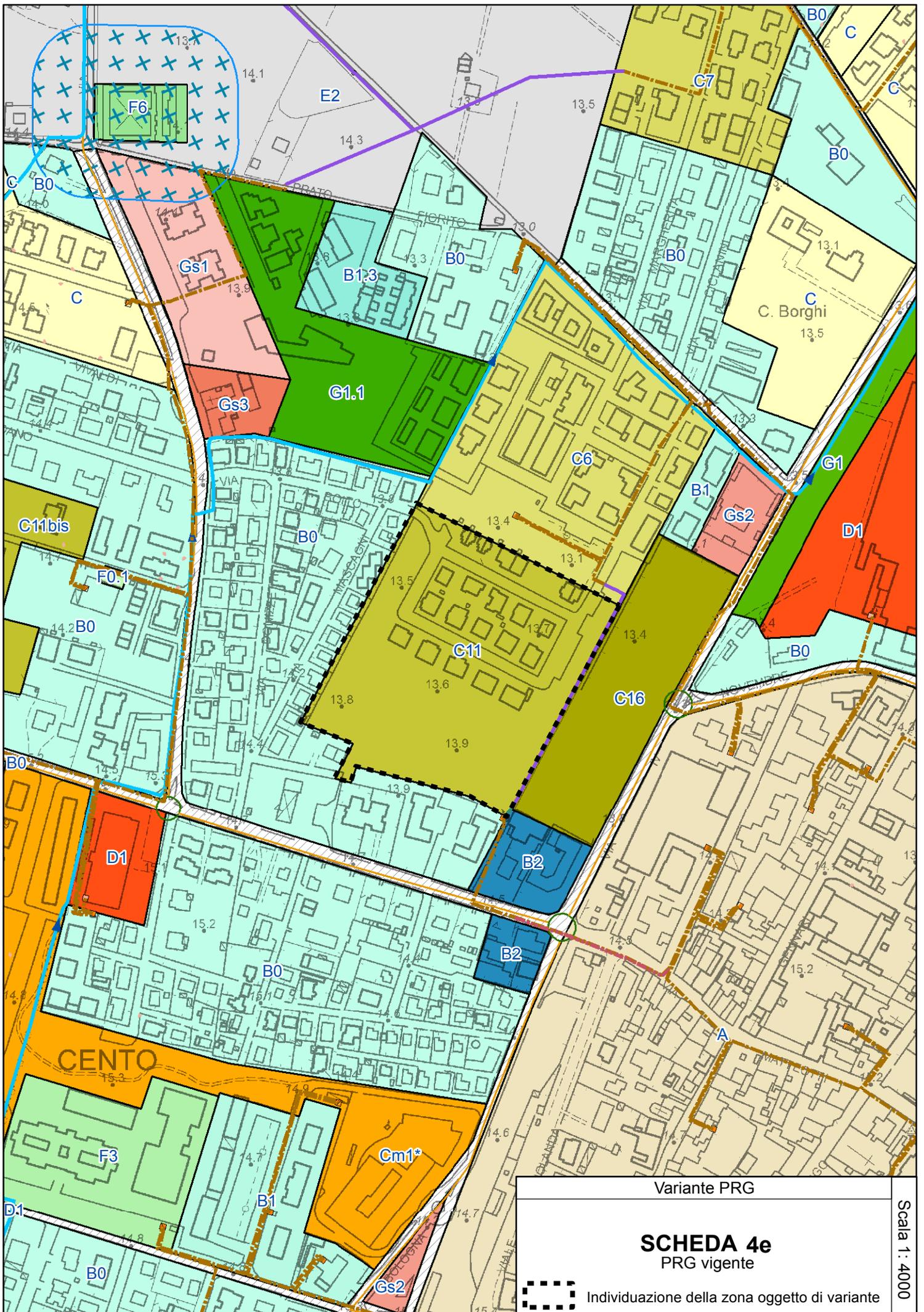
- realizzazione della/e costruzione/i in modo da garantire la massima razionalizzazione e compattazione delle aree per spazi pubblici o collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno indicate dalla variante di anticipazione e/o individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto;
- realizzazione di un tronco stradale di collegamento tra la via Barbieri e il nuovo insediamento;
- realizzazione di un percorso pedonale e/o pedociclabile lungo la viabilità di progetto;

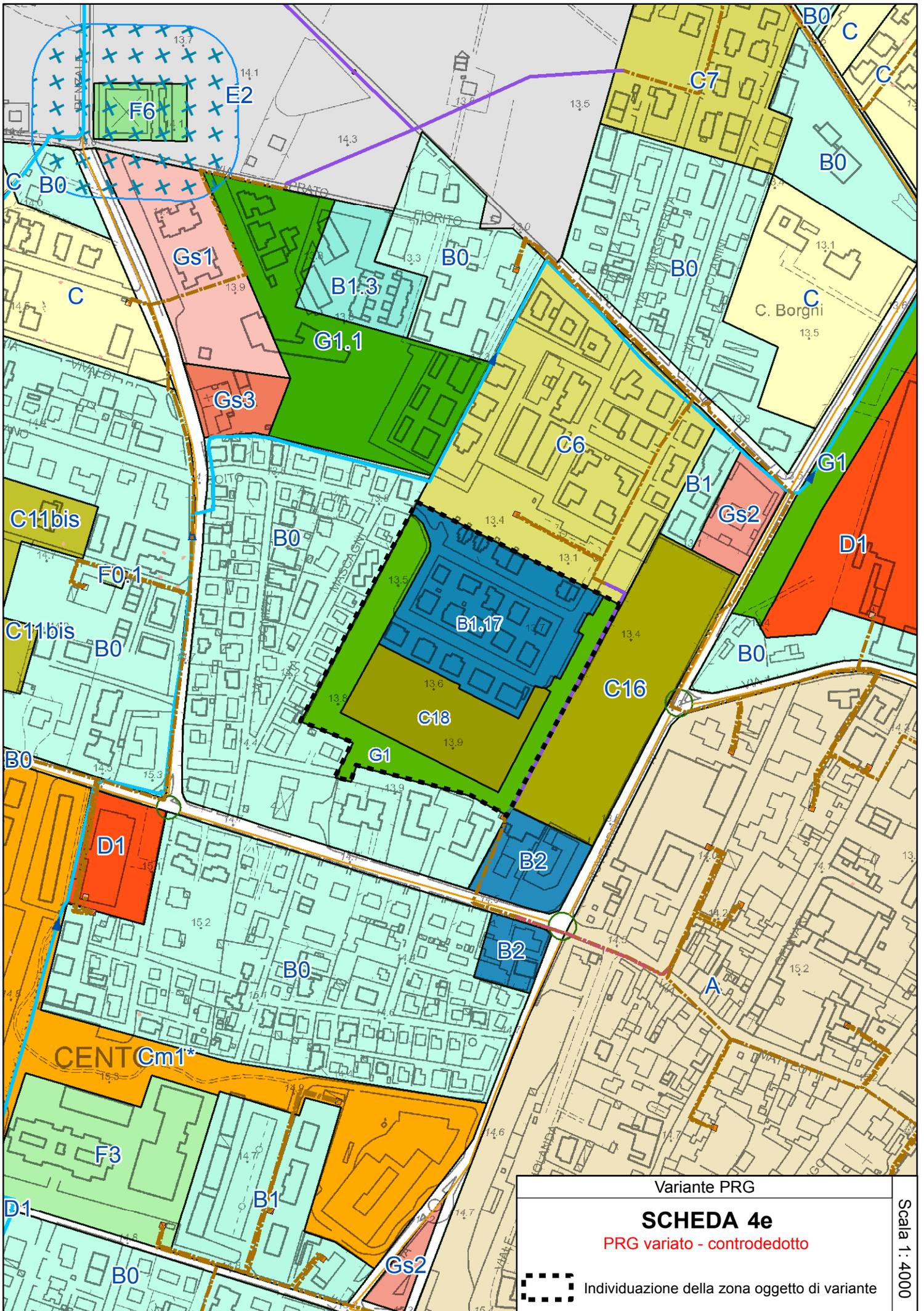
Valutazioni di clima acustico:

L'Area è assegnata dalla zonizzazione acustica alla seconda classe acustica di dimensioni maggiori di quella dell'area di intervento; in attuazione dovrà essere prevista la relazione di impatto acustico per verificare l'impatto dell'asse viario via IV Novembre via del Macello che dista circa 80 m.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede la predisposizione e approvazione di un piano particolareggiato (PUA) di iniziativa pubblica, in quanto le aree oggetto di intervento sono interamente di proprietà comunale.





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG)

SCHEDA 5.A

Località CAPOLUOGO – VIA BOLOGNA
Modifica classificazione da zona C10 a zona Dt2

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo – via Bologna – Lotto insediato con edificio destinato a commercio al dettaglio di vicinato

PRG VIGENTE: Zona C10 – comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale

PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato

Superficie territoriale = 28.000 mq. circa (zona C10 del PRG) di cui 3.069 ~~2.627~~ mq. da destinare a Dt.2

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Premesso che l'edificio è stato oggetto di un permesso di costruire rilasciato per la realizzazione di 4 esercizi commerciali di vicinato, da realizzare nello stesso fabbricato, e che, l'area pertanto di fatto è stata considerata idonea dal PRG per ospitare una SV complessiva di 720 mq. (180 x 4);

gli obiettivi della Variante sono:

— assegnare all'ambito C10 la classificazione di zona B1, in quanto si tratta di un PUA parzialmente completato, di cui il PRG definisce in una scheda normativa (B1.28) le condizioni per il completamento convenzionato e per la gestione edilizia e urbanistica; la SU ammessa è quella definita dal PUA scaduto.

— assegnare all'immobile realizzato nell'ambito del PUA la classificazione di zona Dt2 – Zone per attrezzature di distribuzione e centri commerciali (zona omogenea D), urbanisticamente idonea ad ospitare un esercizio commerciale alimentare di dimensione medio-piccola (Sv < 1.500 mq.).

— sottoporre l'area ad un permesso di costruire convenzionato, in cui siano specificati:

- la potenzialità edificatoria dell'area (1190 mq. di SU)
- l'impegno alla realizzazione dei posti auto pertinenziali privati di uso pubblico, a servizio della clientela, richiesti dalla normativa vigente.

La variante prevede per la zona Dt2, attraverso specifica scheda di PRG inserita all'art. 50 delle NTA (SCHEDA 2):

— La classificazione dell'area come zona Dt2 – scheda 2

— Capacità edificatoria realizzabile: SU = 1.190 mq.

— Idoneità per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non (uso U5.1) con SV max = ~~89~~00 mq.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U4 – Commercio al dettaglio di vicinato; U5.1 – Medio piccole strutture di vendita

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, NC1

~~per NC - SU = 1.190 mq.~~

Parametri urbanistico-edilizi e dotazioni (parcheggi pubblici, verde pubblico) definiti in sede di intervento diretto convenzionato.

E' richiesto il rispetto dei "requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali" di cui al punto 5 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art.4 della L.R. 5 luglio 1999 N. 14", ed in particolare 5.2.4 Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela:

b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione.

- per esercizi oltre 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione.

- I parcheggi pertinenziali richiesti saranno realizzati in parte entro l'area di proprietà, ed in parte saranno ceduti dal Comune a titolo oneroso alla proprietà che attuerà l'intervento nella misura massima di 210 mq.

- Gli standard di verde pubblico sono stati assolti nell'ambito dell'attuazione del PUA.

- La quota aggiuntiva di dotazioni di parcheggi pubblici rispetto al PUA, dovuta in relazione al diverso uso introdotto dalla variante può essere monetizzata, così come può essere monetizzata la quantità di parcheggi pubblici previsti dal PUA in corrispondenza dell'area di proprietà.

Caratteristiche dell'intervento

L'intervento è soggetto a Intervento diretto convenzionato.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

- ~~— Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito richiesti dai requisiti urbanistici (standard, dotazioni, accessibilità) di cui all'art. 5 dei citati "Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali" dei "Criteri di pianificazione" di cui alla Del. 1253/99.~~
- ~~— Gli standard sono assolti nell'ambito dell'attuazione del PUA completato.~~
- ~~— La quota aggiuntiva di dotazioni di parcheggi pubblici dovuta in relazione al diverso uso introdotto dalla variante può essere monetizzata.~~

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà, con impegno alla corresponsione del "contributo di sostenibilità" di cui alla Del.G.C. n.255 del 23.12.2013

**CONTENUTI DELLA VARIANTE COMPARTO CAPOLUOGO – NUOVA ZONA Dt2
VIA BOLOGNA**

Su = 1.190 mq.

Sv = ~~895.800~~ mq.

Zona di PRG vigente: C10 – possibilità di insediamento di uso U4 – esercizi commerciali di vicinato

Zona di PRG variato: Dt2 – possibilità di insediamento di uso U5.1 – medio-piccole strutture di vendita alimentari e non

Calcolo del contributo di sostenibilità

definito come il ~~40~~25% dell'incremento di valore attribuito alle proprietà dalla variante.

Non essendo previsto incremento di SU, l'incremento di valore è definito in base all'Allegato 1 alla Del. G.C. n.255 del 23/12/2013

in: (550 – 400) €/mq. di SV

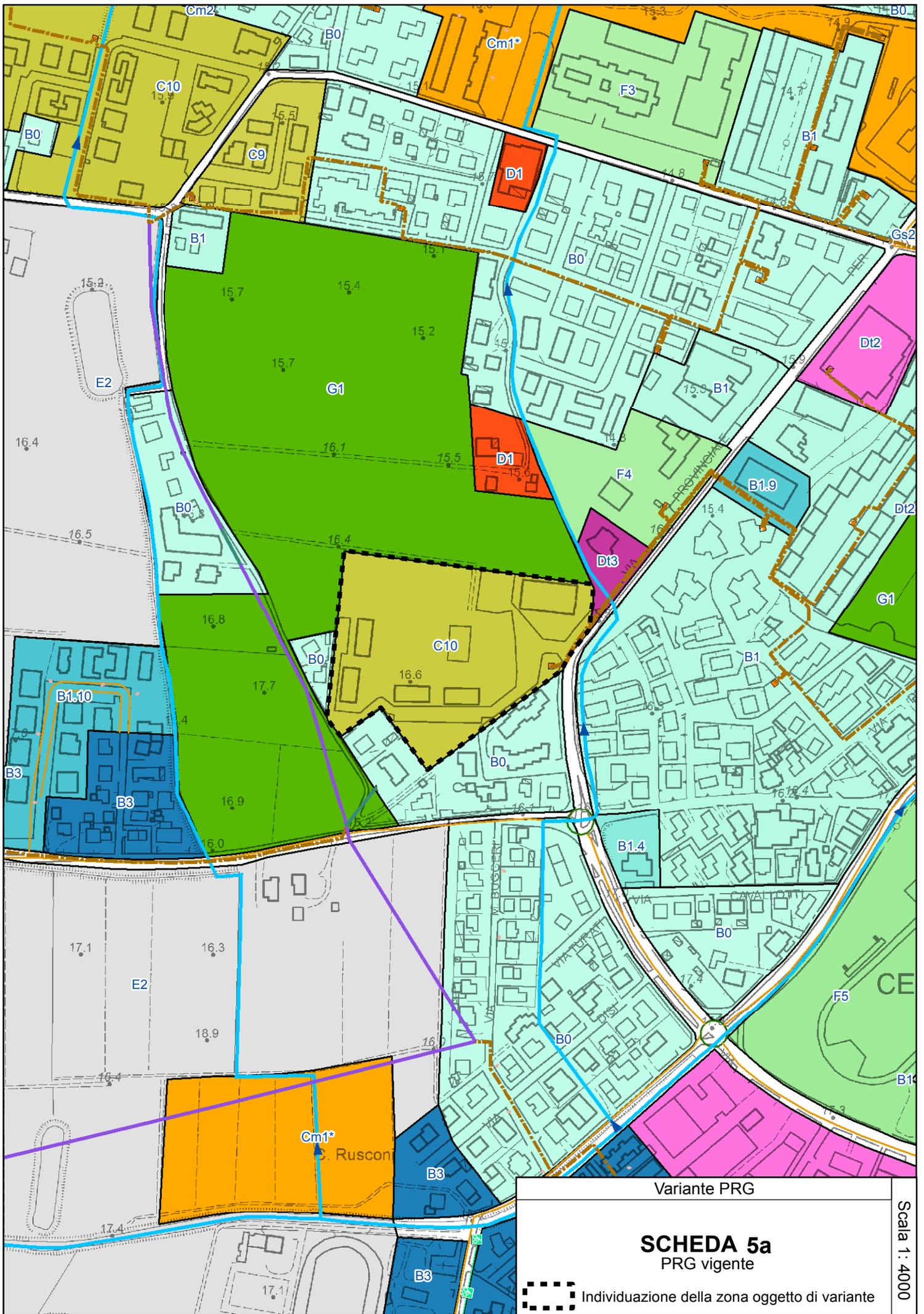
vale a dire: 150 € x ~~895.800~~ mq. = 134.250 ~~120.000~~ €

I restanti (1.190 – ~~895.800~~) = 295.390 mq. di SU, destinati a depositi e servizi complementari alla SV, non modificano il loro valore per effetto della Variante.

Contributo di sostenibilità = 25% dell'incremento di valore:

C (sost) = 0,25 x 134.250 ~~120.000~~ = 33.562 ~~30.000~~ €

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

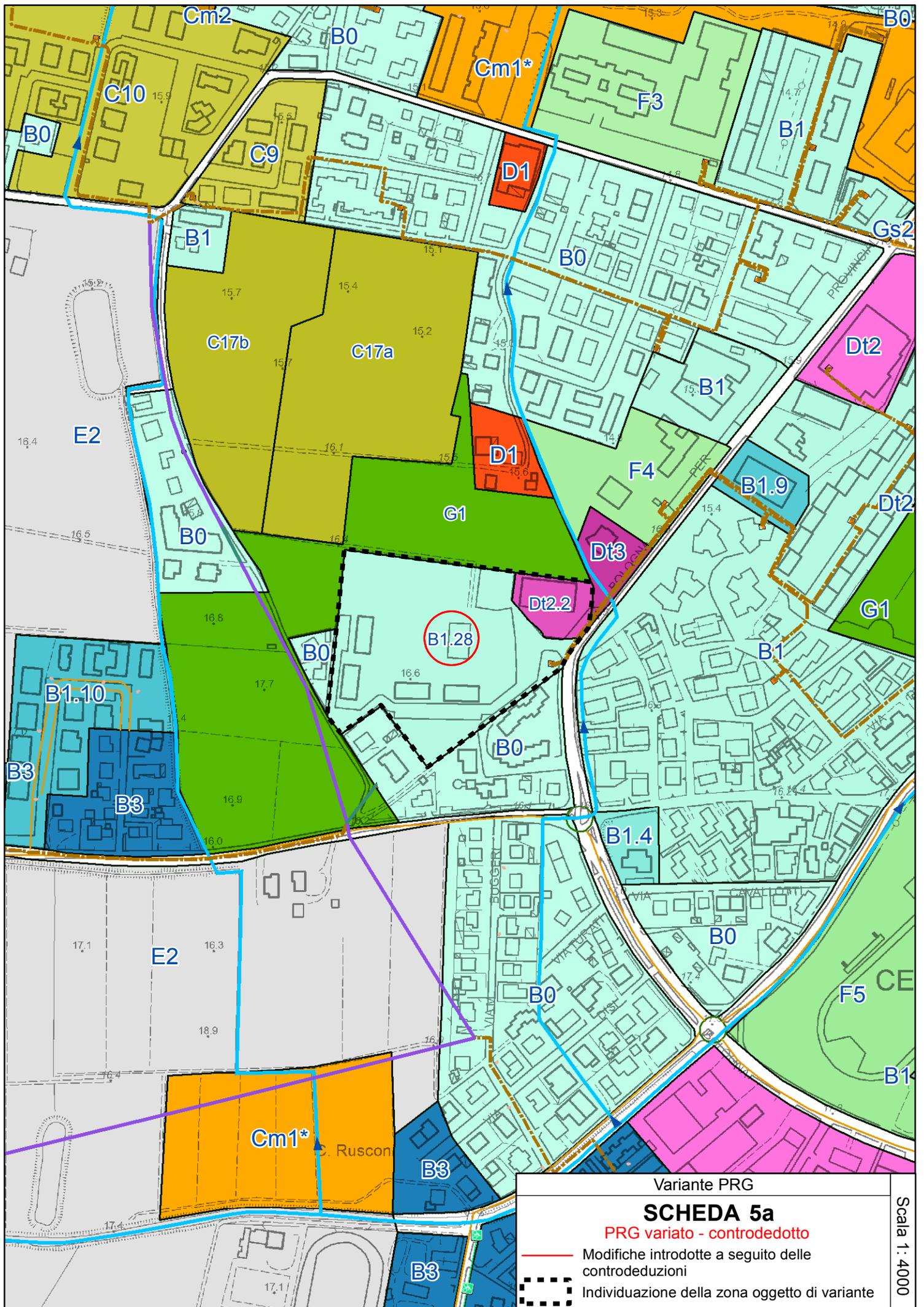


Variante PRG

SCHEDA 5a
PRG vigente

--- Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000



Variante PRG

SCHEDA 5a

PRG variato - controdedotto

— Modifiche introdotte a seguito delle controdeduzioni

--- Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) – SCHEDA 5.B

Località RENAZZO – MOLINI PIVETTI
Ampliamento zona D1 da zona B1 – ~~Destinazione a G1 di
zona B1 e sua acquisizione pubblica~~

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo: area ad ovest di via di Renazzo, tra via Tassinari a nord e via Lamborghini a sud

PRG VIGENTE: Zona B1 – comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA)

~~Zona D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 NTA)~~

~~Zona G1 – Zona per verde pubblico e verde attrezzato (art. 43 NTA)~~

PSC ADOTTATO: Ambiti Urbani Consolidati

Superficie territoriale = lotti B1: 5.661 mq.; zona D1: 14.583 mq. 22.600 mq.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Consentire l'ampliamento e la riorganizzazione della sede produttiva migliorando l'assetto della viabilità attraverso un nuovo accesso/uscita da via Lamborghini. La modifica avviene senza incremento di territorio urbanizzato
- Acquisire da parte del Comune un'area lungo via Tassinari (da definire in sede di convenzione), da destinare in parte a parcheggio pubblico e accesso al parco "I Gorghi", e in parte a parco pubblico

La variante prevede:

- La classificazione di due aree classificate "B1" come zone D1 – zona industriale artigianale di completamento (art. 60 NTA)
- La rettifica dei perimetri di zona D1 e B1 per adeguarli alla situazione catastale (proprietà dell'Azienda)
- La rettifica di zona B1 con trasformazione in zona G1 – Zona per verde pubblico e verde attrezzato (art. 43 NTA)

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: in zona D1: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: Uf = 0,60 mq./mq. di S.f.

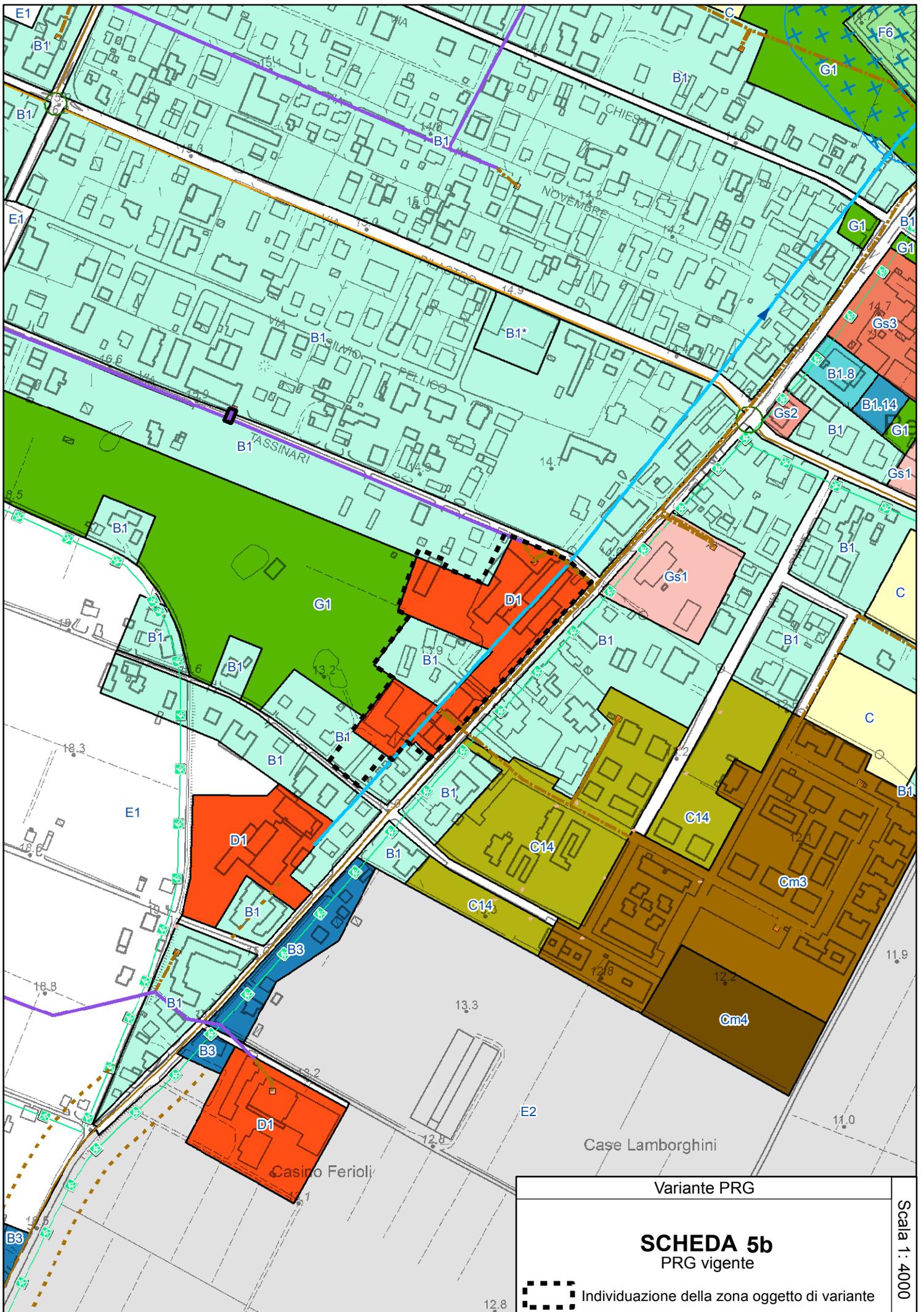
Caratteristiche dell'intervento:

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

L'attuazione avviene attraverso Intervento diretto convenzionato, con cessione gratuita delle dotazioni in un'area da individuare lungo via Tassinari. Tali dotazioni dovranno essere cedute per consentire l'accesso pubblico da via Tassinari al Parco dei Gorgi. La realizzazione delle opere avverrà a carico del Soggetto Attuatore.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto convenzionato



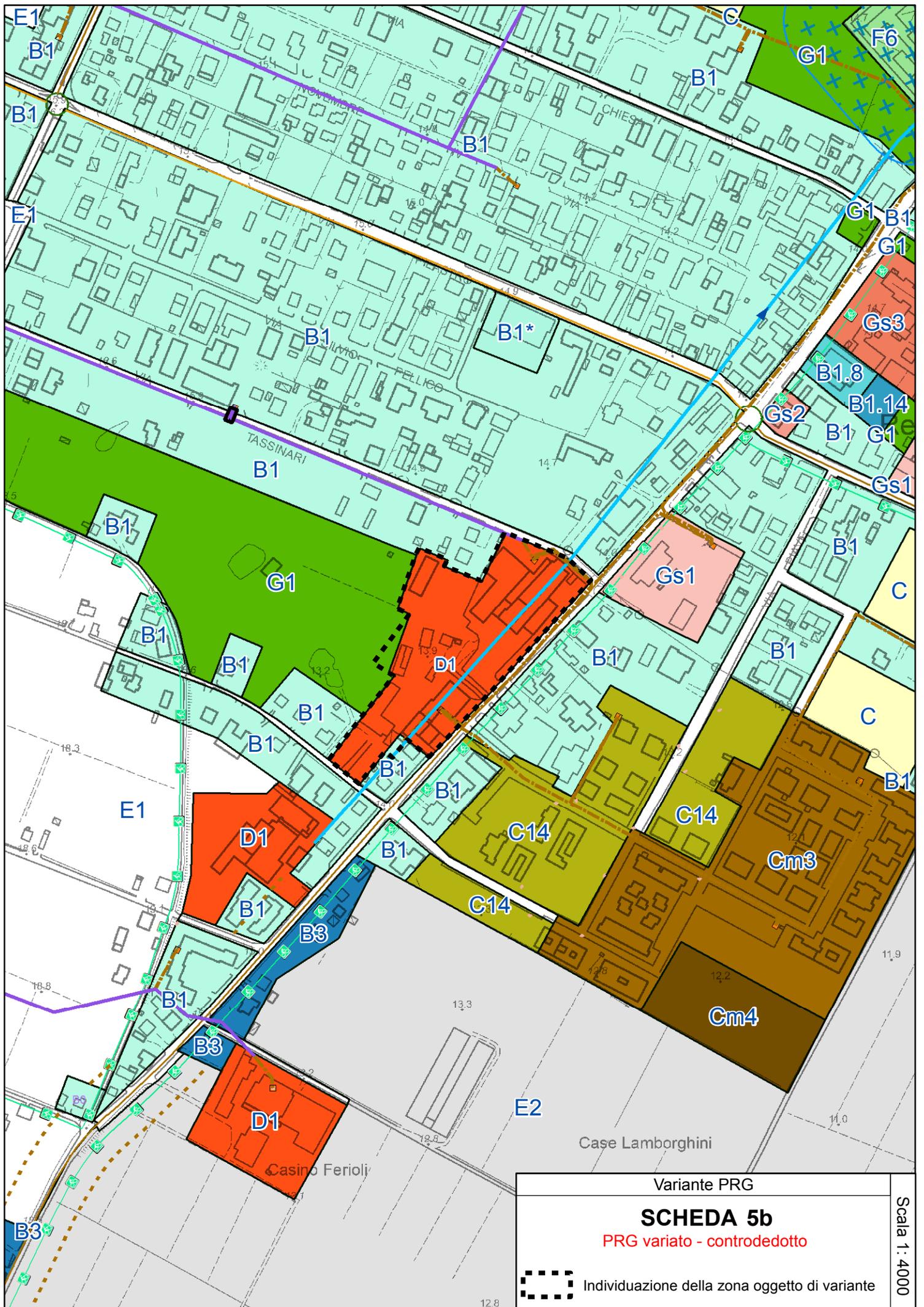
Variante PRG

SCHEDA 5b
PRG vigente

Scala 1: 4000



Individuazione della zona oggetto di variante



Variante PRG

SCHEDA 5b

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 5.D

Località RENAZZO – Via Stradellazzo
Modifica perimetrazione e disciplina normativa zona D1.5

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, area prospiciente via Stradellazzo, a est di via Modena
PRG VIGENTE: Zona D1.5 – Zona industriale artigianale di completamento – Scheda 5 area in via Stradellazzo D1.5 (art. 60 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambito Produttivo Consolidato
Superficie territoriale = 39.000 mq. circa zona D1.5 attuale; 600 mq. zona E2 ~~39.660 mq.~~

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Realizzare una struttura adibita a museo/esposizione privato aperto al pubblico di attrezzature agricole
- Ampliare la gamma degli usi ammessi in zona D1.5
- Ampliare l'area a nord per includervi un piccolo fabbricato ristrutturato, sede di un museo privato di macchine agricole

La ~~v~~ Variante prevede:

- la rettifica della perimetrazione della zona D1.5 soggetta all'art. 60 delle NTA
- l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria da $U_f = 0,15 \text{ mq./mq.}$ a ~~u~~ $U_f = 0,30 \text{ mq./mq.}$
- l'inserimento degli usi ammessi in zona D1
- l'obbligo di intervento diretto convenzionato per definire gli impegni connessi alla sistemazione complessiva dell'area ~~e a~~ alla gestione delle attività da insediare

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D1.5 modificata:

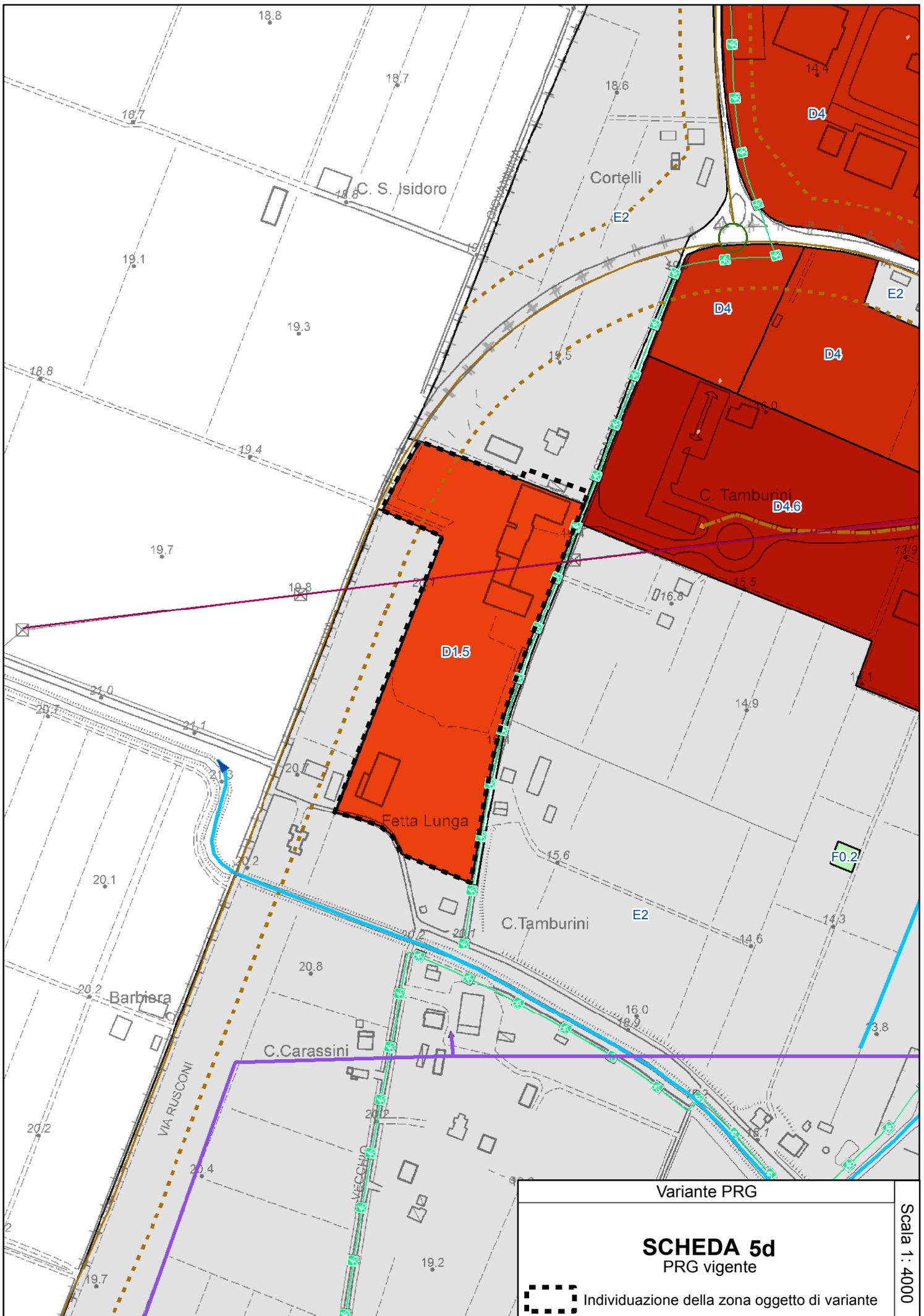
Usi ammessi: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22
Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:

$U_f = 0,30 \text{ mq./mq.}$ di S.~~f~~.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto convenzionato.

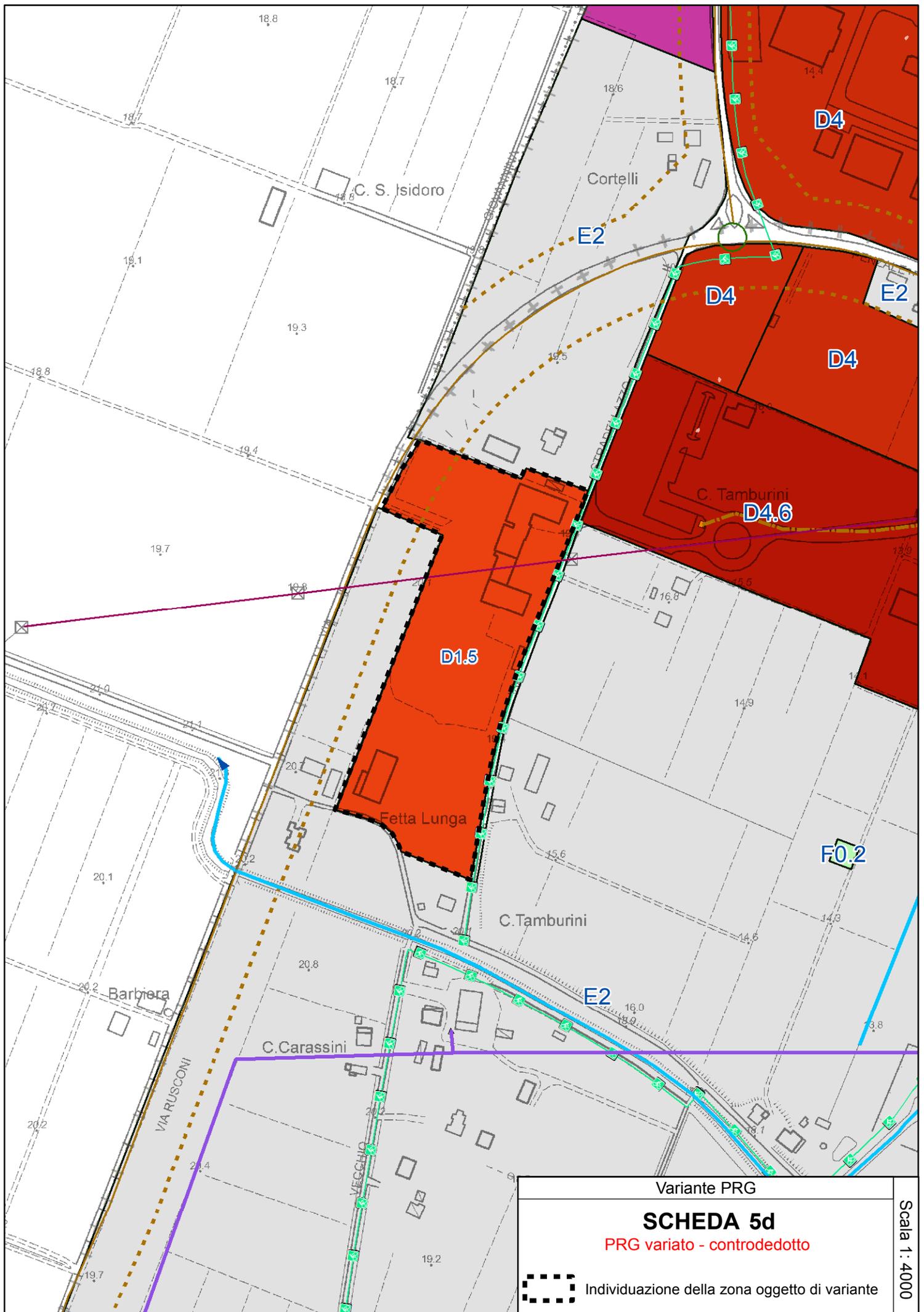


Variante PRG

SCHEMA 5d
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



Variante PRG

SCHEDA 5d

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG)

SCHEMA 5.E

Località XII MORELLI – Via Riga

**Modifica classificazione da zona E1 e B1 a zona D2.1, D1
G1 e ampliamento**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: XII Morelli, area tra via Riga, via Zigalotto e via Valentino Govoni

PRG VIGENTE: Zona E1 – Della Partecipazione (art. 73 NTA) – Zona D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 NTA) – Zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA) – zona G1 – Sottozona per verde pubblico e verde attrezzato (art. 43)

PSC ADOTTATO: Territorio Rurale – Ambiti Urbani Consolidati – Ambiti per dotazioni

Superficie territoriale = 4.268 4.000 mq. (aree E1, B1, ~~D1~~ lungo via Riga a ovest); 2.400 mq. circa (zona E1 sede di un impianto di depurazione); 520 625-mq. (zona B1 su via Govoni); 9.200 7.640 mq. circa (zona G1 ad est).

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Delocalizzare una struttura commerciale esistente lungo via Govoni (1.020 mq.) in un nuovo edificio da realizzare in un'area lungo via Riga (nuova zona D2.1, art. 61 NTA)
- Individuare come zona D1 priva di capacità edificatoria l'area lungo via Riga sede di un depuratore
- Includere area B1 lungo via Govoni nell'area produttiva D1 entro cui è interclusa
- Ampliare l'area a est (attualmente destinata a zona G1) come zona produttiva D1, destinandone una parte a parcheggio pubblico, da realizzare a cura della proprietà e cedere all'Amministrazione Comunale

La variante prevede la perimetrazione:

- di una zona D2.1 di 3.250 mq. circa ~~l~~ lungo via Riga (attualmente zona E1, B1 e D1) soggetta all'art. 61 delle NTA, da destinare a struttura commerciale, trasferita da via Govoni;
- di una zona D1 di 2.700 400 mq. circa lungo via Riga (attualmente zona E1) da destinare a zona D1* speciale (priva di diritti edificatori) come sede del depuratore;
- di una zona D₁ di 520 625-mq. circa lungo via Govoni (attualmente zona B1);
- di una zona D1.9 (con scheda 9 all'art.60) di circa 6.760 7.000 mq. tra via Govoni e via Zigalotto (attualmente zona G1) con $U_f = 0,45$ mq./mq.;
- di una zona per parcheggio pubblico P1 di 1.640 mq. (attualmente zona G1) da realizzare e cedere a cura della proprietà;
- l'ampliamento della zona B1 ad est (da mq. 1.530 circa a mq. 2.220 circa);
- l'obbligo di intervento diretto convenzionato per definire gli impegni connessi alla sistemazione complessiva dell'area e alla gestione delle attività da insediare.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

IMPATTO ACUSTICO:

La zonizzazione acustica vigente prevede l'assegnazione dell'area in parte alla quarta ed in parte alla quinta classe acustica, tre piccoli lotti costituiti da caseggiati preesistenti sono assegnati alla terza classe acustica. La previsione potrà determinare una revisione della zonizzazione acustica verificando la possibilità di escludere la quinta classe acustica.

La relazione di clima acustico dello stato di fatto basta su quattro misure di 24 ore evidenzia risultati vicini al limite della quarta classe solo in adiacenza alla strada provinciale 41, mentre all'interno il rumore è notevolmente inferiore.

L'intervento dovrà essere sottoposto a preventiva valutazione previsionale dell'impatto acustico che dovrà attestare il rispetto dei limiti prescritti in corrispondenza degli edifici esistenti più vicini ai nuovi insediamenti.

E' in ogni caso prescritto che gli eventuali futuri insediamenti risultino compatibili con la classificazione acustica adottata/approvata per l'area.

PARAMETRI URBANISTICI

Nuova zona D2.1 (art. 61)

Usi ammessi: U4, U5, U6, U7, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,60$ mq./mq. di S.ft.

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento diretto convenzionato

Nuova zona D1 (art. 60 – scheda 9)

Usi ammessi: U1, U4, U5, U6, U7, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,60_{-45}$ mq./mq. di S.ft.

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento diretto convenzionato

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà.

**CONTENUTI DELLA VARIANTE LOC. XII MORELLI – VIA RIGA – MODIFICA
CLASSIFICAZIONE DA ZONA E1 E B1 A ZONA D2.1, D1, G1 e AMPLIAMENTO D1**

AREA 1 (ovest)

Valore attuale:	
Residenza 300 mq. x 400 €	120.000 €
Zona D1: 1.000 mq. X 0,6 = 600 mq. x 160 €	96.000 €
Zona E1: 2.400 mq.	0 €
TOTALE VALORE ATTUALE	216.000 €
Valore futuro:	
4.000 mq. di SF	
1.500 mq. Sv alimentare x 430 €	645.000 €
900 mq. SU vicinato x 230 €	207.000 €
TOTALE VALORE FUTURO	852.000 €

Area 2 (depuratore)

Non dispone di capacità edificatoria

Area 3 (centrale)

Valore attuale:	
Residenza 625 mq. SF x 0,5 = 312,5 mq. x 400 €	125.000 €
Valore futuro:	
D1 625 x 0,6 = 375 mq. x 160 €	60.000 €

Area 4 (est)

Valore futuro:
Zona D1 = 7.000 mq. x 0,6045 = ~~43.200~~150 mq. SU x 160 € ~~672.000~~504.000 €

TOTALE VALORE ATTUALE: 216.000 + 125.000 = 341.000 €
TOTALE VALORE FUTURO: 852.000 + 60.000 + ~~672.504.000~~ = 1.584.416.000 €
Incremento di valore 1.243.000~~075.000~~ €

A) Contributo di sostenibilità = 40% dell'incremento di valore relativo alla possibilità di insediamento di un esercizio commerciale di media dimensione:

1.500 mq. di Sv alimentare : V 645.000 € (valore futuro)

300 mq. Su residenza: Va = 400 x 300 = 120.000

600 mq. Su produttivo: Va = 600 x 160 = 96.000

Valore attuale = 216.000 €

Contributo = 0,40 x (645.000 – 216.000) = **171.600 €**

B) Contributo di sostenibilità relativo alle altre trasformazioni previste dal Piano (25% dell'incremento di valore):

Valore attuale: 125.000 € (area 3)

Valore futuro: 207.000 € (area 1) + 60.000 € (area3) + ~~672~~504.000 € (area 4) = ~~939~~774.000 €

C(sost) = 0,250 x (~~939~~774.000 – 125.000) = **161203.500 €**

Il totale del contributo di sostenibilità è pertanto pari a $(171.600 + 464203.500) = 333375.100 \text{ €}$.

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Permesso di costruire convenzionato, sulla base degli obiettivi definiti dalla Variante:

- Cessione area e realizzazione parcheggio pubblico
1.640 mq. x 100 €/mq. (20 € area, 80 € opere) = **164.000 €**
- Adeguamento sedi stradali di via V.Govoni e via Zigalotto, con realizzazione pista ciclabile
- Rifacimento infrastrutture a rete su via Govoni e via Zigalotto per un importo pari a **469211.100 €** di opere.



Variante PRG

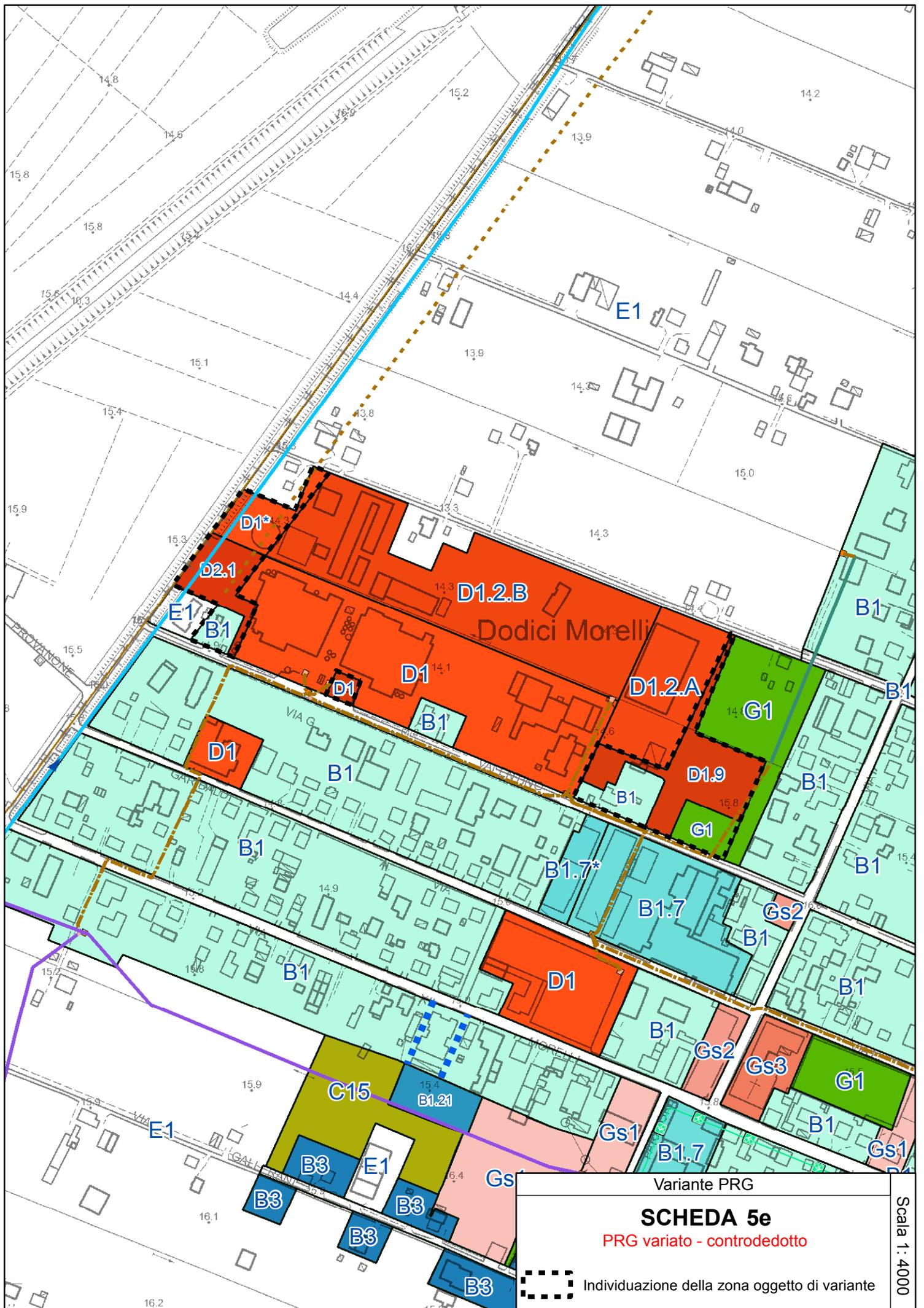
SCHEDA 5e

PRG vigente



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1: 4000



Variante PRG

SCHEDA 5e

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG)

SCHEMA 5.F

Località **RENAZZO – Via Lenzi**
Perimetrazione nuova zona B0

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, area lungo via Lenzi (civ. 2, 4), all'incrocio con via di Renazzo

PRG VIGENTE: Zona Agricola E – sottozona 1 "Delle partecipanze"

PSC ADOTTATO: Territorio Rurale

Superficie territoriale = ~~1.000.700~~ mq. circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Affiancare alla perimetrazione della zona B1 del PRG vigente che si sviluppa lungo via di Renazzo, anche la piccola area insediata lungo via Lenzi (in continuità con la stessa zona B1), classificandola come zona B0, per consentire ad una piccola azienda (artigianato di servizio alla persona) di trasferirsi dalla sede attuale di via Pilastro e ampliarsi, attraverso la ristrutturazione dei due fabbricati esistenti.

La variante prevede:

- la classificazione dell'area come zona B0 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 53/bis delle NTA)

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B0:

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

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:

~~Uf = 0,50 mq./mq. di S.F.~~

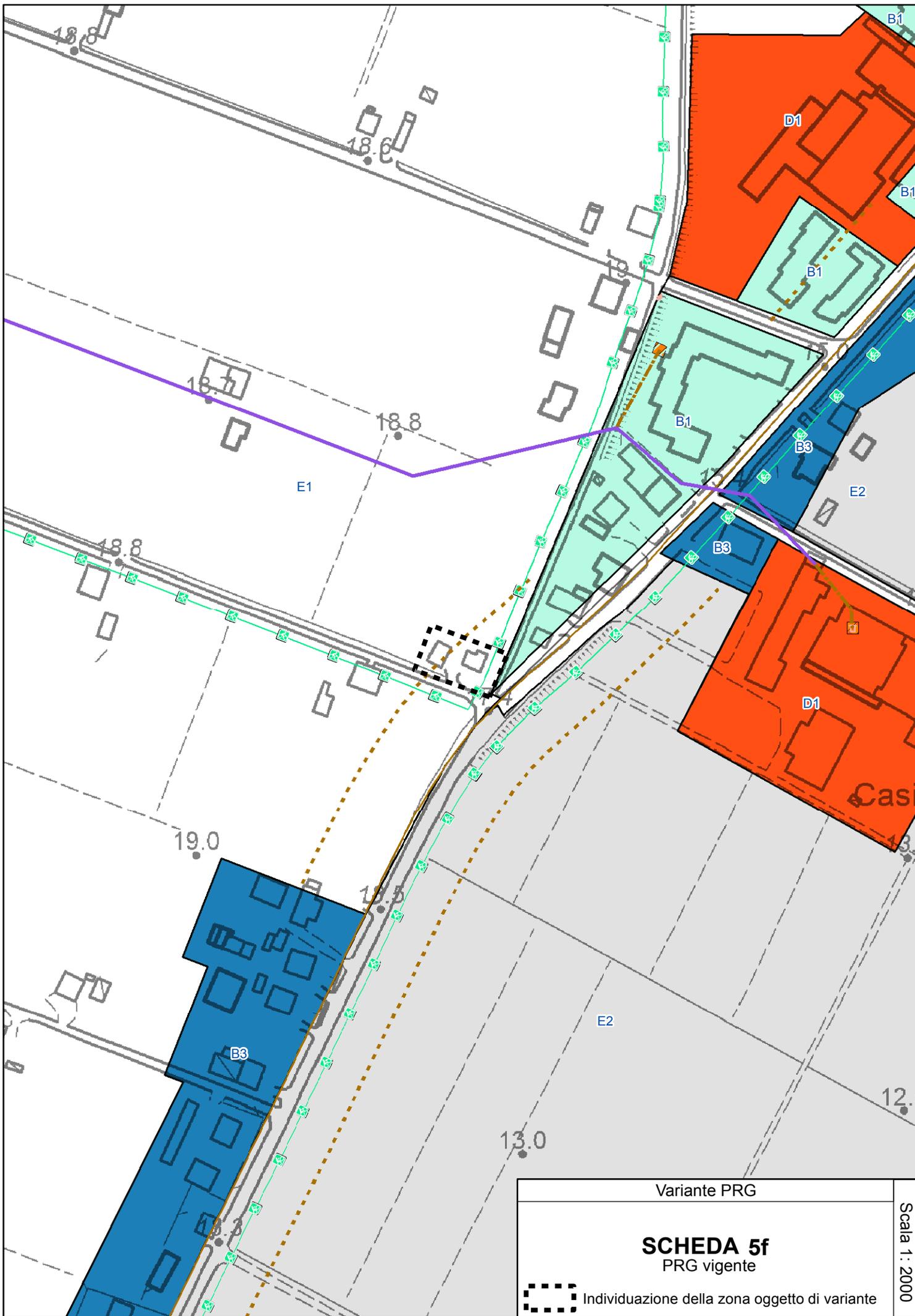
SU max = 350 mq.

H = 10 ml.

Altre disposizioni: art. 53/bis delle NTA

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto esteso all'area perimetrata come nuova zona B0

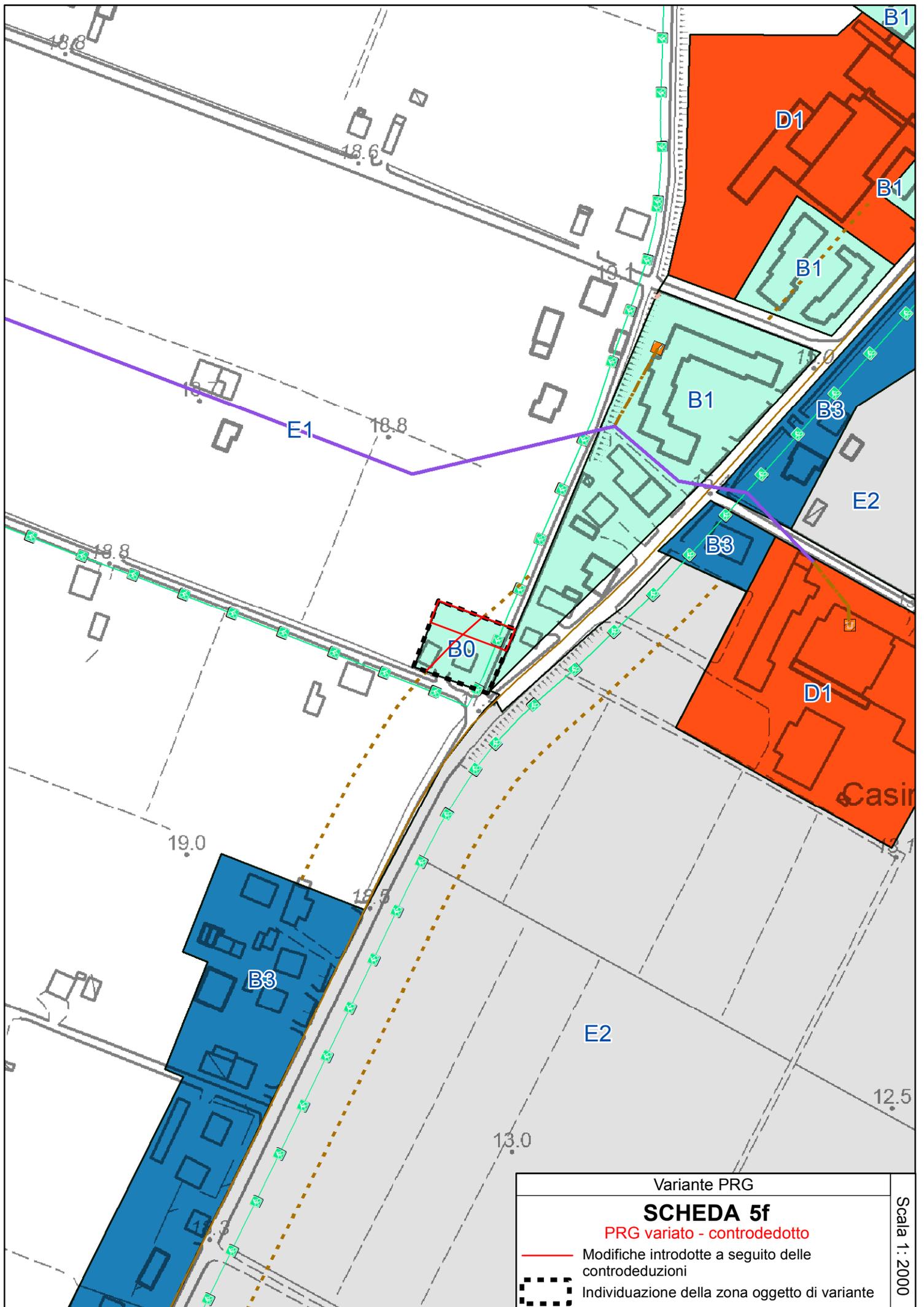


Variante PRG

SCHEDA 5f
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1: 2000



Variante PRG SCHEDA 5f PRG variato - controdedotto		Scala 1:2000
	Modifiche introdotte a seguito delle controdeduzioni	
	Individuazione della zona oggetto di variante	

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 5.H

Località XII Morelli – Via Valentino Govoni
Ri-classificazione da zona B1 a zona D1

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: XII Morelli, area lungo via Valentino Govoni (civ. 2, 4), nei pressi deall'incrocio con via Maestroladi Renazze

PRG VIGENTE: Zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 delle NTA)

PSC ADOTTATO: Ambiti urbani consolidati

Superficie territoriale = 2.340 mq. circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Riclassificare come zona D1 un'area in parte insediata con due capannoni, per poterla integrare all'insediamento limitrofo (zona D1 esistente) di un'azienda di insaccati ~~anche un'area limitrofa di circa 1.300 mq.~~, al fine di poter intervenire sui due fabbricati esistenti e costruire un nuovo fabbricato ad uso produttivo, per meglio sviluppare l'attività.

La variante prevede:

- la classificazione dell'area come zona D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 NTA)

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: in zona D1: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: Uf = 0,60 mq./mq. di S.f.

Caratteristiche dell'intervento: Intervento diretto

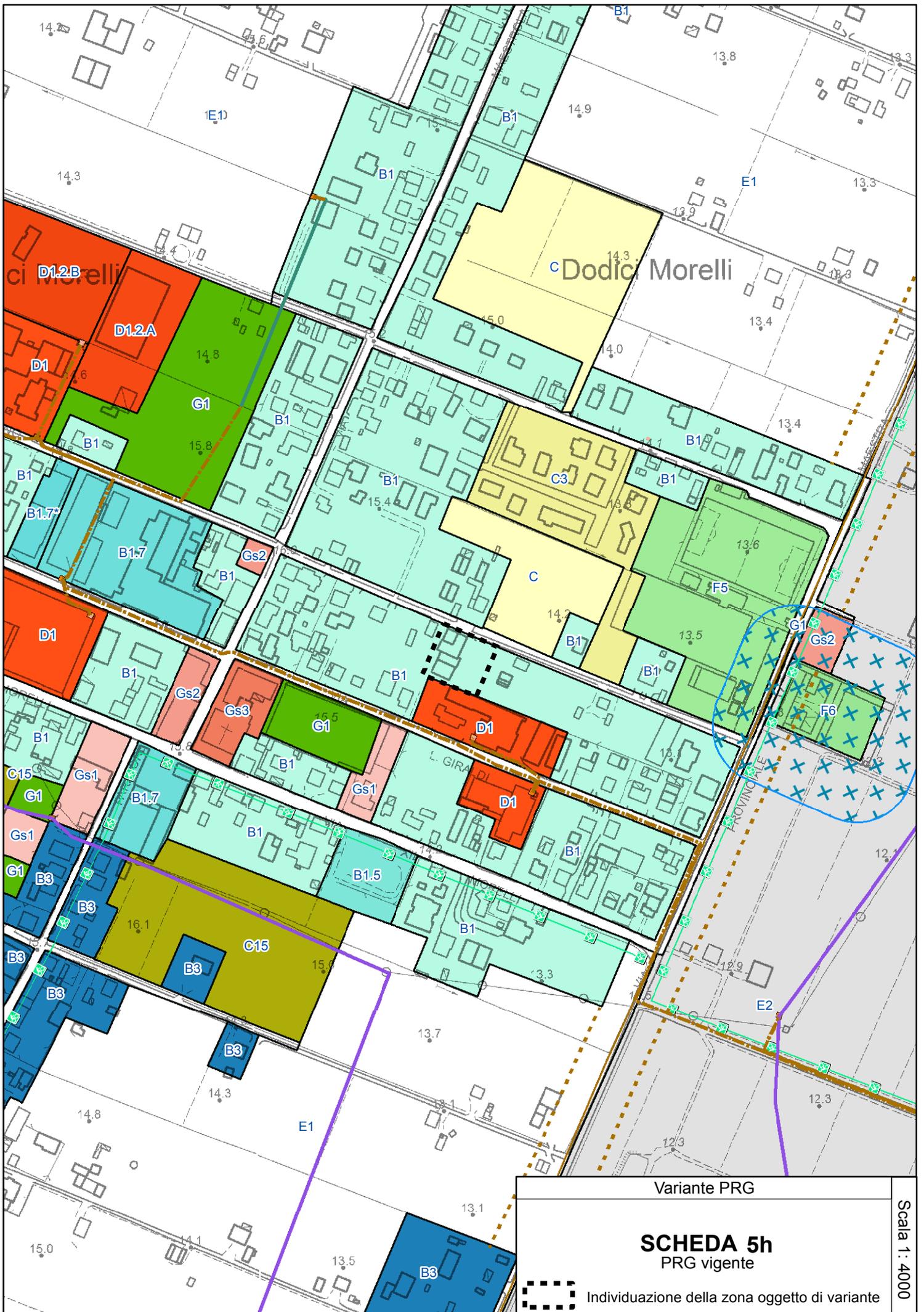
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Verifica dell'impatto acustico ed eventuali misure di mitigazione in rapporto ai tessuti residenziali limitrofi.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto esteso all'intera area perimetrata come nuova zona D1, tra le vie Giraldi e Valentino Govoni.

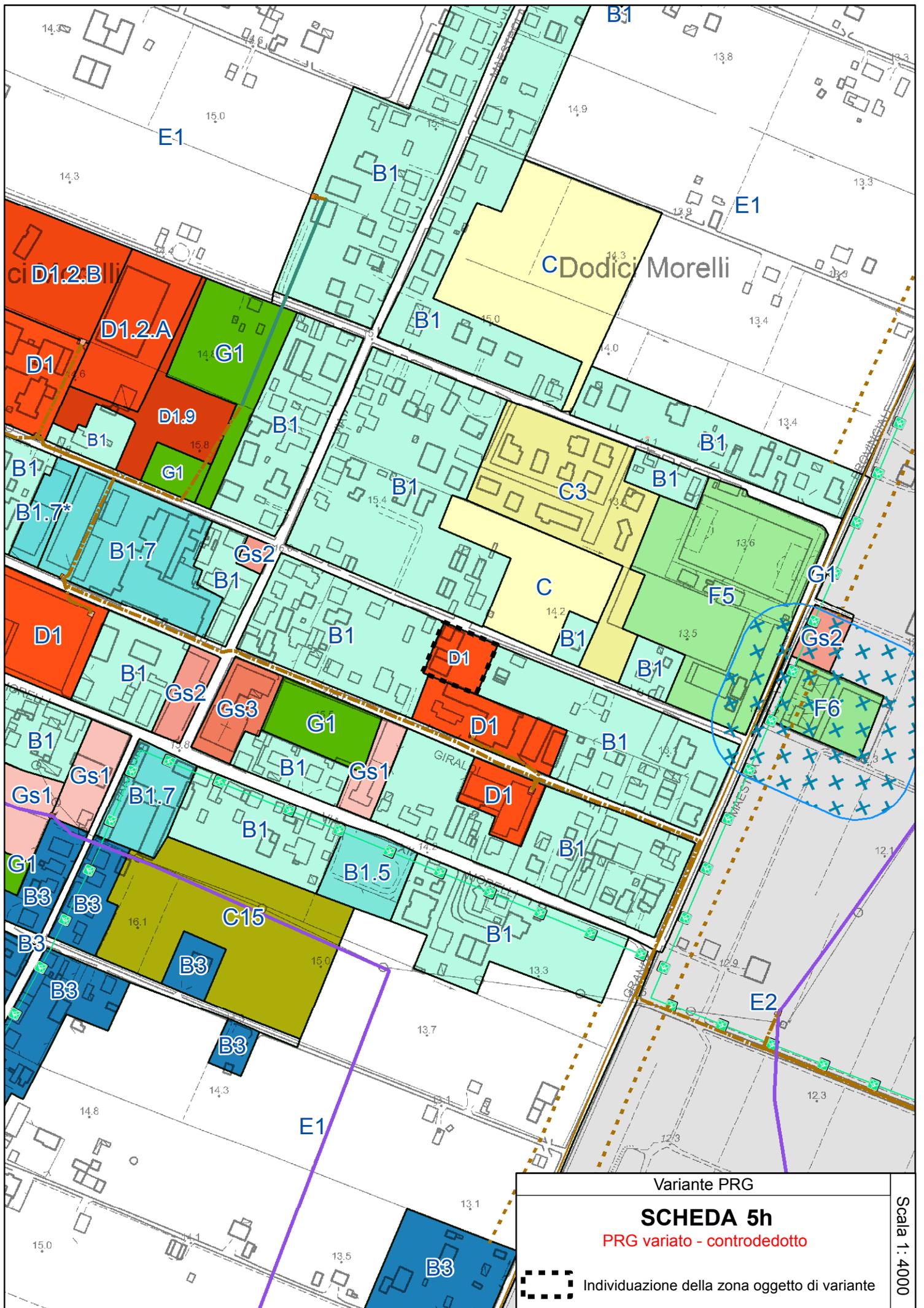


Variante PRG

SCHEDA 5h
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1: 4000



D1.2.B1li

C Dodici Morelli

D1.2.A

D1

D1.9

B1.7*

B1.7

D1

B1

G1

B3

B3

B3

B3

G1

Gs2

Gs2

Gs3

G1

Gs1

B1.7

B1

B1.5

C15

B1

E1

B3

B1

B1

B1

D1

D1

B1

E1

C3

C

B1

B1

E2

F5

G1

Gs2

F6

E2

Variante PRG

SCHEDA 5h

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.I**

**Località XII MORELLI – Via Maestrola / via Pieve
Ampliamento perimetrazione zona B1**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, area lungo via Pieve (civ. 2, 4), all'incrocio con via Maestrola
PRG VIGENTE: Zona E1 – "Delle Partecipanze"
PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato
Superficie territoriale = ~~4.000~~ 320 mq. circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Includere nella perimetrazione della zona B1 del PRG vigente che si sviluppa lungo via Maestrola anche la piccola area lungo via Pieve, in continuità con la stessa zona B1, per consentire ad una piccola azienda (centro estetico, artigianato di servizio alla persona) di ampliare la propria sede anche attraverso la ristrutturazione del fabbricato esistente

La variante prevede:

- la classificazione dell'area come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 delle NTA) – scheda 25

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B1.25:

Usi ammessi: U14 ([artigianato di servizio](#))
Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: SU = 120 mq. con destinazione terziaria (artigianato di servizio alla persona)

H = 10 ml. (pari a -n.3 piani fuori terra)

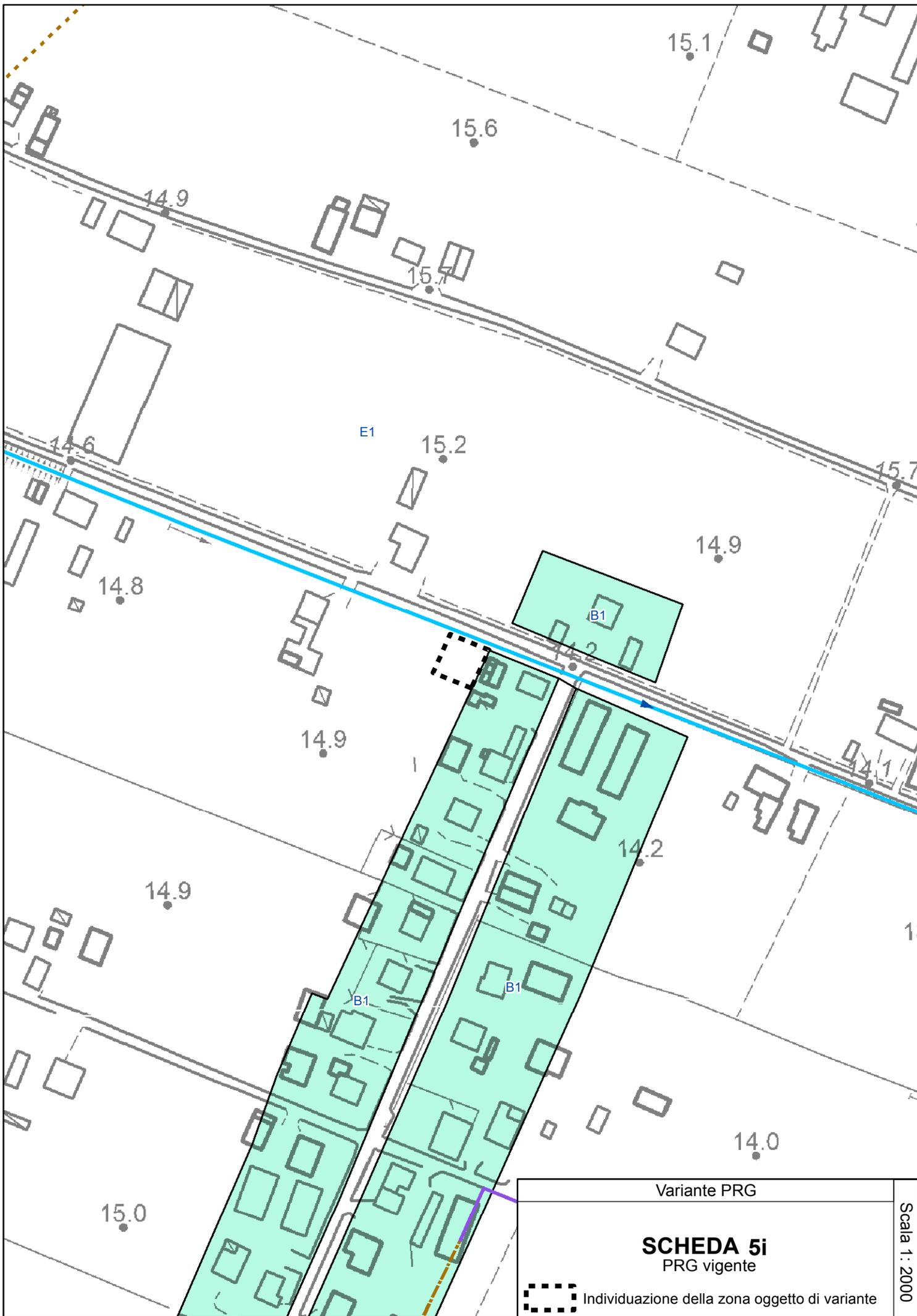
Caratteristiche dell'intervento: Intervento diretto

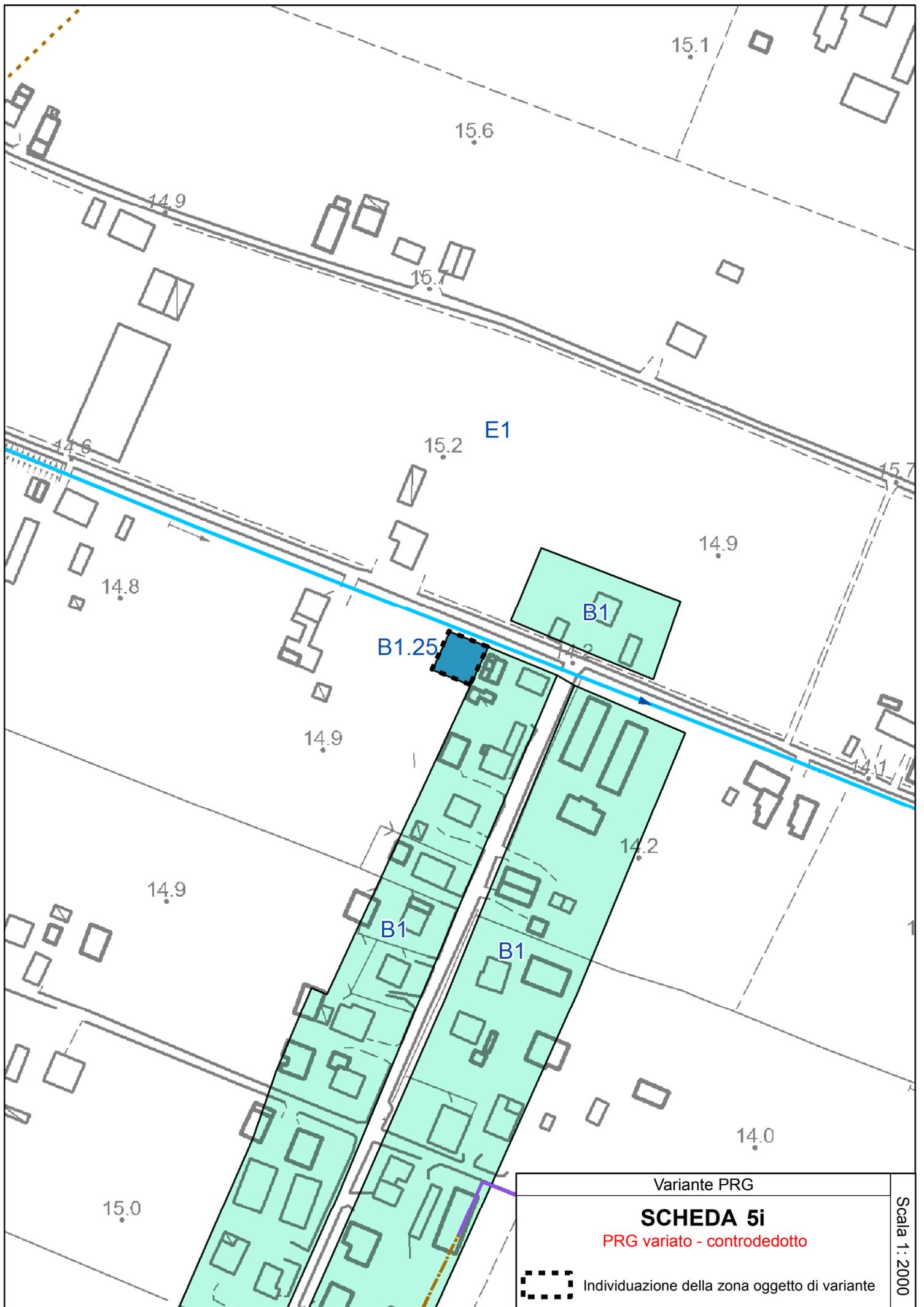
STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione delle aree prevede l'intervento diretto convenzionato esteso all'intera area comprendente la sede attuale e la nuova zona B1.25, ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà

Contributo di sostenibilità (Del. G.C. n.255 del 23/12/2013): 25% dell'incremento di valore:

$$C = 0,25 \times 230 \text{ €} \times 120 \text{ mq.} = \mathbf{6.900 \text{ €}}$$





Variante PRG

SCHEDA 5i

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:2000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.L

Località CAPOLUOGO
Sede VM Motori, via Risorgimento
Modifica classificazione di area da zona D1 a zona D1.1

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: capoluogo, zona industriale di via Ferrarese, area prospiciente via Risorgimento

PRG VIGENTE: Zona D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 NTA)

PSC ADOTTATO: Ambito produttivo consolidato

Superficie territoriale = 44.300 mq. circa ~~41.100 mq.~~

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Ampliamento della superficie coperta di stoccaggio delle materie prime e in seguito potenziamento delle linee di produzione dell'azienda VM Motori, in continuità con l'area di via Ferrarese, incrementando l'edificabilità ammessa dal PRG sull'area di proprietà CNH Italia, già utilizzata da VM Motori SpA.

La variante prevede:

- la classificazione dell'area, definita dal PRG vigente zona D1, come zona D1.1 (art. 60, scheda 1 – Stabilimenti "VM" in via Ferrarese)
- di conseguenza l'indice di utilizzazione fondiaria passa da $U_f = 0,60$ mq./mq. a $U_f = 0,75$ mq./mq.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D1.1:

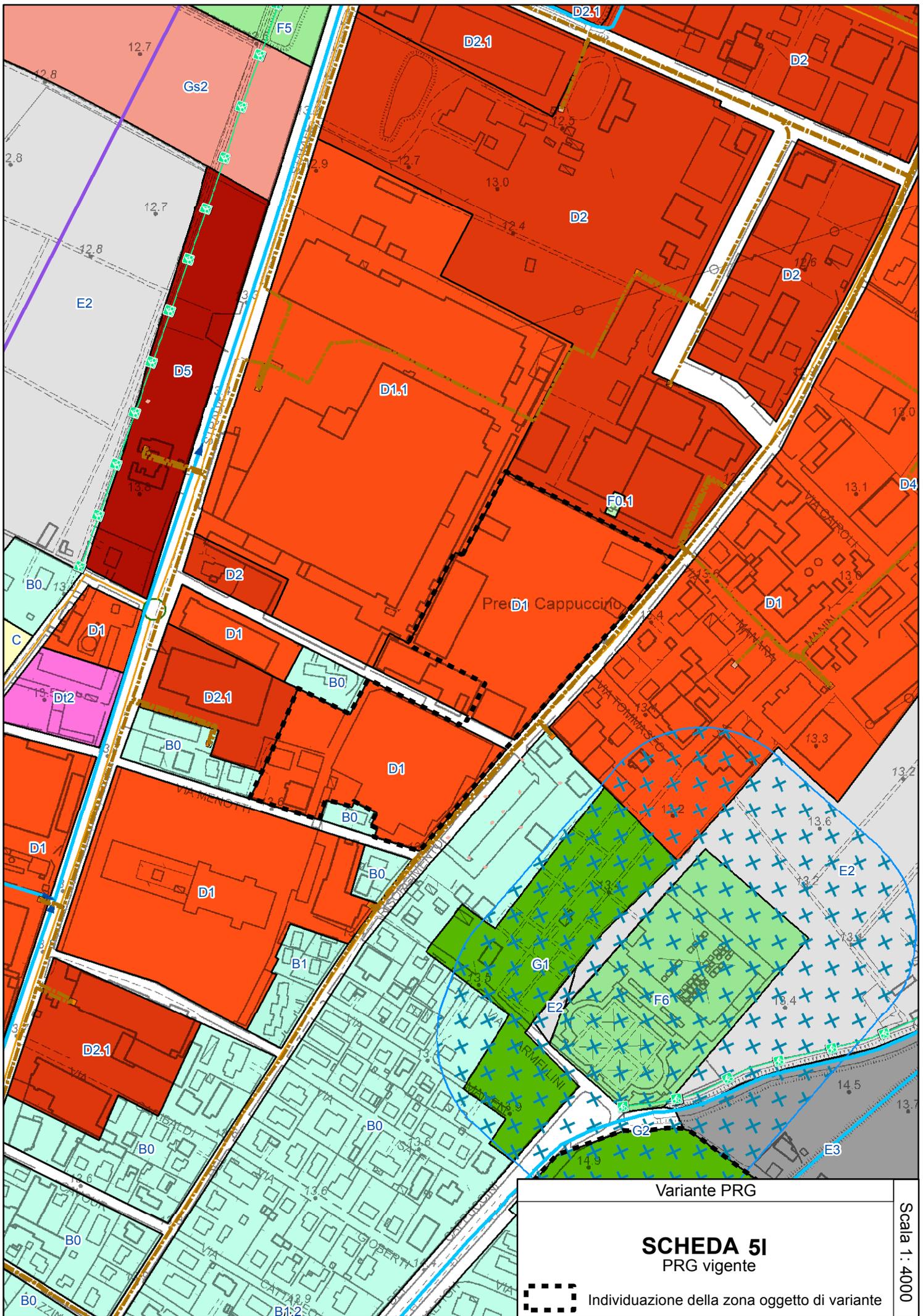
Usi ammessi: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,75$ mq./mq. di S.f.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto



Variante PRG

SCHEDA 51
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1: 4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.M

Località XII MORELLI – Via Rossetti
Modifica perimetrazione da zona D4 a zona D1

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: XII Morelli, via Rossetti, area industriale - artigianale
PRG VIGENTE: ~~Zona D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 NTA)~~ – Zona D4 - Zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo (art. 62 NTA)
PSC ADOTTATO: Territorio Rurale e Ambito Consolidato Produttivo
Superficie territoriale = 6.060 mq. (zona D1 risultante dalla rettifica: 1.780 mq. da zona D4 a zona D1)

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'obiettivo della Variante è costituito dal ri-allineamento del PRG alla situazione dello stato di fatto, in cui la proprietà dell'azienda insediata (P.F.S. Sabbiatura e sbavatura s.a.s) occupa il fg 24 part. 68, che nel PRG è in parte classificato come zona D4 soggetta a intervento urbanistico preventivo.

La variante prevede:

- la rettifica della perimetrazione della zona D1 soggetta all'art. 60 delle NTA

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D1:

Usi ammessi: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,60$ mq./mq. di S.t.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto



Variante PRG

SCHEDA 5m
PRG vigente



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



Variante PRG

SCHEDA 5m

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.N**

**Località CAPOLUOGO
Sede I.T.S., via Farini – via Oberdan
Modifica classificazione di area da zona D~~24~~ a zona D1.1**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: capoluogo, zona industriale di via Ferrarese, area prospiciente via Risorgimento, tra le vie Farini e Oberdan
PRG VIGENTE: Zona D~~24~~ – Zona industriale artigianale e commerciale di completamento (art. 6~~19~~ NTA)
PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato
Superficie territoriale = 15.160 mq.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Ampliamento della superficie coperta di stoccaggio materiali e componenti in ingresso e in uscita, e per lo svolgimento di verniciature industriali, anche attraverso l'installazione di strutture leggere, incrementando l'edificabilità ammessa dal PRG sull'area di proprietà dell'azienda.

La variante prevede:

- la classificazione dell'area, definita dal PRG vigente zona D~~24~~, come zona D1.1 (art. 60, scheda 1 – Stabilimenti "VM" in via Ferrarese)
- di conseguenza ~~del~~ l'indice di utilizzazione fondiaria passa da $U_f = 0,60$ mq./mq. a $U_f = 0,75$ mq./mq.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D1.1:

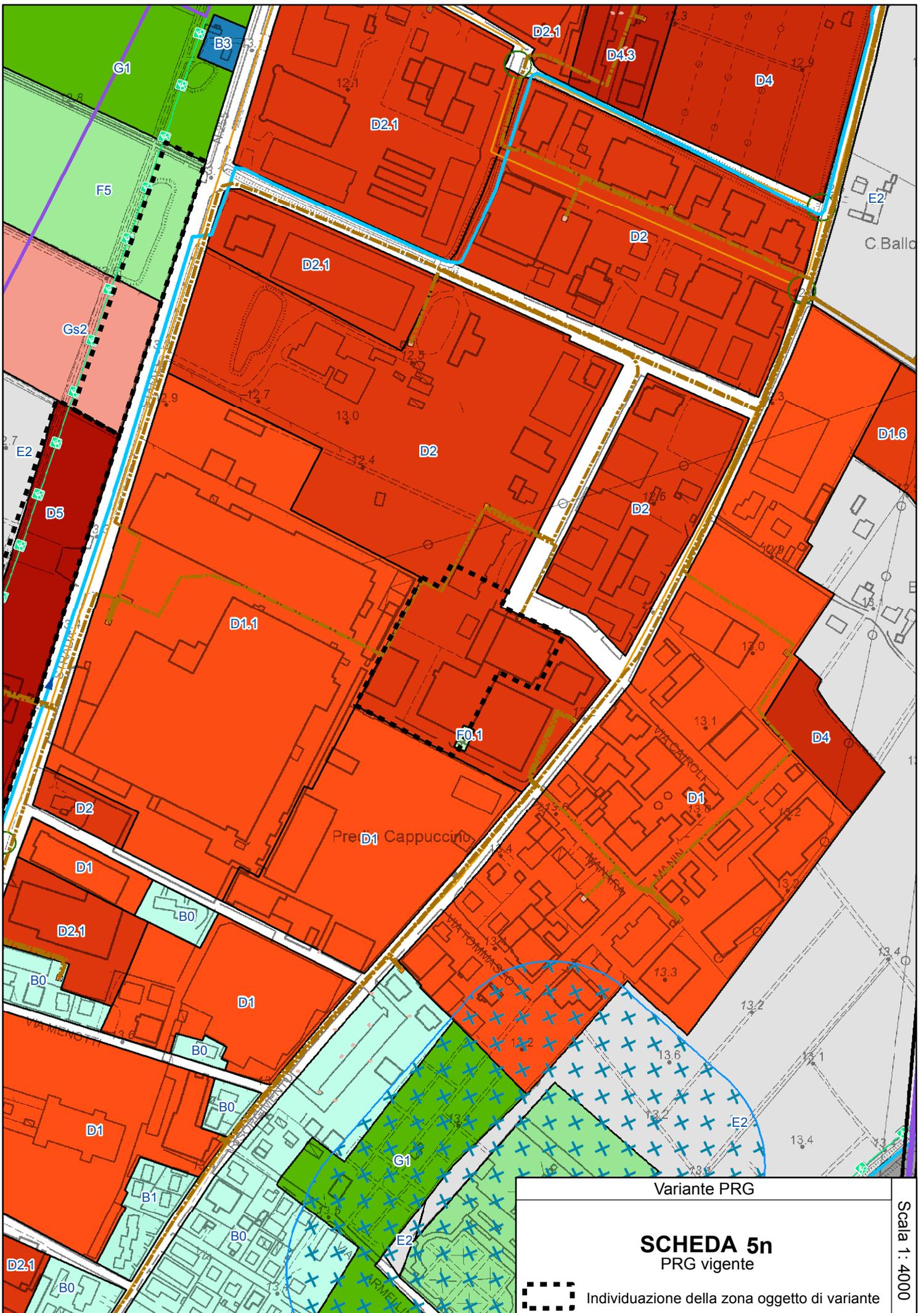
Usi ammessi: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

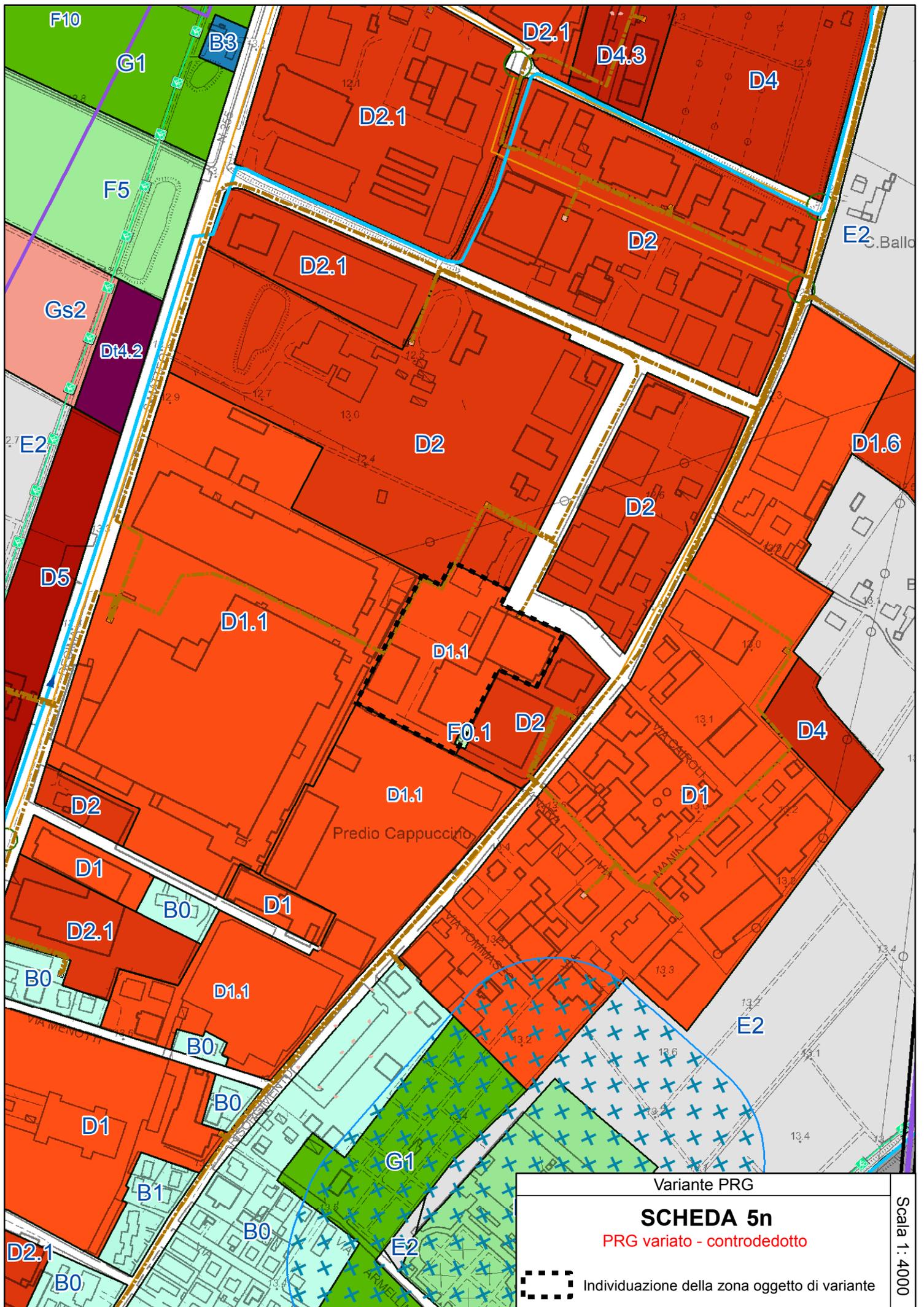
Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,75$ mq./mq. di S.f.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto





Variante PRG

SCHEDA 5n

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.0

CAPOLUOGO – ZONA Dt.2 via Bologna – via Cola
Modifica classificazione di parte della zona Dt.2 in Dt3.5

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, area prospiciente via Bologna angolo via Cola
PRG VIGENTE: zona Dt~~2~~ Zone per attrezzature di distribuzione e centri commerciali (art. 50)
PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato
Superficie territoriale = 7.300 mq. circa (zona Dt2), di cui 3.480 mq. oggetto di variante

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante sono:

- La classificazione della parte est della zona in Dt3.5, per integrare l'insediamento esistente con un'area mista di tipo terziario

PARAMETRI URBANISTICI

Zona Dt3.5 (art. 51 PRG e nuova scheda n.5)
Usi ammessi: U2, U4, U7, U9, U14, U18, U19, U22
Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2
Parametri urbanistico-edilizi:
Uf = 0,50 mq./mq. di S.f.
Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto convenzionato

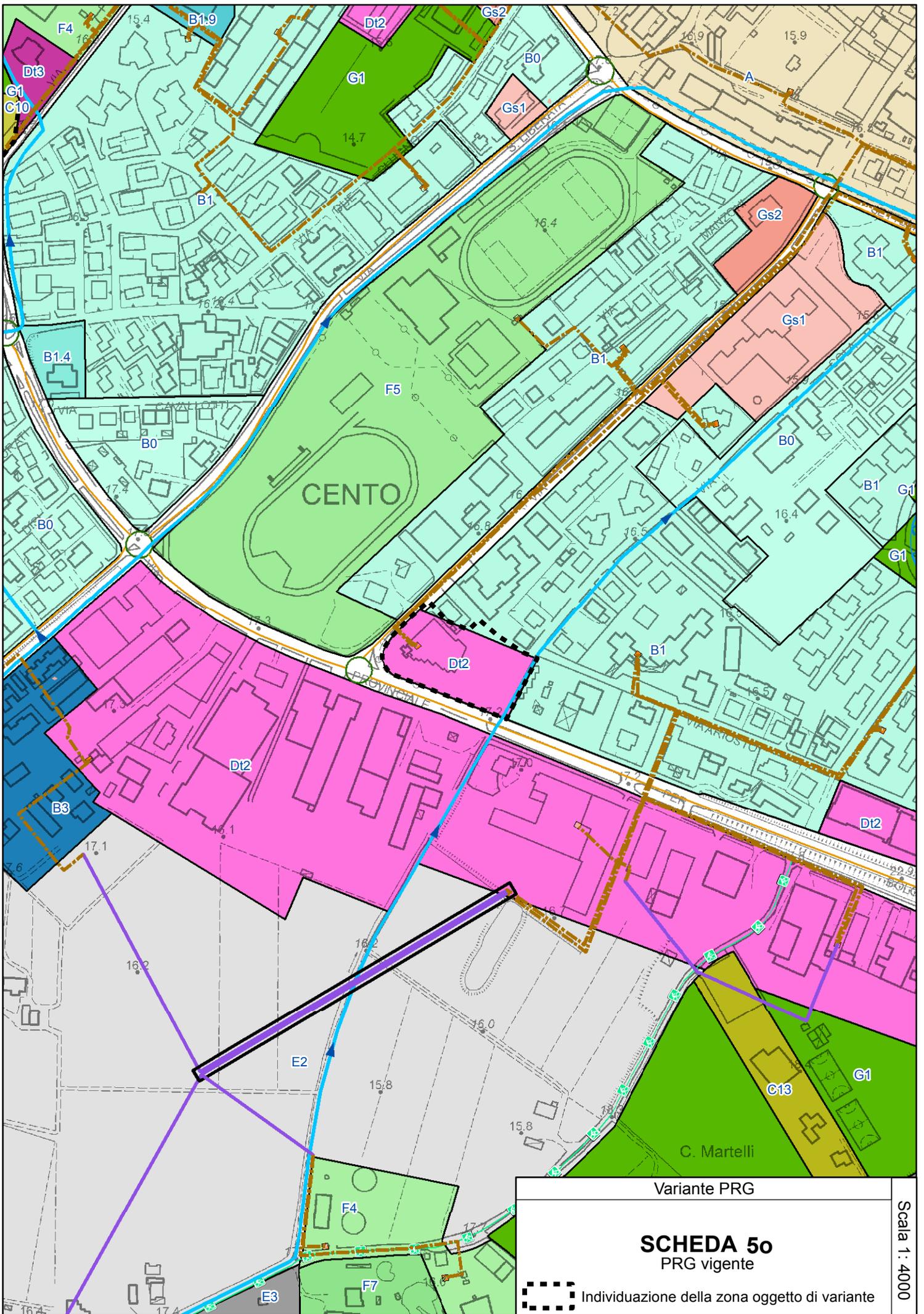
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

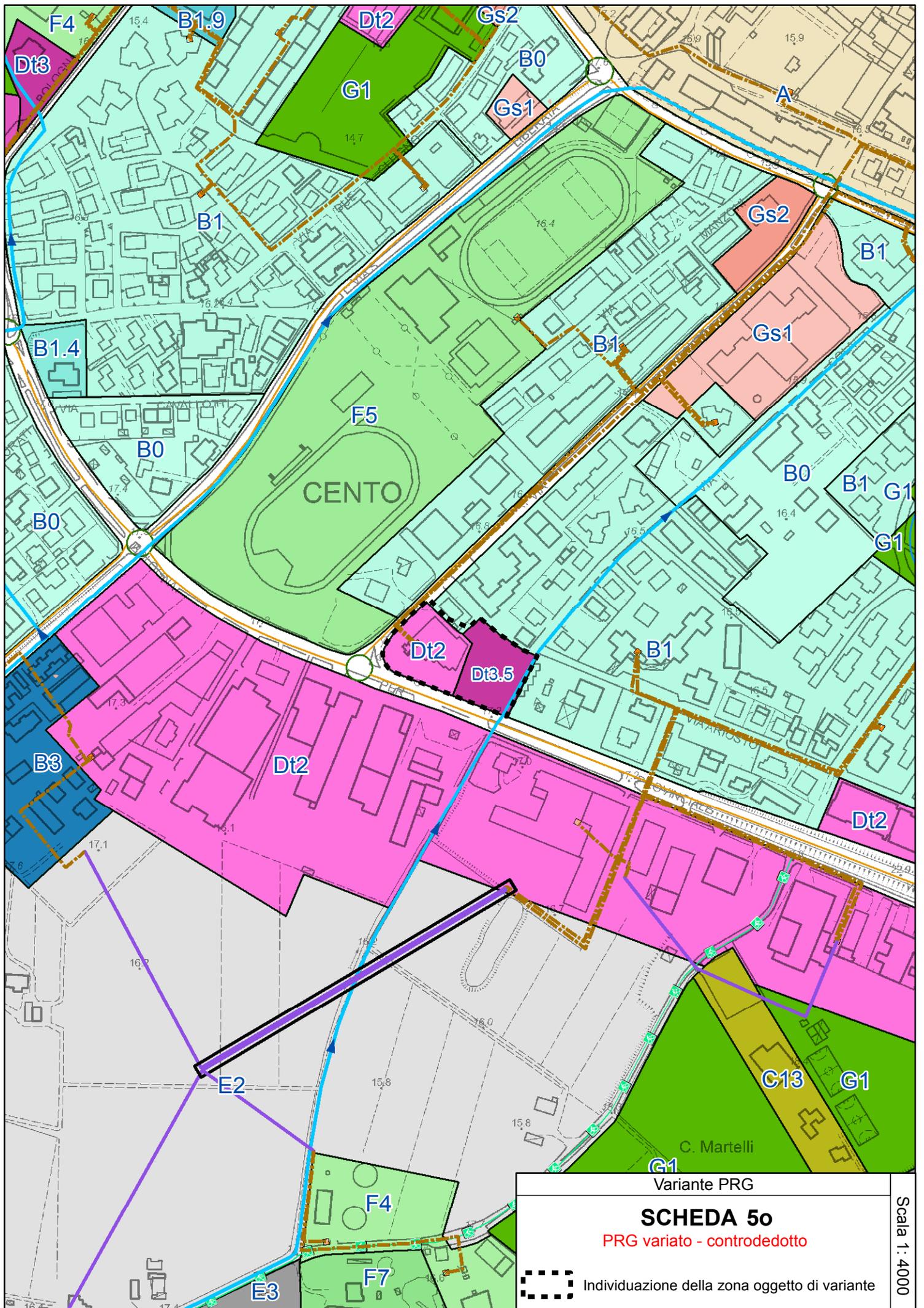
Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

A carico dell'intervento, in quanto opera di urbanizzazione primaria indispensabile, è la realizzazione del completamento di via Cola fino all'intersezione con via Bologna.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione delle aree prevede l'intervento diretto convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà





Variante PRG

SCHEDA 5o

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 5.P.1

Località CORPORENO – Villa Borgatti
Modifica classificazione di parte della zona B.1 e G.1 in
zona B.1.26

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Corporeno, area a parco di pertinenza della Villa Borgatti, in prossimità di via Pedagna

PRG VIGENTE: zona B1 – comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA) - zona G1 – Zona per verde pubblico e verde attrezzato (art. 43 NTA)

PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato

Superficie territoriale = 3.400 mq. (zona G1) + 8.200 mq. (zona B1)

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante sono:

- La classificazione dell'area di pertinenza della villa, classificata dal PRG come zona di completamento residenziale B1, in zona B1 speciale, con scheda n.26 (B1.26), insieme a quella classificata G1 da PRG (con vincolo preordinato all'esproprio da tempo scaduto)
- Consentire, come unica possibilità di intervento di nuova edificazione, l'installazione nel parco della villa, distanziata da questa, di una struttura di copertura leggera, amovibile, idonea allo svolgimento di manifestazioni ed eventi, con una superficie coperta complessivamente non superiore a 450 mq.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B1.26 (art. 54 PRG e scheda n.26)

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE3

NC1 solo per installazione di struttura leggera di copertura con Superficie max = 450 mq.

Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto convenzionato

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

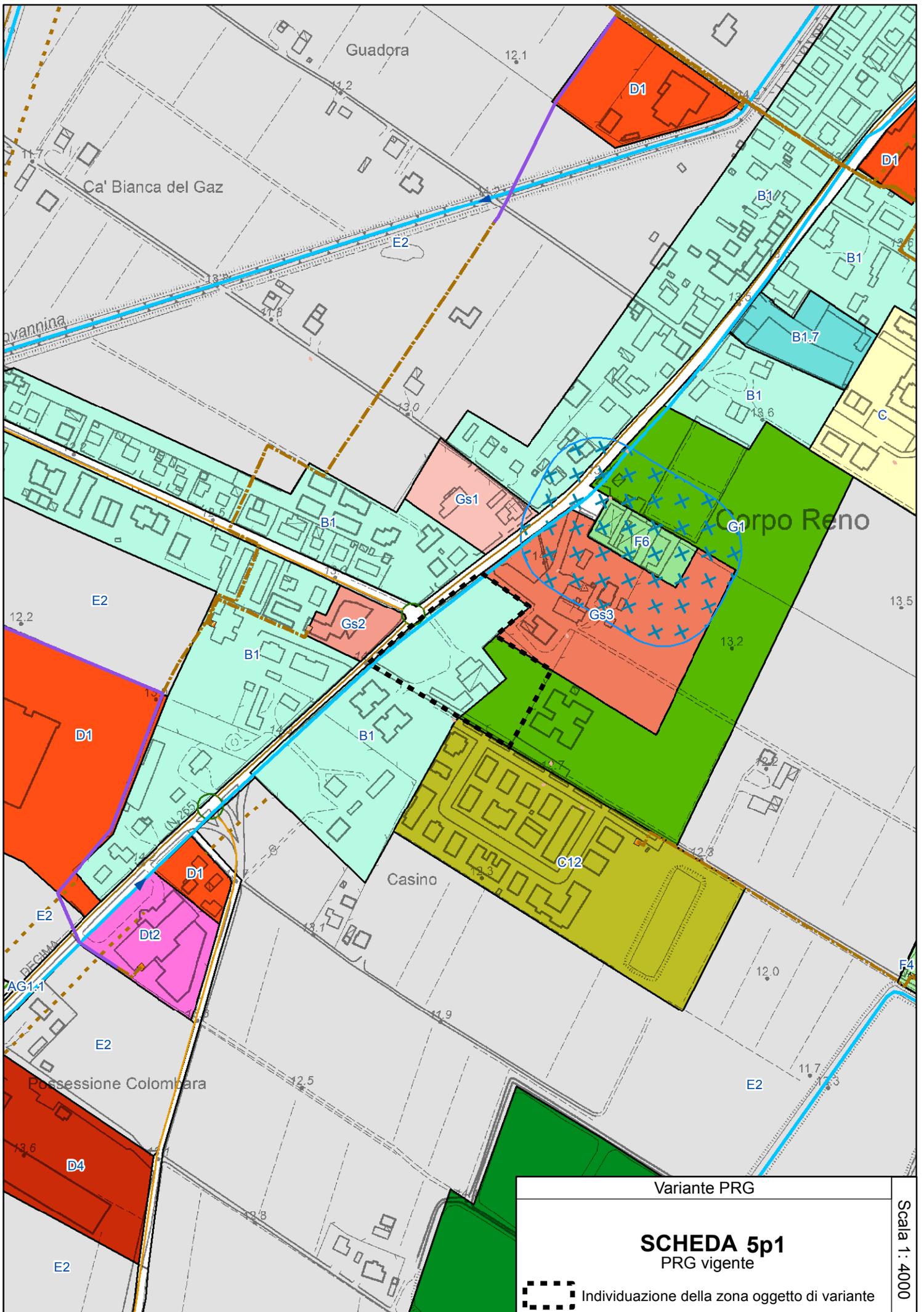
Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

Vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici su una parte dell'area (Villa e parte del parco)

Particolare attenzione è da porre alla verifica delle caratteristiche di amovibilità delle strutture e di rispetto del parco.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione delle aree prevede l'intervento diretto convenzionato: nella convenzione sarà regolato l'uso a favore del pubblico in occasione di alcune manifestazioni.



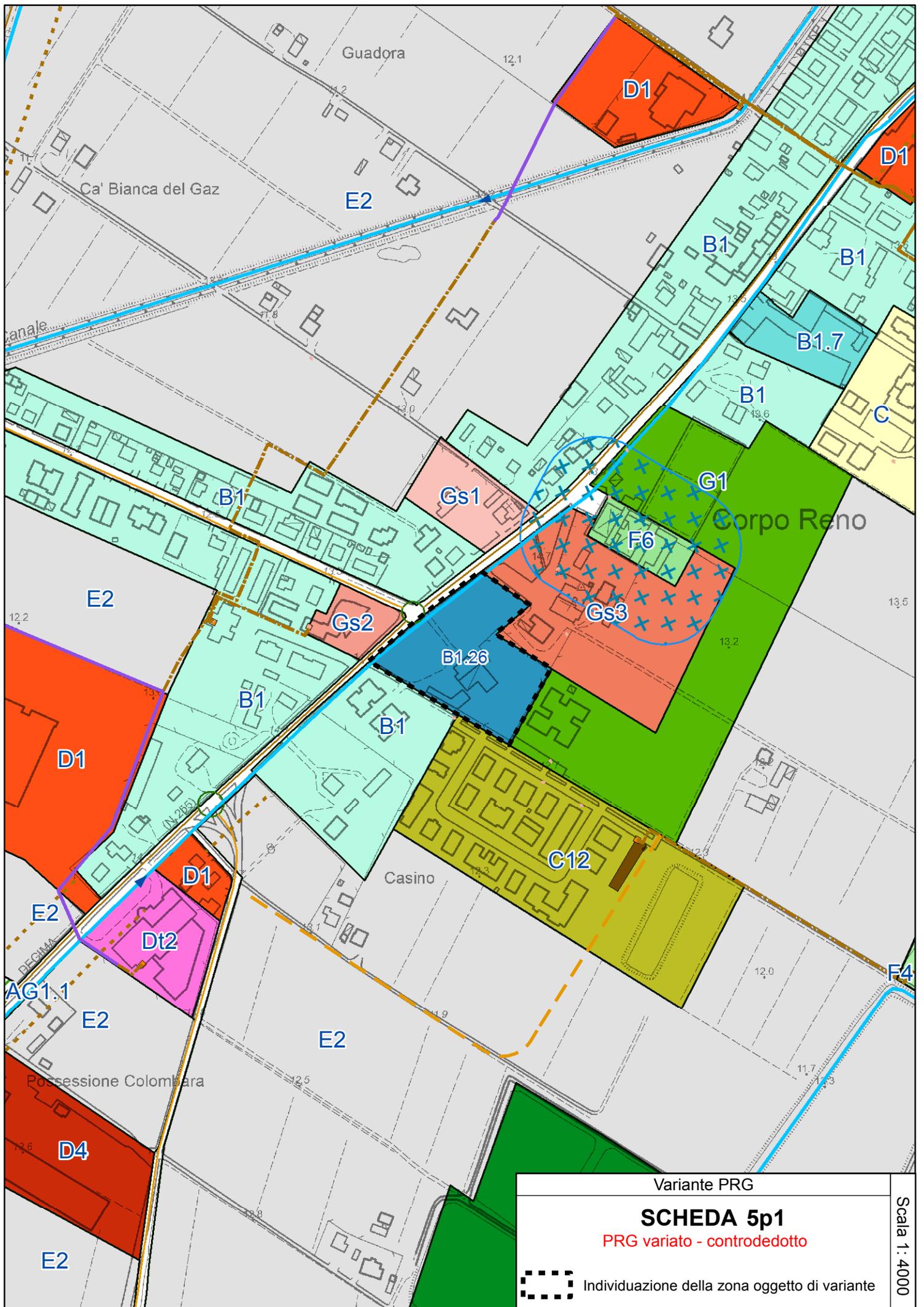
Variante PRG

SCHEDA 5p1
PRG vigente



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



Variante PRG

SCHEDA 5p1

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 5.P.2

Località RENAZZO – Villa Chiarelli
Modifica classificazione della villa e dell'area di pertinenza
da zona E2 in zona B1.27

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, Villa Chiarelli, via Vespucci 6
PRG VIGENTE: zona agricola E2 – “Dei Maceri”
PSC ADOTTATO: Territorio Rurale
Superficie territoriale = 5.100 mq.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante sono:

- Consentire l'installazione nel parco della villa, distanziata da questa, di una struttura di copertura leggera, amovibile, sul sedime dei campi da tennis dismessi, idonea allo svolgimento di manifestazioni ed eventi, con una superficie coperta complessivamente non superiore a 550 mq.
- Perimetrare a tal fine una zona B1 speciale (comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale), con scheda n.27

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B1.27 (art. 54 NTA e scheda)

Usi ammessi: [U1](#), U2, U3, U4, U7, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE3

NC1 solo per installazione di struttura leggera di copertura con SuperficieU max = 550 mq.

Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto convenzionato

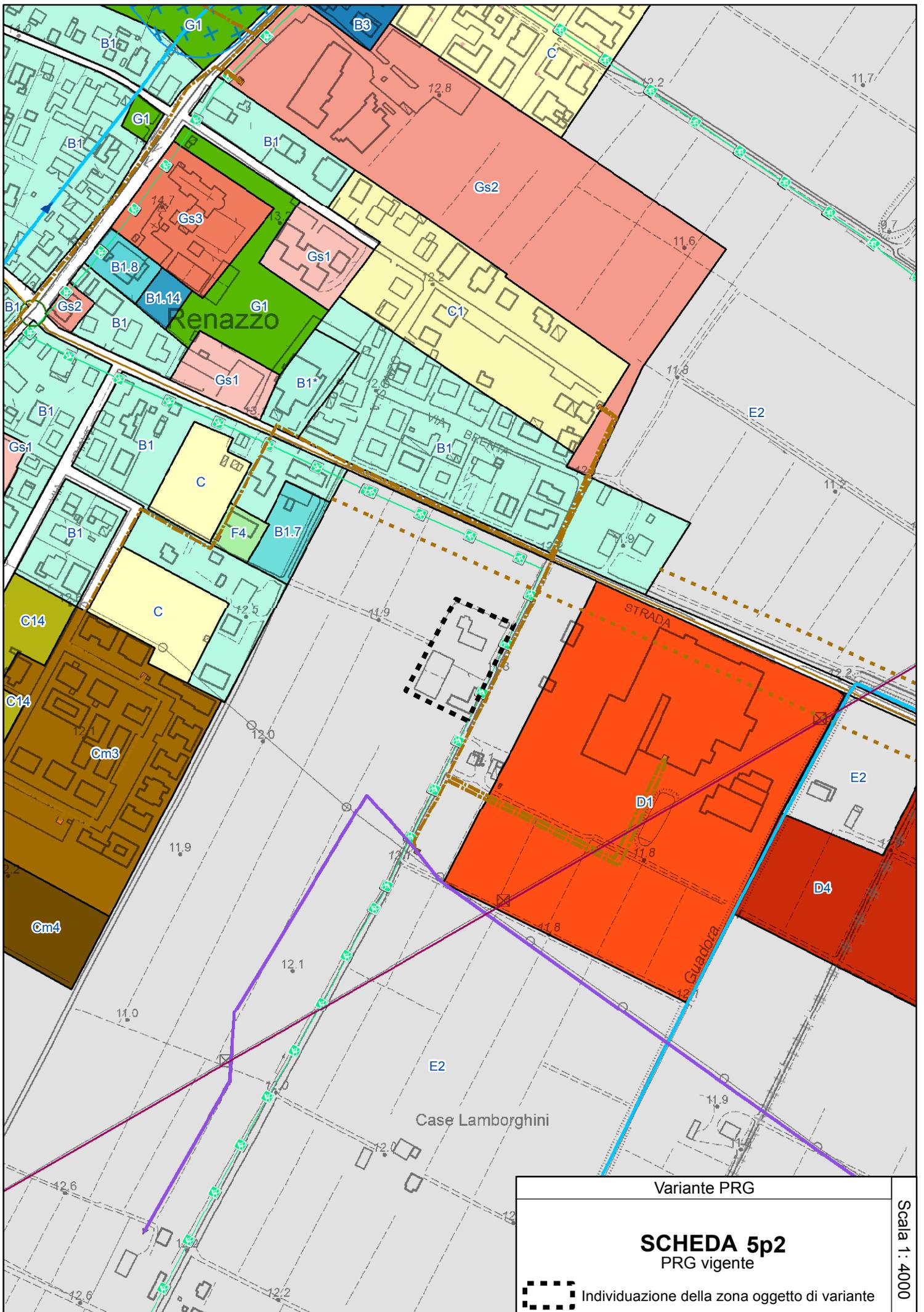
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

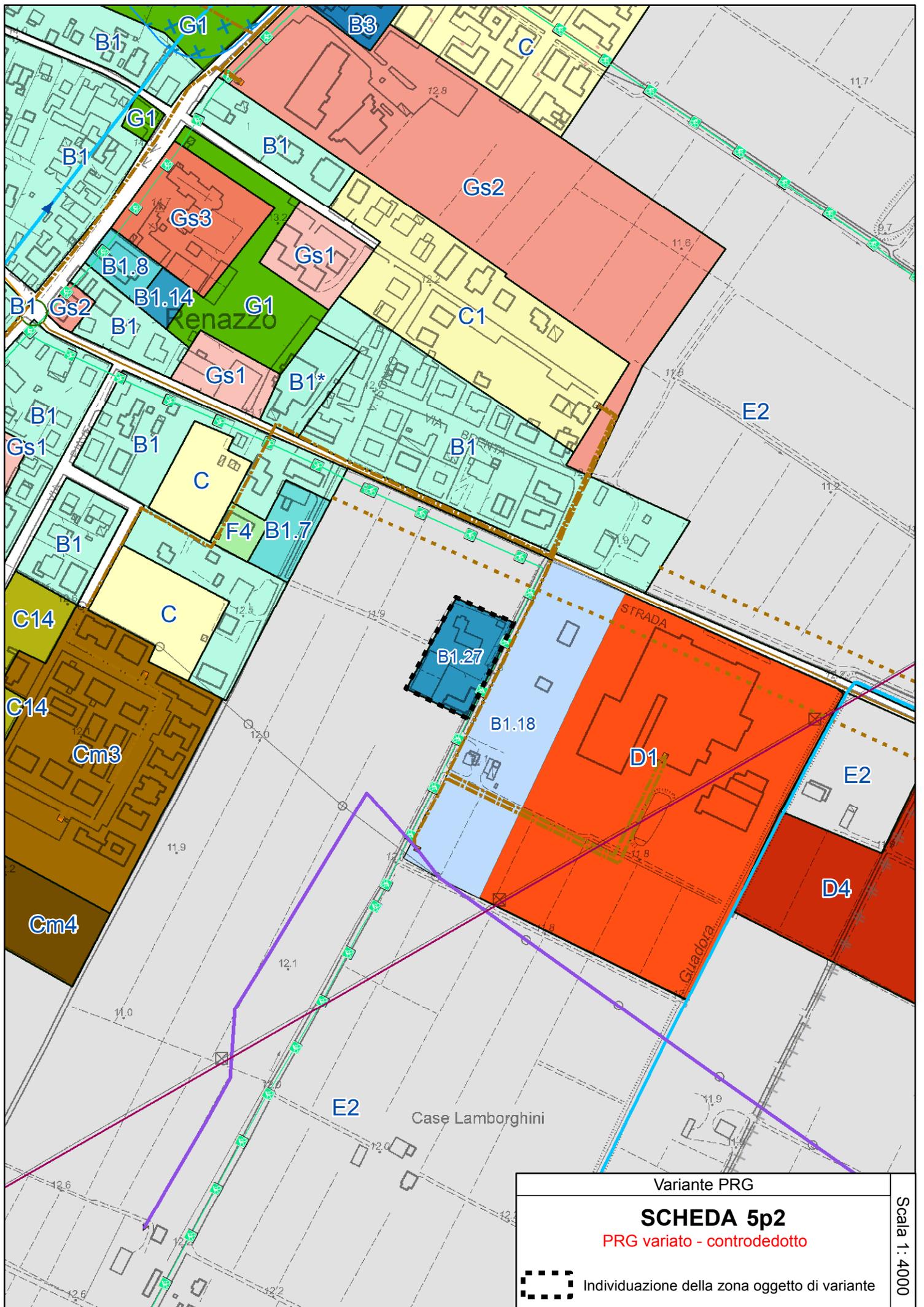
Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 “Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

Intervento di adeguamento di via Vespucci, per renderla idonea come tratto di strada urbana.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione delle aree prevede l'intervento diretto convenzionato; nella convenzione sarà regolato l'uso a favore del pubblico in occasione di alcune manifestazioni.





Variante PRG

SCHEDA 5p2

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG)

SCHEMA 5.Q

Località CORPORENO – Zona B.1.7

Modifica normativa art. 21 NTA

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Corporeno, via Statale 62/C, zona artigianale

PRG VIGENTE: zona B1.7

PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante sono:

- Modificare la normativa dell'art. 21 del PRG, che ammette per gli edifici esistenti entro i comparti soggetti a piani particolareggiati solo la Manutenzione ordinaria ~~in zone soggette a piani particolareggiati~~, consentendo anche interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e cambio d'uso verso usi ammessi nella zona di appartenenza (nel caso specifico con introduzione dell'uso U14 - artigianato di servizio).
- Integrare la scheda 7 dell'art. 54 del PRG con l'obbligo, per l'area di Corporeno in oggetto, del rispetto delle prescrizioni della presente scheda e della corrispondente scheda di ValSAT.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

La ~~modifica trasformazione prevede normativa estende le modalità di l'intervento diretto~~ entro i comparti soggetti a piano particolareggiato, prima dell'approvazione di questo.

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.R**

**CAPOLUOGO - Sede BMZ, via Pietro Micca –
via Martiri di Belfiore**

**Modifica classificazione di area da zona D2.1, D4.2, D4.3
a zona D1.8**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: capoluogo, zona industriale di via Ferrarese, aree a nord di via Pietro Micca

PRG VIGENTE: Zona D2.1 – aree per medio piccole strutture di vendita (art.61, scheda 1)

Zona D4.2 – Area produttiva a nord di Cento, su via Martiri di Belfiore (art. 62, scheda 2)

Zona D4.3 - Area produttiva a nord di Cento, su via Pietro Micca (art. 62, scheda 3)

PSC ADOTTATO: Ambito Consolidato Produttivo

Superficie territoriale = 15.740 mq.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Consolidare e razionalizzare l’assetto della sede aziendale, oggi oggetto di tre diverse zone urbanistiche, in un’unica zona con capacità edificatorie idonee a consentire gli ampliamenti e gli adeguamenti normativi che la crescita dello stabilimento richiede

La variante prevede:

- la classificazione dell’insieme delle aree come zona D1.8 (art. 60, nuova scheda 8 – Stabilimento “BMZ in via Pietro Micca”)
- di conseguenza l’indice di utilizzazione fondiaria è $U_f = 0,75$ mq./mq.

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 della ricostruzione, capitolo 4 “Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D1.8:

Usi ammessi: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

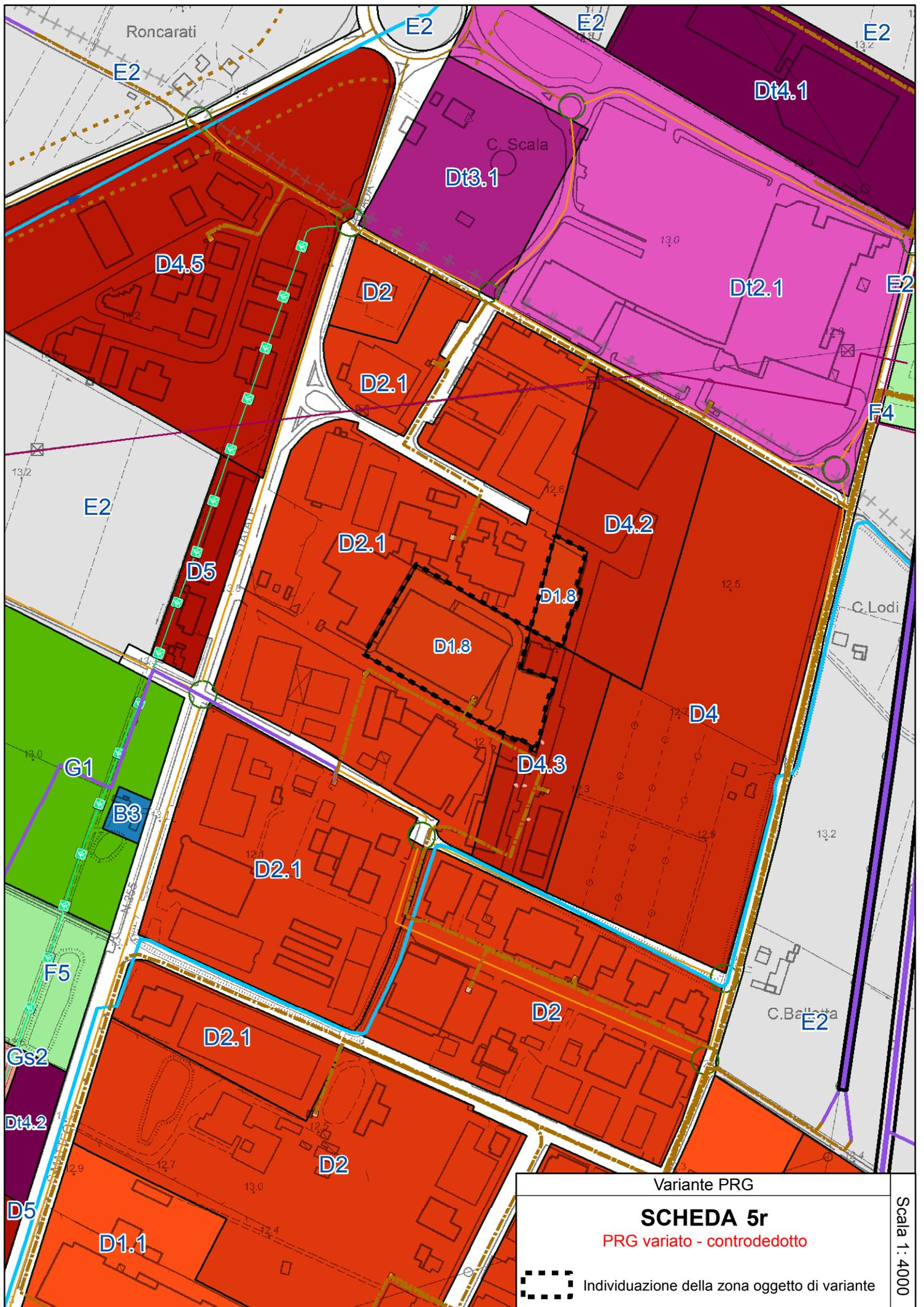
Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:

$U_f = 0,75$ mq./mq. di S.f.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell’area prevede un intervento diretto



Variante PRG

SCHEDA 5r

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.S**

**Località BUONACOMPRA – Via Bondenese
Ampliamento zona D1.4**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Buonacompria: area ad ovest di via di Bondenese

PRG VIGENTE: Zona D1.4 – aree produttive con particolari prescrizioni (art. 60 NTA, scheda 4) – Zona agricola E2 – “Dei Maceri”

PSC ADOTTATO: Ambito Consolidato Produttivo e Territorio Rurale

Superficie territoriale = 32.410 (D1.4 attuale) + 7.230 mq. (zona E2 da trasformare)
= 39.640 mq. (nuova zona D1.4)

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Consentire l’ampliamento e la riorganizzazione della sede produttiva, con incremento di territorio urbanizzato in direzione ovest, per una St aggiuntiva di circa 7.200 ~~8.000~~ mq.

La variante prevede:

- La classificazione di un’area classificata “E2” come zona D1.4 – industriale artigianale di completamento – aree produttive con particolari prescrizioni (scheda 4 art. 60 NTA)

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: in zona D1: U1, U4, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi: incremento massimo della SU e SA produttiva pari al 100% della superficie attualmente occupata dai fabbricati esistenti

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

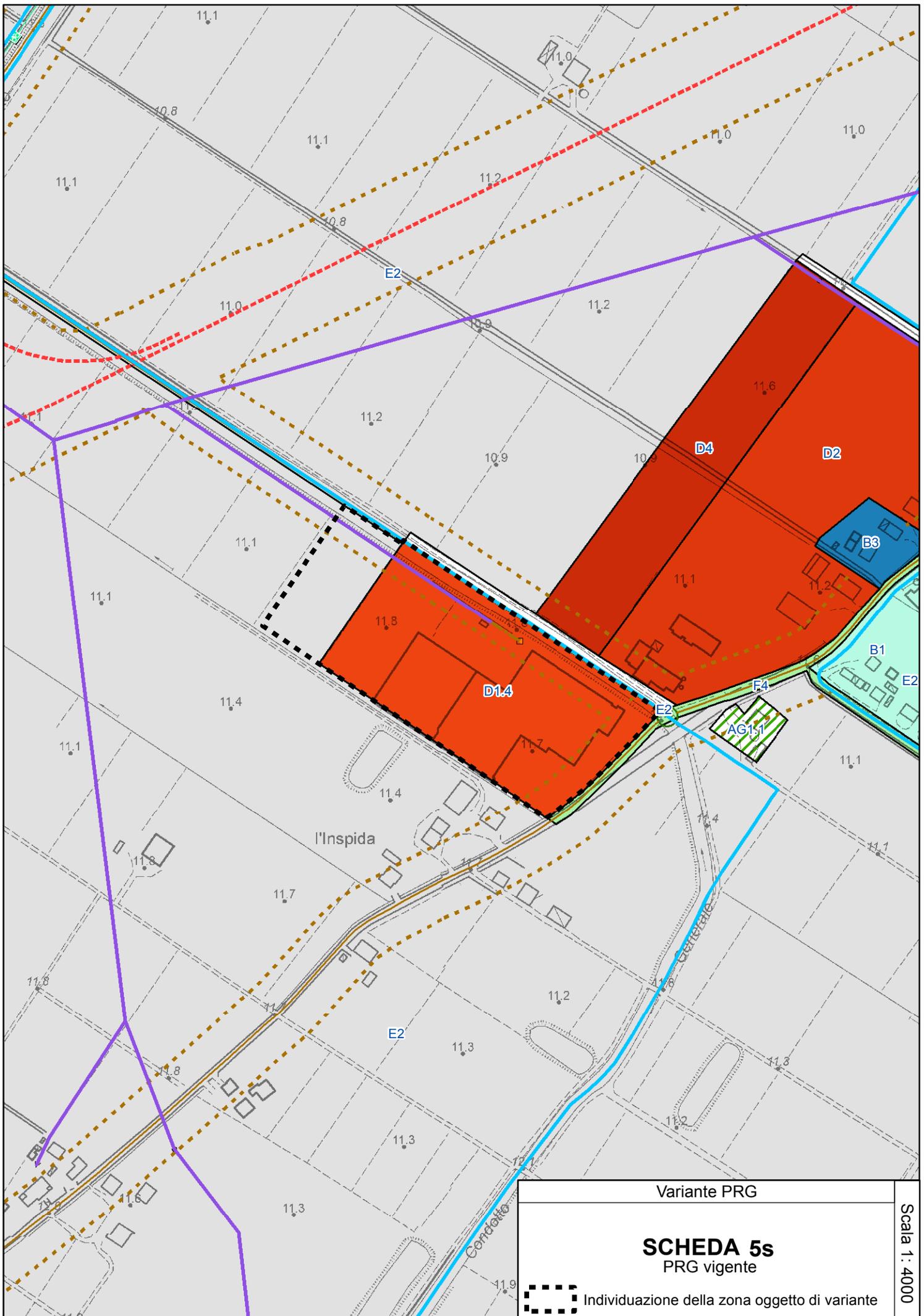
Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 “Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

E’ ammessa la realizzazione di 3.200 mq. che sostituiscono il capannone inagibile in quanto gravemente danneggiato dal sisma

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell’area prevede un intervento diretto convenzionato

Il **contributo di sostenibilità** non è dovuto in quanto l’ampliamento della SF è funzionale alla possibilità di sostituzione del capannone inagibile.

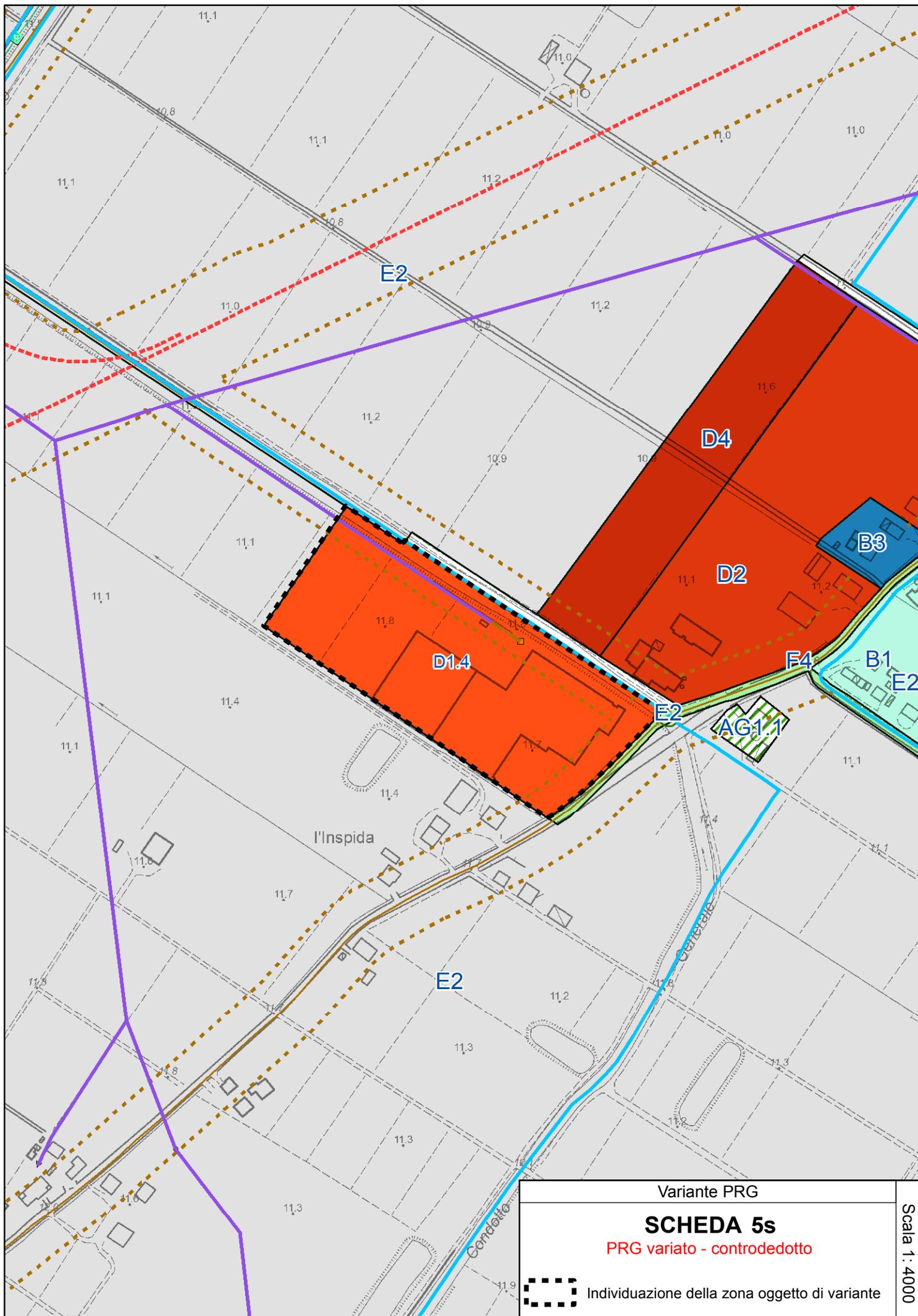


Variante PRG

SCHEDA 5s
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



Variante PRG

SCHEDA 5s

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) – SCHEDA 5.T**
Località CAPOLUOGO – Zona Dt.3.3
via Reno Vecchio – via Giovannina - Modifica normativa

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, via Reno Vecchio angolo via Giovannina
PRG VIGENTE: zona Dt.3 – Zona per attrezzature alberghiere e turistiche (art.51 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato
Superficie territoriale = ~~7.850~~ 13.440 mq. circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante sono:

- Ri-classificare l'area come Dt.3.3 (con nuova scheda 3), senza modifica dei parametri urbanistici ma eliminando l'obbligo di approvazione di strumento urbanistico preventivo (PUA) in quanto l'area è insediata e dotata delle urbanizzazioni primarie.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

Zona Dt.3.3 (art. 51 PRG e scheda-)

Usi ammessi: U2, U4, U7, U9, U14, U18, U19, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,50 mq./mq. di S.f.

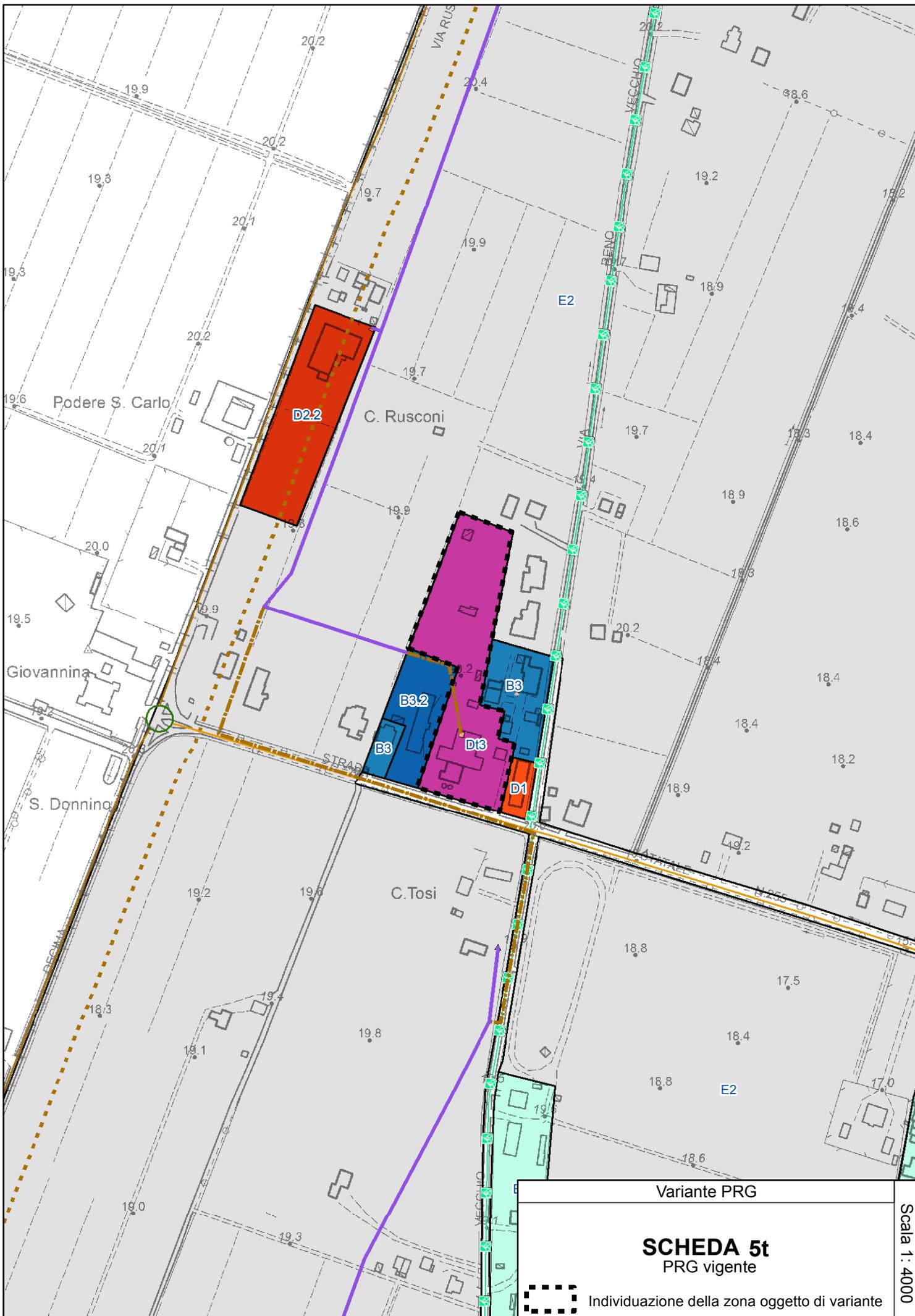
S2 = 30 mq./100 mq. di Sf

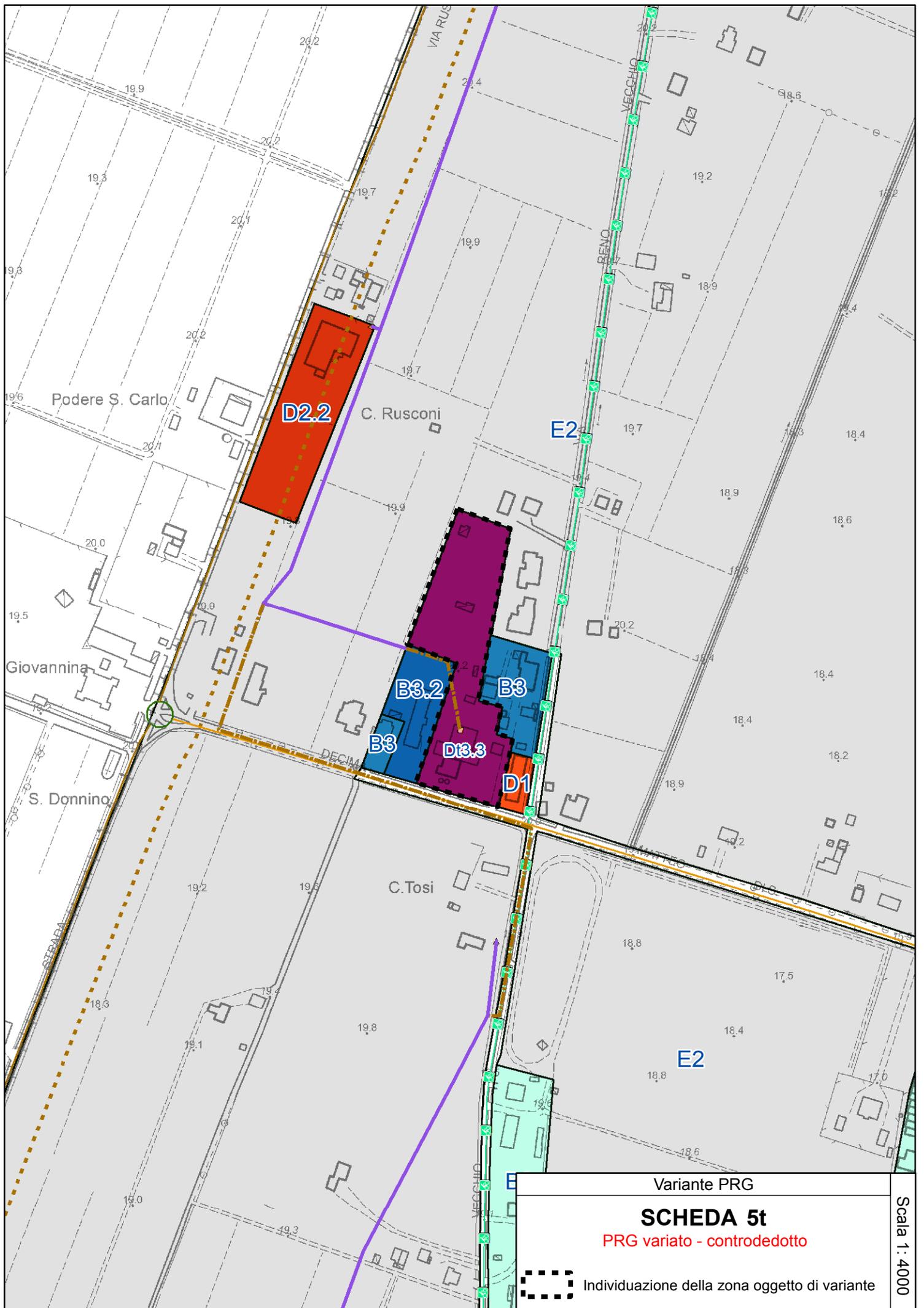
P2 = 1 mq./mq. di SU

Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione delle aree prevede l'intervento diretto





Variante PRG

SCHEDA 5t

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.U**

Località RENAZZO – Zona D4
strada provinciale del Penzale - Modifica normativa

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, via Europa 15, zona produttiva

PRG VIGENTE: zona D4 – Zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo (art.62 NTA)

PSC ADOTTATO: Ambito consolidato produttivo

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante sono:

- Modificare la normativa dell'art. 62 del PRG, per includere tra gli usi ammessi nelle zone D4 anche l'uso U10 – uffici e studi professionali; in tal modo è possibile l'insediamento di studi professionali, ambulatori medici, attività di servizio alle imprese.

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

Zona D4 (art. 62 PRG)

Usi ammessi: U6, U7, U8, **U10**, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U22

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,50 mq./mq. di S.f.

S2 = 20 mq./100 mq. di St, di cui:

5 mq. a parcheggio di tipo P2 e 15 mq. per urbanizzazioni, servizi pubblici e verde pubblico attrezzato

Modalità di intervento: Intervento urbanistico preventivo (PUA)

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione delle aree prevede l'intervento diretto nell'ambito del PUA vigente

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.A

Località RENAZZO – via Maestra Monca
Modifica classificazione da zona G1 a –zona G2.4

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: Renazzo, via Maestra Monca angolo via Paradisi
PRG VIGENTE: Zona G1 – Sottozona per verde pubblico e verde attrezzato Zone verdi a servizio del territorio (art. 43) – zona E – sottozona E2 dei Maceri (art. 73 c.3)
PSC ADOTTATO: Verde pubblico esistente
Superficie territoriale = mq. 1.850

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

- Area inclusa nel “Parco del Malaffitto”, di interesse storico-testimoniale (art. 83 NTA); parco attrezzato per la collettività e fabbricato ad uso servizi, realizzato con autorizzazione edilizia temporanea del 2000, che si intende ora regolarizzare con le necessarie pratiche edilizie e catastali
- L’area di proprietà della Partecipanza Agraria di Cento viene ri-classificata da G1 a G2.

La Variante prevede la ri-classificazione dell’area come zona G2.4 - Zone verdi a servizio del territorio (art. 44 NTA)

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 della ricostruzione, capitolo 4 “Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U18 – ulteriori usi possono essere previsti in modo specifico in sede di PUA di iniziativa pubblica, sempreché non in contrasto con le finalità della zona e con le norme del PTCP

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, NC1, NC2

Art. 44 NTA

SCHEDA 4 – PARCO ATTREZZATO A RENAZZO – VIA MAESTRA MONCA

Area inclusa nel “Parco del Malaffitto”, di interesse storico-testimoniale (art. 83 NTA). Parco attrezzato per la collettività con annessi giochi per bambini e fabbricato ad uso servizi.

USI AMMESSI: U18 – ulteriori usi possono essere previsti in modo specifico in sede di PUA di iniziativa pubblica, sempreché non in

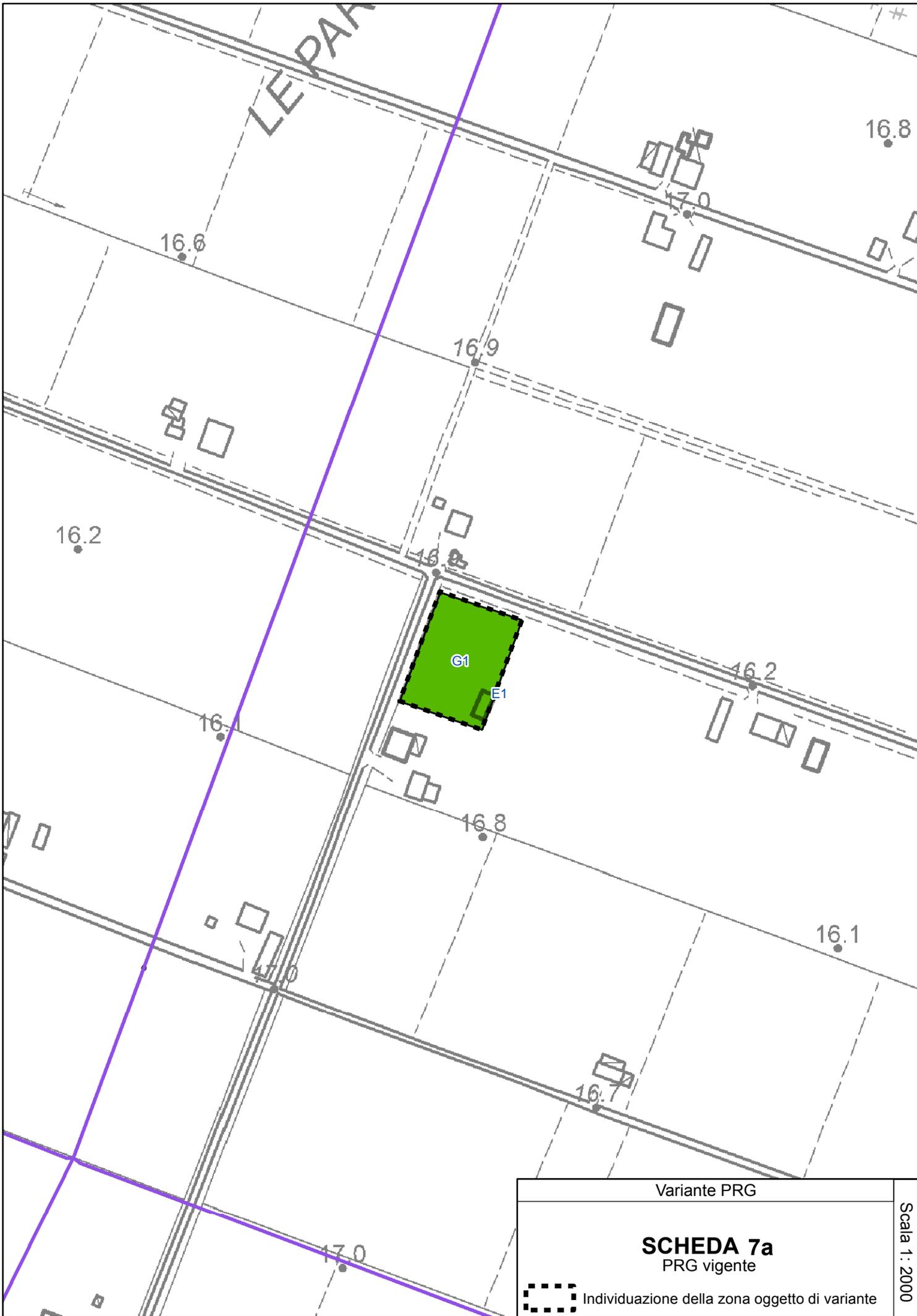
contrasto con le finalità della zona e con le norme del
PTCP

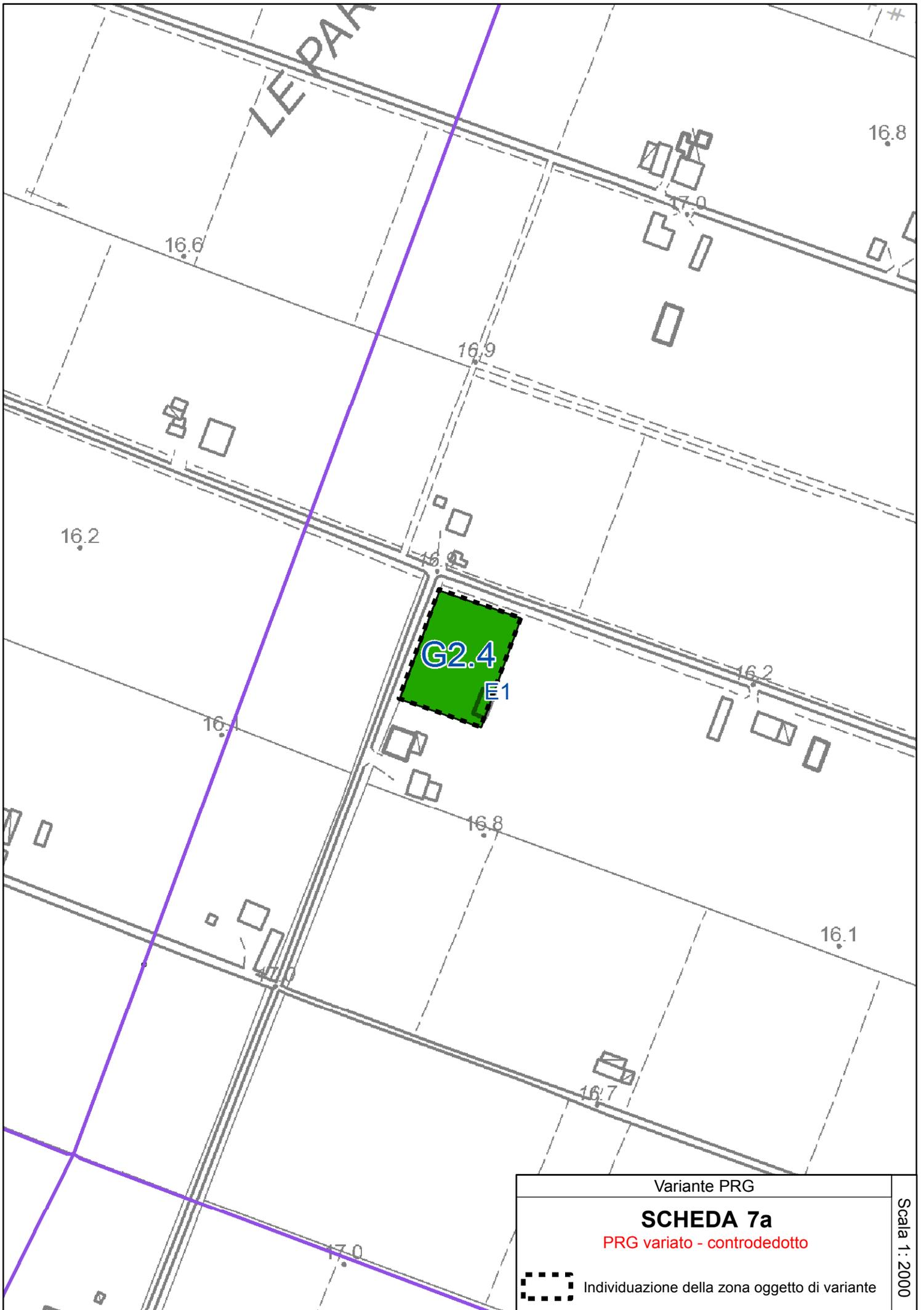
TIPI DI INTERVENTO: RE1, RE2, RE3, RE4, NC1, NC2

MODALITA' DI INTERVENTO: Intervento diretto

STRUMENTO ATTUATIVO

L'intervento nell'area G2.4 avviene con intervento diretto.





**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) – SCHEDA 7.B
Località CASUMARO – Via Falzoni – via Virgilio**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: Casumaro

PRG VIGENTE: Zona G1 (via Falzoni) ~~C15 – Zona C15 – Comparti a XII Morelli di via Gallerani – zona B1 (via Virgilio)~~

PSC ADOTTATO: Dotazioni territoriali di progetto

Superficie territoriale = ~~mq. 1.900 zona B.1 via Virgilio; mq. 4.250 circa zona G1 via Falzoni mq. 3.713~~

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

- L'area di via Falzoni, a seguito di accordo con la proprietà, viene ri-classificata da G1 a B1.20
- Dall'area B1 di via Virgilio vengono trasferiti i diritti edificatori dell'edificio esistente, pari a 364 mq. di SU, e l'area viene ri-classificata B1.19, priva di diritti edificatori.

La Variante prevede:

- la ri-classificazione dell'area classificata G1 dal PRG vigente come zona B1.20 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA) – Scheda 20
- la demolizione di un fabbricato di 364 mq. di Su, e il trasferimento di capacità edificatoria dall'area di via Virgilio, con un incremento di 160 mq. di ~~SU~~ residenziale, su una superficie pari a ~~circa 2.850 313~~ mq.
- la cessione gratuita di 1.400 mq. di SF in zona B1.20 all'Amministrazione comunale nell'area di via Falzoni
- la ri-classificazione di una porzione dell'area classificata B1 dal PRG vigente in via Virgilio come zona B1.19 priva di edificabilità

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B1.20 – sub A (privata)

Superficie territoriale: ~~2.850 313~~ mq.

Per NC: SU = 524 mq. (compresa SU = 364 mq. trasferita dalla zona B1.19)

Zona B1.20 – sub B (pubblica)

Superficie territoriale: 1.400 mq.

Per NC: SU = 350 mq.

Per l'intera zona B1.20:

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

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di SU S = 131

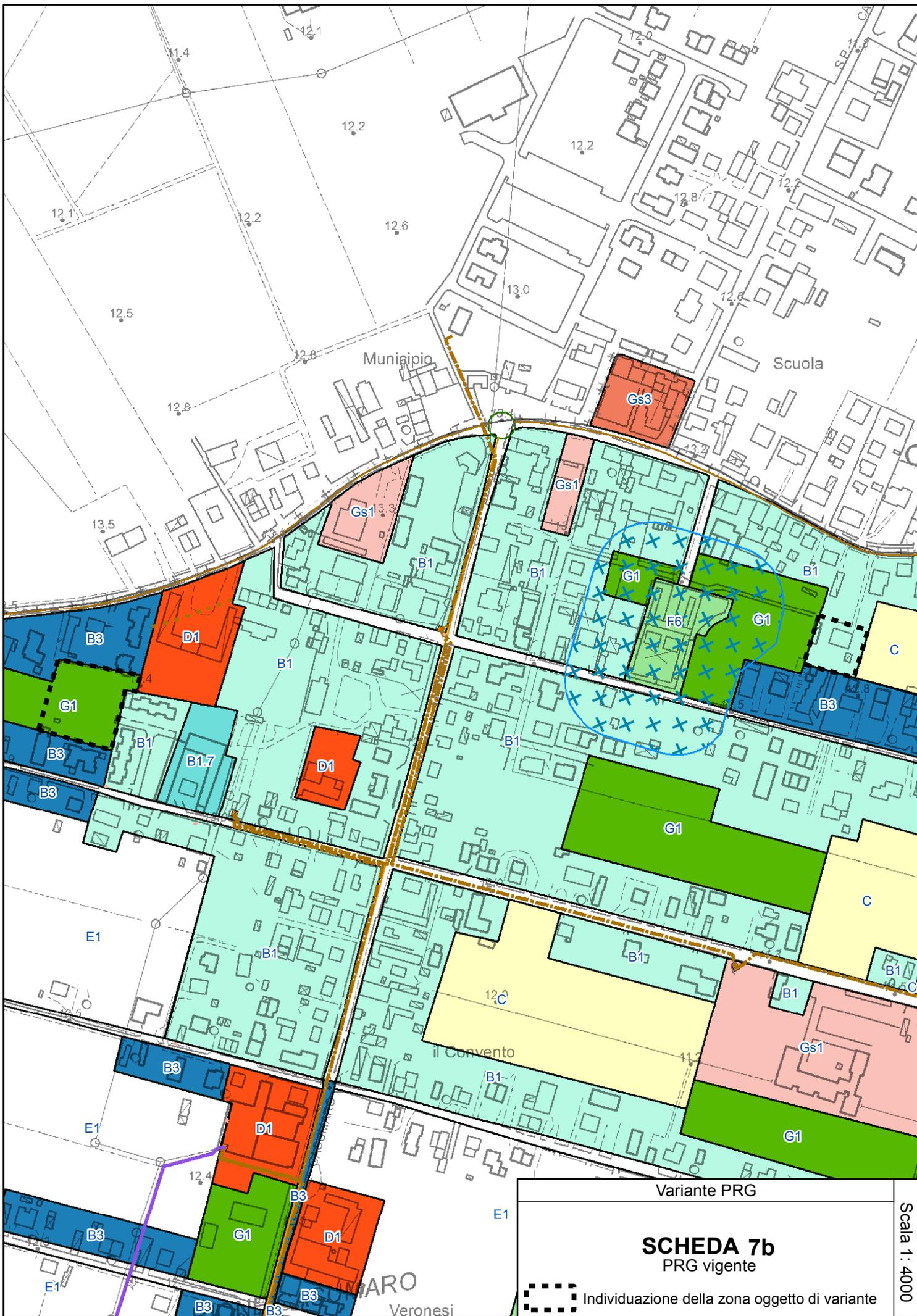
Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq.di SU S = 175 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

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

STRUMENTO ATTUATIVO

L'intervento nell'area B1.20 avviene con intervento diretto convenzionato



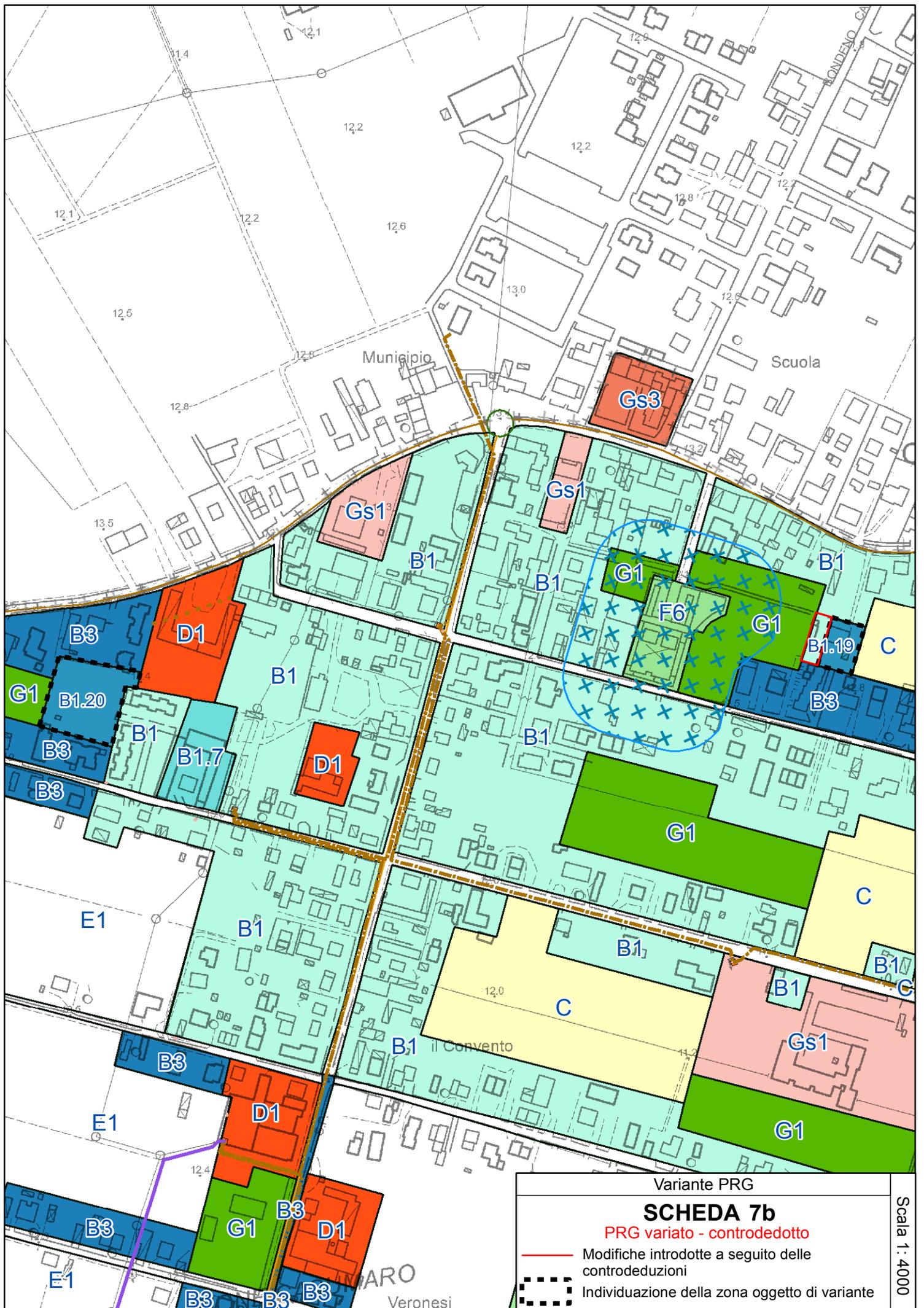
Variante PRG

SCHEDA 7b
PRG vigente



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000



Variante PRG

SCHEDA 7b

PRG variato - controdedotto

— Modifiche introdotte a seguito delle controdeduzioni

⊠ Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:4000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.C**

**Località XII MORELLI – Via XII Morelli – via Gallerani
Modifica classificazione da zona C15 a zona B1.21**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: XII Morelli, via XII Morelli

PRG VIGENTE: Zona C15 – ~~Zona C15~~ – Comparti a XII Morelli di via Gallerani

PSC ADOTTATO: Ambito urbanizzabile residenziale

Superficie territoriale = mq. 2.660

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

- L'area viene svincolata dall'obbligo di inserimento in PUA di iniziativa privata, sottoponendola a servitù di passaggio per garantire un accesso pubblico da via XII Morelli al polo scolastico, alternativo rispetto a quelli dalle vie Gallerani e Paratore

La Variante prevede:

- la ri-classificazione di una porzione dell'area classificata C15 dal PRG vigente come zona B1.21 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA) – Scheda B.21
- la prescrizione di servitù di passaggio lungo i lati ovest e sud dell'area B.1.21, in modo da garantire la possibilità di attraversamento per accedere da ovest all'area scolastica (il percorso sarà collegato a nord con via XII Morelli istituendo analoga servitù di passaggio nei lotti della zona B1)

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: 2.660 mq.

per NC: SU = 931 mq. (Ut = 0,35 mq./mq.)

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

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di SU S = 131

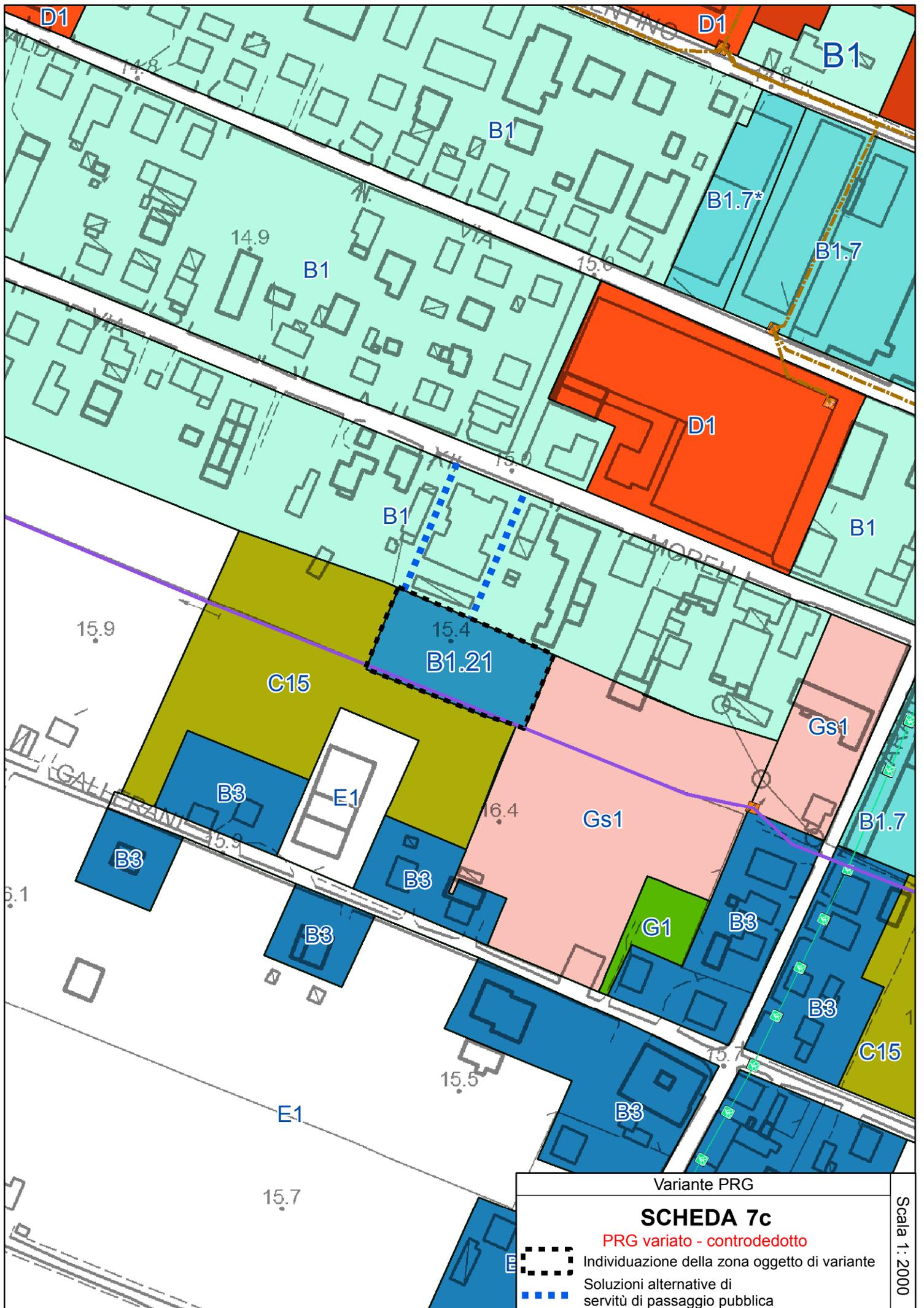
Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di SU S = 175 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

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

STRUMENTO ATTUATIVO

L'intervento nell'area B1.21 avviene con intervento diretto convenzionato, con istituzione della servitù di passaggio pubblico. Sarà possibile uno scomputo di una quota pari al 75% dell'importo necessario all'interramento della linea dell'alta tensione.



Variante PRG

SCHEDA 7c

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante



Soluzioni alternative di servitù di passaggio pubblica

Scala 1:2000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.D

Località RENO CENTESE – Via Piantoni
Classificazione di porzione di zona C in zona E2

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: Reno Centese

PRG VIGENTE: Zona C – Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (art. 55)

PSC ADOTTATO: Territorio Rurale

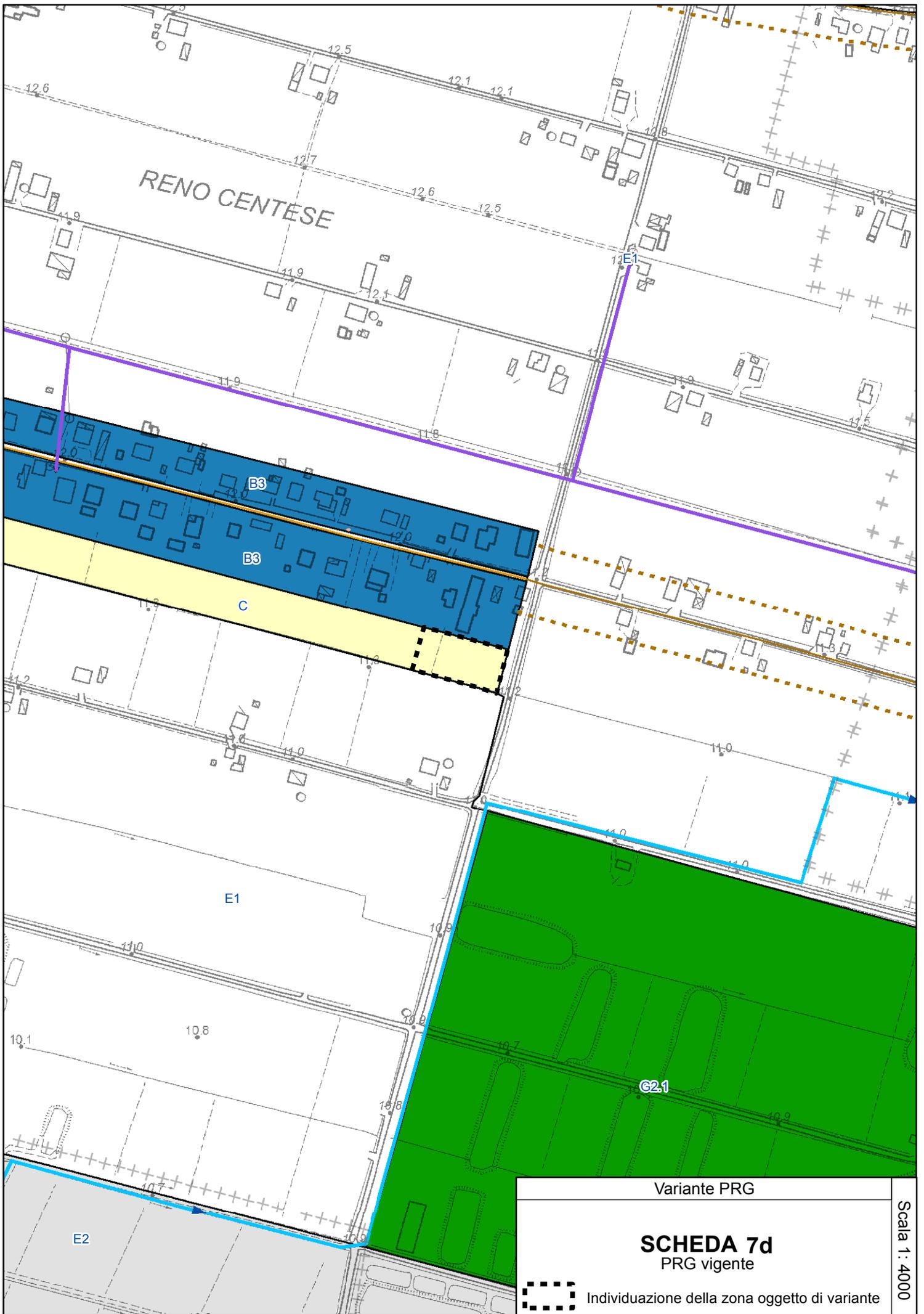
Superficie territoriale = mq. 2.850,47

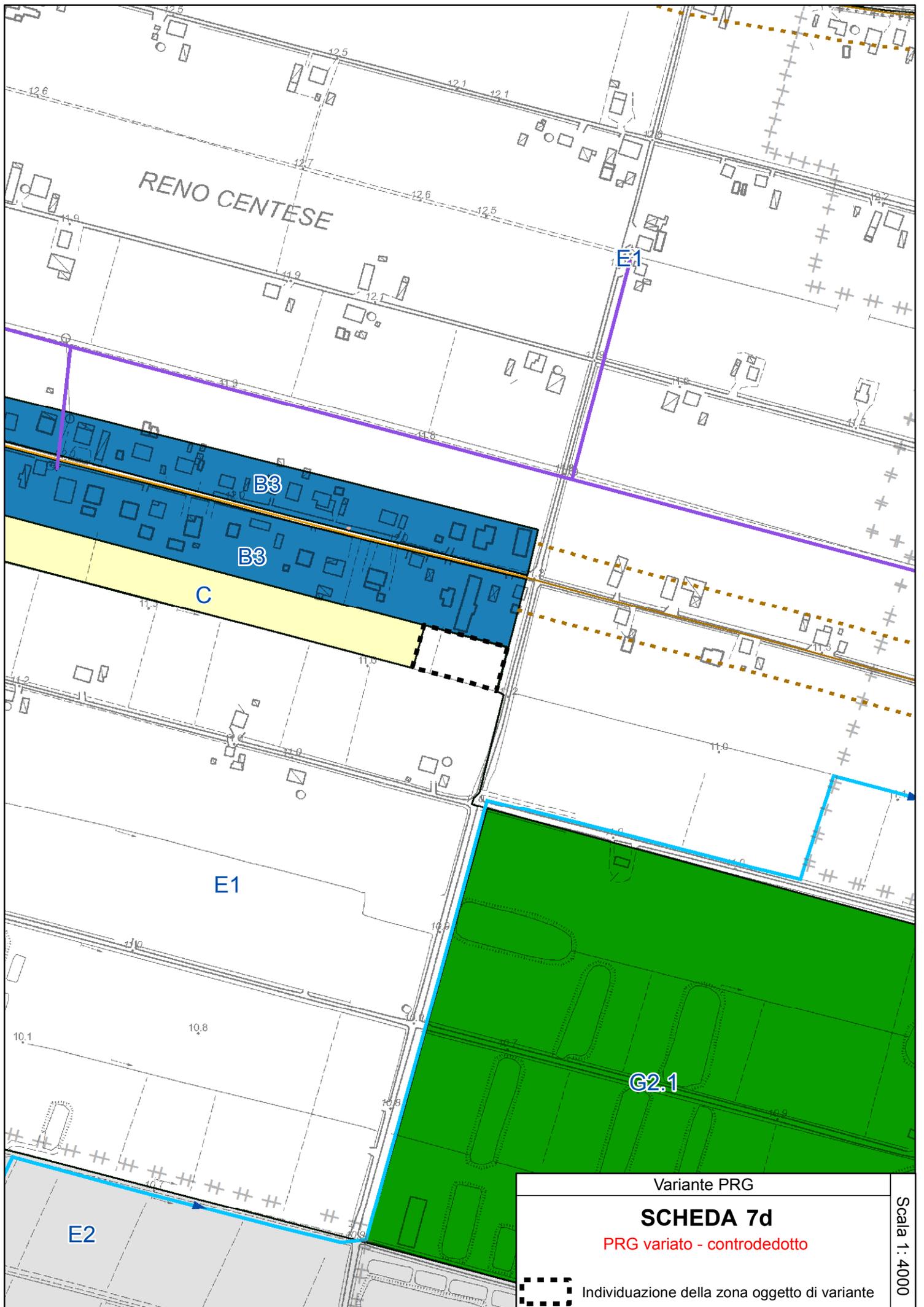
CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

- L'area distinta in catasto dal fg. 4 mapp. 1475, 1478, 1480, 1481, 1482 su richiesta della proprietà viene stralciata dalla zona C del PRG e ri-classificata come zona E1 in quanto la proprietà non intende in alcun modo intervenire.

La Variante prevede, in recepimento della richiesta della proprietà:

- la classificazione dell'area come zona agricola E – Sottozona E2 – “Dei Maceri”





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.E

Località CAPOLUOGO – via Pacinotti
Modifica classificazione da zona G1 a zona B1.22

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: Capoluogo, via Pacinotti
PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e verde attrezzato
PSC ADOTTATO: Ambito per dotazioni territoriali
Superficie territoriale = mq. 5.150 circa (mapp.462)~~1.900 circa~~

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

- L'area viene in parte ri-classificata da G1 a B1 – scheda 22; la parte restante del mapp. 462 (5.150 mq. circa), di cui si conferma la destinazione a G1, viene ceduta al Comune per dotazioni pubbliche a servizio della scuola.

La Variante prevede:

- la classificazione dell'area perimetrata come zona B1.22 (superficie 2.000 mq. circa) – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B1.22

Superficie territoriale: 2.000 mq.
Per NC: SU = 300 mq.
Obbligo di cessione della parte restante del mappale 462 (3.150 mq. circa) al Comune che la utilizza per dotazioni pubbliche a servizio della scuola.

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

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di SU S = 285 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di SU S = 380 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

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

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

L'intervento nell'area B1.22 avviene con intervento diretto convenzionato. Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione urbanistica. In sede di presentazione di Permesso di Costruire dovrà essere acquisito il parere P.A.I. di cui all'art.18.

L'intervento nella parte dell'area acquisita dal Comune 'area G1 avviene con intervento diretto previa approvazione dell'opera pubblica.

Contributo di sostenibilità

In base al calcolo del contributo di sostenibilità definito con i criteri di cui alla Del. G.C. n.255 del 23/12/2013:

Contributo = 0,40 x (300 mq. x 550 €) = 66.000 €

La parte dell'area G1 insediabile acquisita dal Comune in sede di convenzione urbanistica dovrà compensare tale valore del contributo, salvo eventuale conguaglio economico da destinare a sistemazione e attrezzatura delle aree verdi.

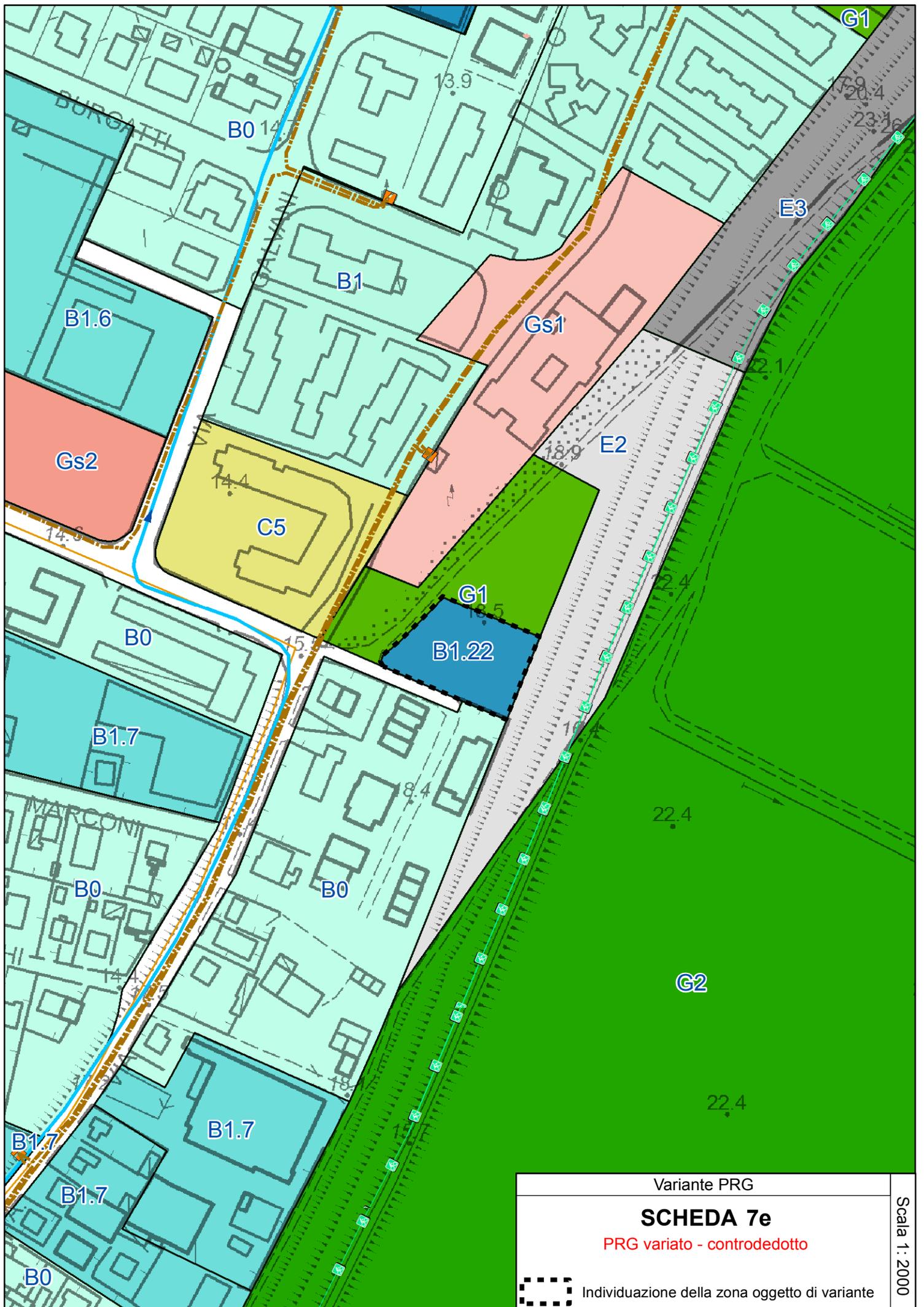


Variante PRG

SCHEDA 7e
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 2000



Variante PRG

SCHEDA 7e

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:2000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.G

CAPOLUOGO – Via Ferrarese

Correzione errore cartografico perimetrazione zona D5

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: Capoluogo – via Ferrarese

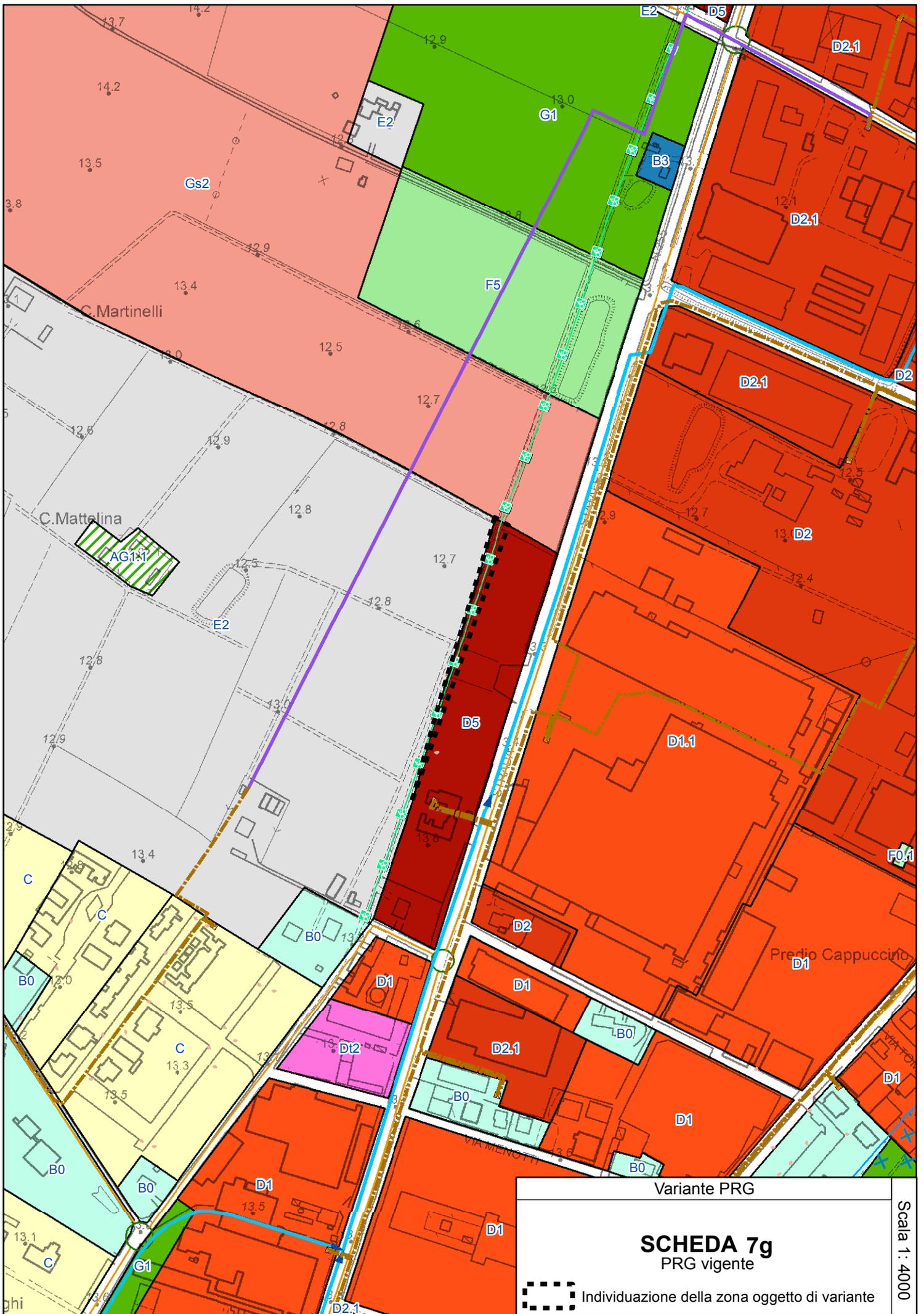
PRG VIGENTE: Zona D5 – Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi (art. 63)

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

- Correzione errore cartografico di perimetrazione dell'area per farla coincidere sul lato ovest con il confine catastale di proprietà

La Variante prevede, in recepimento della richiesta della proprietà:

- la classificazione dell'area esclusa dalla zona D5 come zona agricola E – sottozona E2 "Dei Maceri"



Variante PRG

SCHEDA 7g
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 7.H

Località CORPORENO – Via Canne
Modifica classificazione da zona G1 a zona F9

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: Corporeno, via Canne
PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e attrezzato; fg. 32, mapp.292
PSC ADOTTATO: Ambiti di nuova urbanizzazione per attività produttive
Superficie territoriale = mq. 10.145 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'area di proprietà di CMV Servizi è da destinare a Centro di raccolta rifiuti; l'area risulta potenzialmente idonea rispetto al Piano Provinciale di gestione rifiuti, anche per la posizione baricentrica rispetto al bacino comunale servito.

- I rifiuti che CMV tratterà sono di tipo agricolo (scarti delle patate e delle lavorazioni di prodotti agricoli, ecc.).

La Variante prevede:

- la classificazione dell'area come zona F – Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (art.47 NTA) – Scheda 9 – Attrezzature per raccolta rifiuti

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U16, U17, U20, U22
Tipi di intervento: Diretto

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

IMPATTO ACUSTICO: La zonizzazione acustica vigente prevede l'assegnazione dell'area alla terza classe come quella delle zone circostanti trattandosi di area prevalentemente agricola; in vicinanza è presente un Giardino Botanico assegnato alla prima classe; in adiacenza alla SS255 è presente una fascia di quarta classe.

La previsione di realizzare un centro di raccolta differenziata di rifiuti determinerà quanto meno l'assegnazione dell'area interessata alla quarta classe di progetto.

Le misure di rumore eseguite attestano che allo stato attuale il rumore è principalmente dovuto al traffico soprattutto sulla SS 255 oltre che alle attività agricole. Vi è un unico edificio residenziale individuabile come ricettore che verrà a trovarsi a circa 200 m dal centro di raccolta dei rifiuti.

La relazione di impatto acustico predisposta dai proponenti basata su previsioni di emissione sonora del nuovo centro stimate dalla ipotesi di attività previste non evidenzia il superamento dei valori limite prescritti.

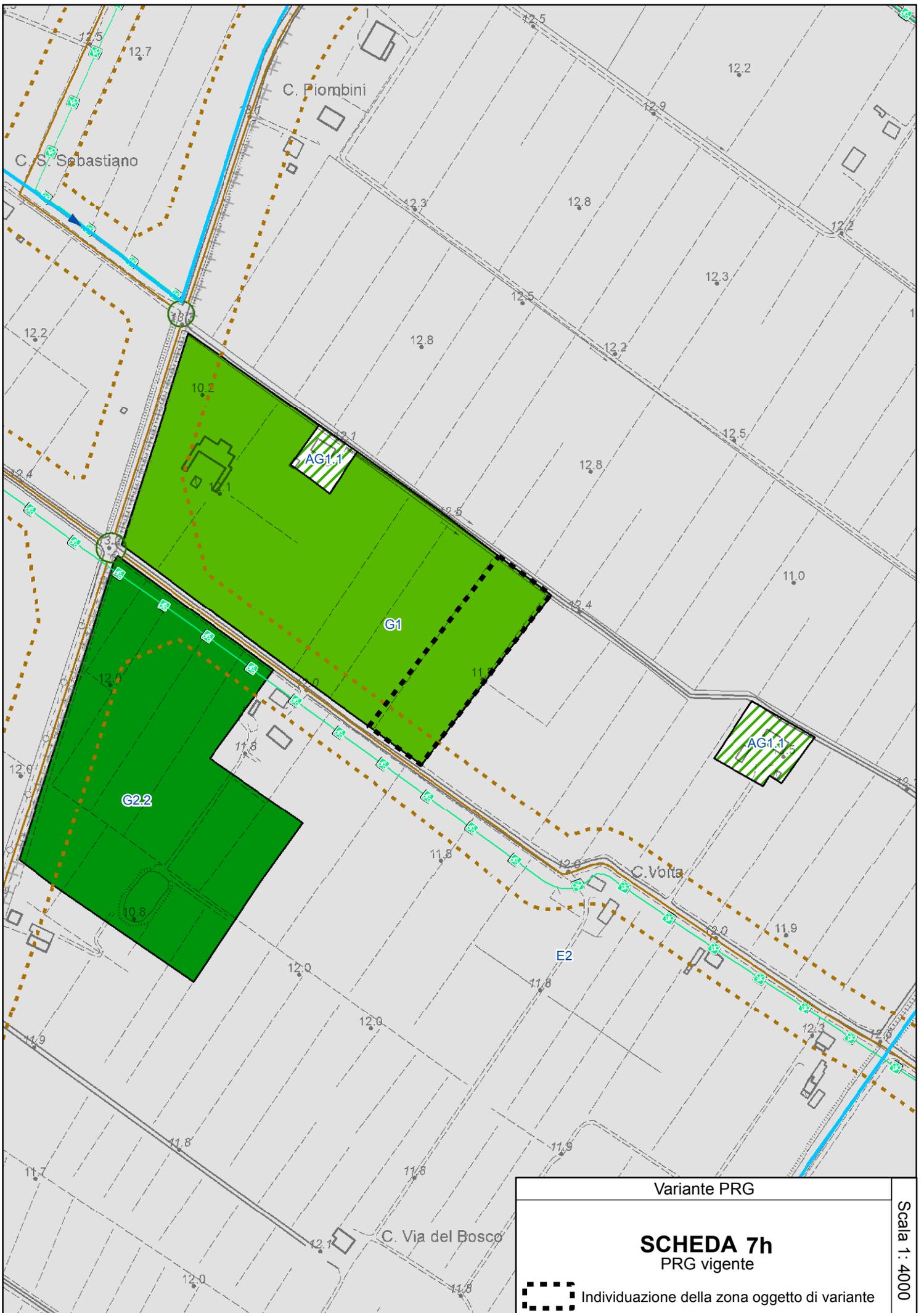
La modifica è pertanto compatibile per quanto attiene l'impatto acustico.

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- l'attività dovrà svolgersi esclusivamente in orario diurno;
- i macchinari che saranno impiegati presso il centro saranno quelli previsti nella relazione d'impatto acustico (una gru a ragno, un trituratore, un carrello elevatore e due press container);
- entro 6 mesi dal termine dei lavori d'insediamento del centro di raccolta, con attività a regime, svolgere una valutazione d'impatto acustico effettuando rilievi fonometrici presso i ricettori ed ai confini più prossimi all'area classificata I "aree particolarmente protette", inviando relazione tecnica al Comune.

STRUMENTO ATTUATIVO

L'intervento nell'area F.9 avviene con intervento diretto previa approvazione dell'opera pubblica.



Variante PRG

SCHEDA 7h
PRG vigente



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.I

Località XII MORELLI – Via V.Govoni – via Maestrola
Modifica classificazione da zona Gs2 a zona B1

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGHI: XII Morelli, angolo via Valentino Govoni – via Maestrola
PRG VIGENTE: Zona Gs2 – Zona per attrezzature di interesse comune (art. 46 NTA) – vincolo preordinato all'esproprio decaduto
PSC ADOTTATO: Ambito Urbano Consolidato
Superficie fondiaria = mq. 600 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

- L'area è oggetto di un vincolo preordinato all'esproprio da tempo scaduto, pertanto da ri-pianificare. Il Consiglio Comunale ha deliberato il non interesse alla reiterazione del vincolo.

La Variante prevede:

- la ri-classificazione dell'area classificata Gs2 dal PRG vigente come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA)

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 della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B1:

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U22
Interventi ammessi: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,50 mq./mq. di S.F.
H = 10 ml. (pari a n.3 piani fuori terra)

STRUMENTO ATTUATIVO

L'intervento nell'area B1 avviene con intervento diretto.

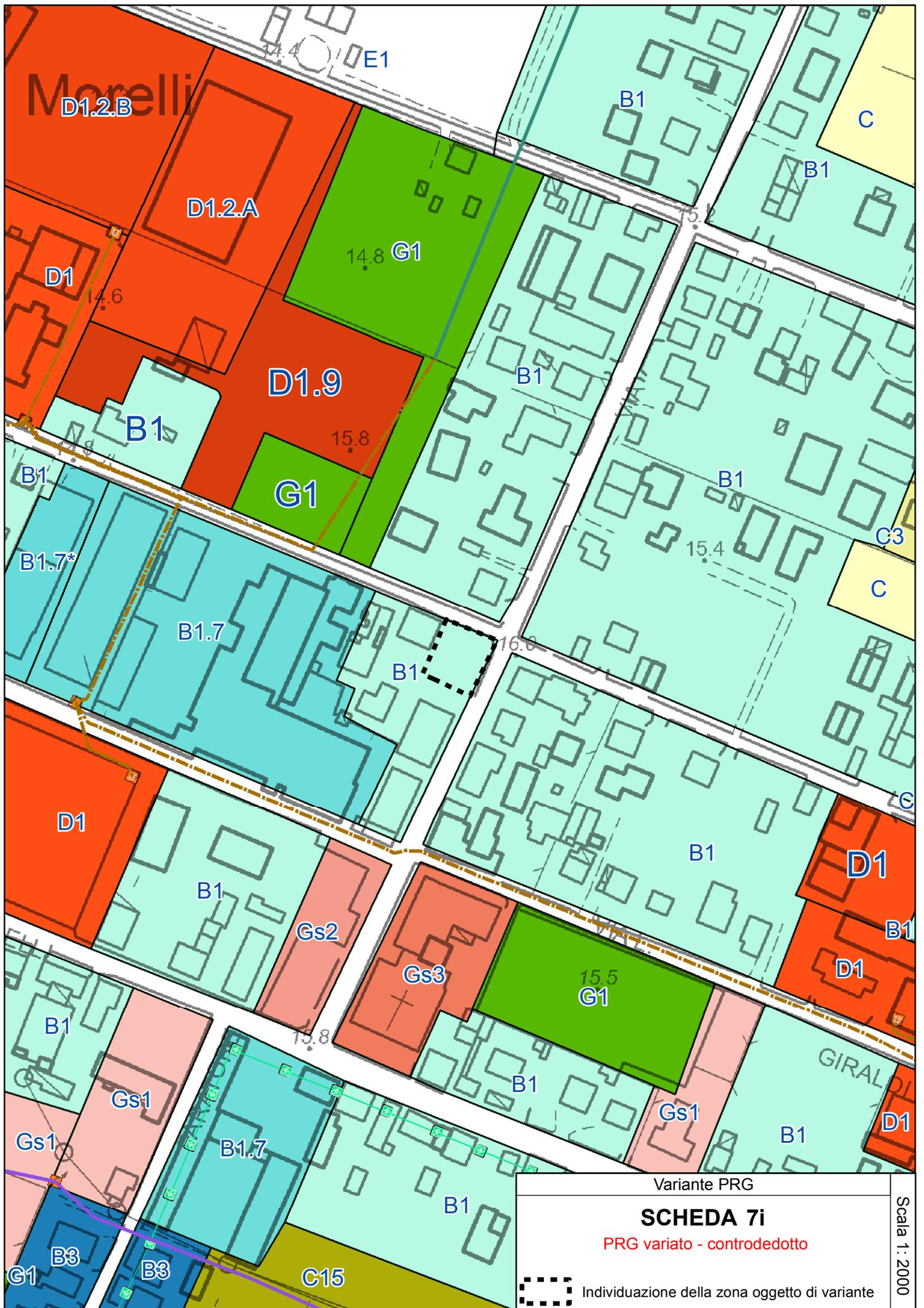


Variante PRG

SCHEDA 7i
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1: 2000



Morelli

D1.2.B

D1.2.A

14.8 G1

B1

C

B1

D1

14.6

D1.9

15.8

B1

B1

G1

B1

B1

15.4

C3

B1.7*

B1.7

C

B1

16.6

D1

B1

D1

B1

B1

Gs2

Gs3

15.5
G1

D1

B1

B1

GIRAL

D1

15.8

Gs1

Gs1

B1

Gs1

B1.7

B1

C15

G1

B3

B3



Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1:2000