



COMUNE DI CENTO
PROVINCIA DI FERRARA

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

ADOZIONE SECONDO STRALCIO: Del C.C. n. 96 del 29/12/2014

APPROVAZIONE SECONDO STRALCIO: Del C.C. n. ... del

STESURA CONTRODEDOTTA

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica

PIERO LODI

OIKOS RICERCHE SRL

Roberto Farina (progettista)

COMUNE DI CENTO

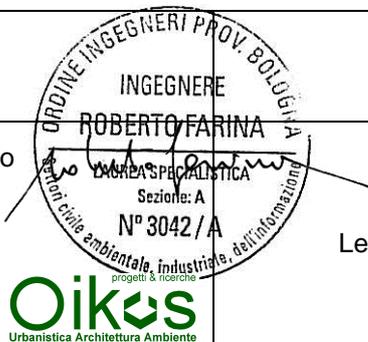
Carlo Mario Piacquadio (progettista)

Alessandra Carini, Antonio Conticello

Daniele Gelli (Ufficio MUDE)

Elena Mariotti

Leonardo Busi, Vincenzo Miracapillo (CED)



A2

**SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE DESCRITTIVE
DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL
PIANO – SECONDO STRALCIO**

PREVISIONI DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE / VARIANTE AL P.R.G.

AREE ED INTERVENTI INSERITI NEL SECONDO STRALCIO DEL PIANO

1 – VINCOLI ESPROPRIATIVI

- 1.a RENAZZO – ampliamento zona F5 con modifica zona G1 a nord di via Taddia

3 – CENTRO STORICO

- 3.a via Ugo Bassi 92 - modifica classificazione edificio
3.b via Cremonino 8 - modifica classificazione edificio
3.c via Donati 5 - modifica classificazione edificio
3.d via Gennari 29 - modifica classificazione edificio

4 – ACCORDI

- 4.a CAPOLUOGO – nuova zona C19 via dei Tigli - Insedimento residenziale e terziario (attrezzatura sanitaria - assistenziale) – parco pubblico
4.b CAPOLUOGO – nuova zona C20 via del Pioppo - Insedimento residenziale
4.c CAPOLUOGO – nuova zona C21 via Santa Liberata - Insedimento residenziale e attrezzature sportive
4.d RENAZZO – nuova zona Dt1 via Nuova – via Pamperso - Insedimento terziario (area attrezzata per il tempo libero)

5 – ATTIVITA' ECONOMICHE

- 5.a XII MORELLI – ampliamento zona D1 via Maestra Grande
5.b CAPOLUOGO – nuova zona D0 per ampliamento sede produttiva via Ferrarese via Fava
5.c CASUMARO – via Tassinari - nuova zona D0 per sede attività di deposito e vendita materiali edili
5.d CAPOLUOGO – via Cairoli – modifica classificazione da zona D4 a zona E2
5.e CORPORENO – via Statale - area per impianto distribuzione carburanti
5.f CASUMARO – via del Fosso - modifica classificazione da zona D4 a zona D5
5.g CAPOLUOGO – via P.Micca, via G.Atti - modifica classificazione da zona D4.3 a zona D1.8
5.h CASUMARO – via Bondenese - modifica classificazione da zona B3 a zona B3.5
5.i RENAZZO – via Tassinari (sede Molini Pivetti) - modifica classificazione da zona B1 a zona B1.32

6 – NORMATIVA

vedi elaborato B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Modifiche introdotte dal Piano della Ricostruzione – secondo stralcio alle NTA del PRG vigente

7 – VARIE

- 7.a XII MORELLI – via Paratore - rettifica perimetrazione zona B3
7.b RENAZZO – via Maestra Grande - rettifica perimetrazione zona B1

- 7.c CAPOLUOGO – via A.Volta - modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.33
- 7.d RENAZZO – via di Renazzo - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.e CASUMARO – via ex Dogana - rettifica perimetrazione zona B3 con modifica classificazione da zona G1 a zona B3
- 7.f CASUMARO - via Maestra - rettifica perimetrazione zona B3 con modifica classificazione da zona G1 a zona B3
- 7.g XII MORELLI – via A.Garibaldi, via V.Govoni - modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.34
- 7.h CASUMARO – S.P.67 di Correggio - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.i CAPOLUOGO – via Ponte Reno - rettifica perimetrazione e modifica classificazione da zona B0 a zona B1
- 7.j XII MORELLI – via del Riccio - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.k XII MORELLI – via XII Morelli, via Giraldi - modifica classificazione da zona Gs1 (ex asilo) a zona Gs2
- 7.l CAPOLUOGO – via Ferrarese - modifica classificazione da zona E2 a zona B0*
- 7.m RENAZZO – via di Renazzo - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.n RENAZZO - via Alberazza - rettifica perimetrazione zona B3
- 7.o BEVILACQUA - area lunga la S.P.59, via Alberazza - rettifica perimetrazione zona B3 con modifica classificazione da zona D1 a zona B3
- 7.p RENAZZO - via Tassinari - modifica classificazione da zona E2 a zona B0*
- 7.q RENAZZO – inserimento in cartografia di simbolo per individuazione sede Caserma Carabinieri in via IV Novembre (zona B2 del PRG)
- 7.r RENAZZO – via Maestra Monca - ampliamento zona G2.4
- 7.s TERRITORIO COMUNALE: Eliminazione dalla cartografia di PRG dell'individuazione delle zone F.01 e F.02 (aree compatibili all'installazione di impianti fissi di telefonia mobile – art.47 scheda 0 delle NTA)
- 7.t CAPOLUOGO – via Piemonte, via Liguria - modifica classificazione da zona G1 a zona B0
- 7.u CAPOLUOGO – via Marconi - modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.35.

8 – DELOCALIZZAZIONI COMPLESSI RURALI DANNEGGIATI DAL SISMA

- 8.b RENAZZO – delocalizzazione complesso rurale danneggiato in via Lamborghini – rilocalizzazione: RENAZZO zona E via Lamborghini incrocio via Maestra Monca
- 8.c ALBERONE – delocalizzazione complesso rurale danneggiato in via Pirani – rilocalizzazione: CAPOLUOGO nuova zona B1.31 via del Pioppo

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 1.A**

**Località RENAZZO – ampliamento zona F5 con
modifica zona G1 a nord di via Taddia
(vincolo preordinato all'esproprio)**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, a nord di via Taddia

PRG VIGENTE: Zona G1 (art. 43): Zona per verde pubblico e verde attrezzato

PSC ADOTTATO: Sistema delle dotazioni territoriali – Verde pubblico esistente

Superficie territoriale = mq. 8.965 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- ampliare la zona per attività sportive della frazione di Renazzo.

La variante prevede la modifica della classificazione dell'area da zona G1 a zona assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio con destinazione "Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale" (art. 47) – scheda 5 – Attrezzature per il tempo libero, la pratica sportiva e lo spettacolo sportivo F5

Caratteristiche dell'intervento

L'intervento è soggetto a procedura espropriativa, previa approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica. Il vincolo riguarda i mappali 523 – 1082 - 1084 – 1086 del foglio 30.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il vincolo preordinato all'esproprio non comporta interventi edificatori né conseguenze in termini di carico urbanistico indotto e di pressioni sulle componenti ambientali. Eventuali interventi di mitigazione necessari dovranno essere definiti sulla base del progetto definitivo dell'opera pubblica.

STRUMENTO ATTUATIVO

Approvazione del progetto di opera pubblica



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 1a
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 1a
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 3
CENTRO STORICO – Modifica classificazione edifici

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

In conseguenza del sisma le modalità di intervento di recupero su una serie di edifici e complessi edilizi all'interno del Centro storico sono state riconsiderate, al fine di adeguare la disciplina particolareggiata del PRG alle esigenze di consolidamento e/o di integrale ricostruzione.

Nell'occasione sono stati classificati alcuni edifici che non lo sono nella disciplina vigente.

Il quadro delle modifiche introdotte è il seguente (cfr. le Schede di Piano e la Tav. C.2 del Piano della Ricostruzione):

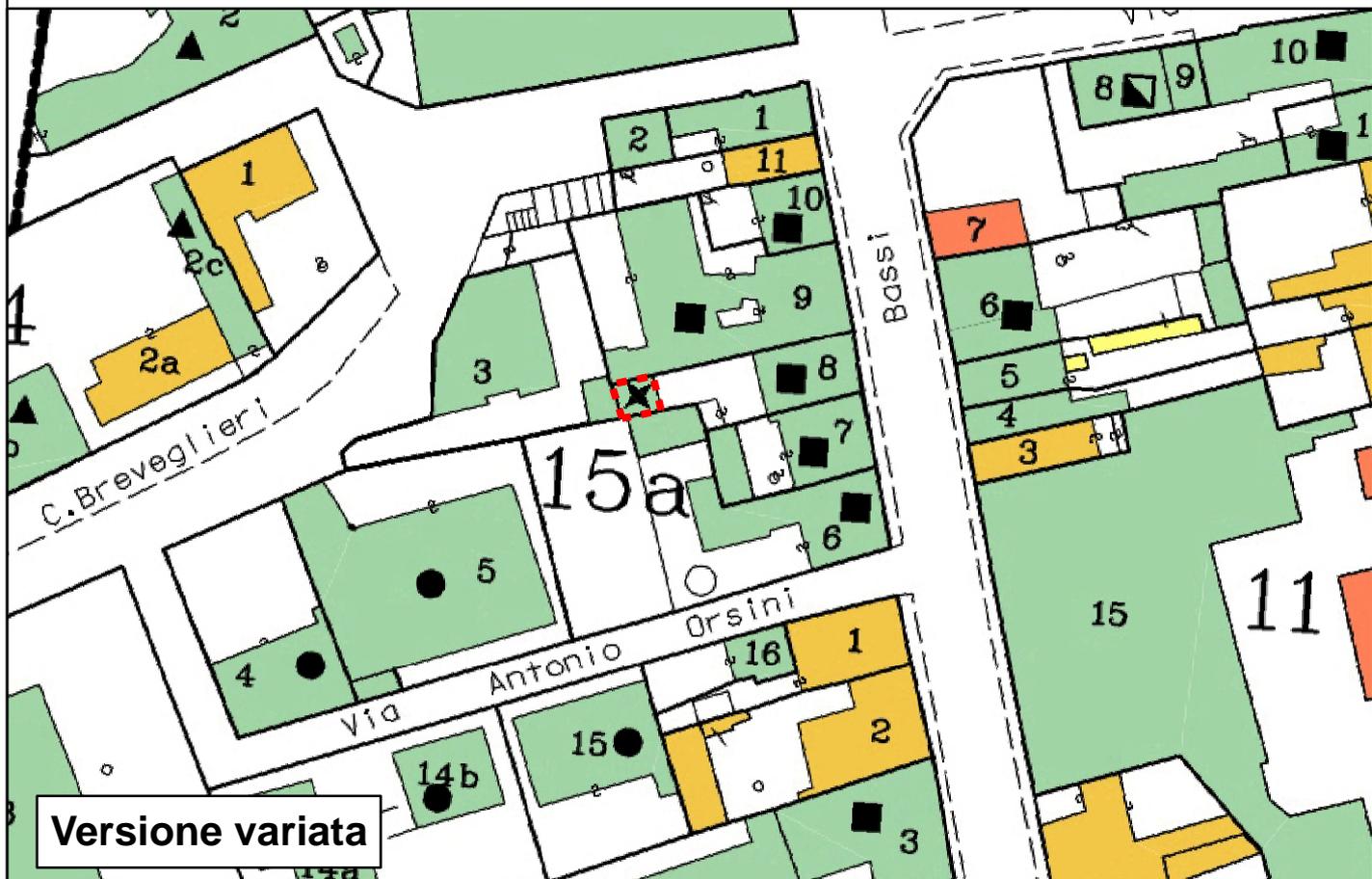
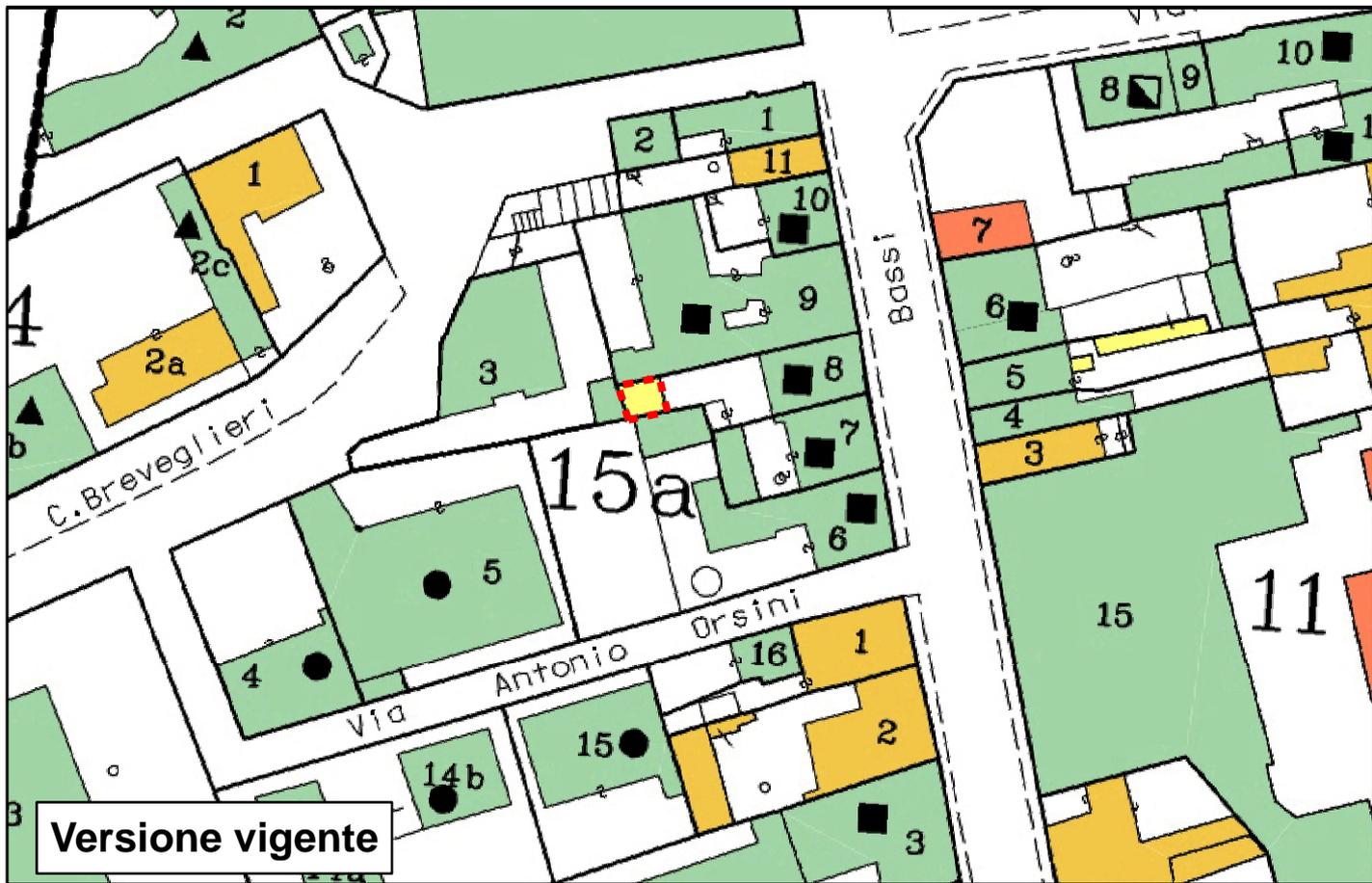
Sigla Piano della Ricostruzione	classificazione PRG vigente	classificazione PRG variato
Schede di Piano e Tavola 2 di Piano:		
3.a (via Ugo Bassi 92)	A2.4 (demolizione)	* A3.1 (ristrutturazione edilizia dei corpi dipendenti)
3.b (via Cremonino 8)	A2.4 (demolizione)	A3.1 (ristrutturazione edilizia)
3.c (via Donati 5)	parte A2.4 (demolizione)	A3.1 (ristrutturazione edilizia)
	parte non rappresentato	A3.1 (ristrutturazione edilizia)
	parte A3.1	A3.1 (ristrutturazione edilizia)
3.d (via Gennari 29)	A2.4 (demolizione)	A3.1 (ristrutturazione edilizia)

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

ASPETTI GEOLOGICI - SICUREZZA SISMICA

Per le schede 3.a, 3.b, 3.c e 3.d si richiamano i contenuti delle Relazioni geologiche e sismiche predisposte a cura delle proprietà, allegate al Piano della ricostruzione – secondo stralcio.

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



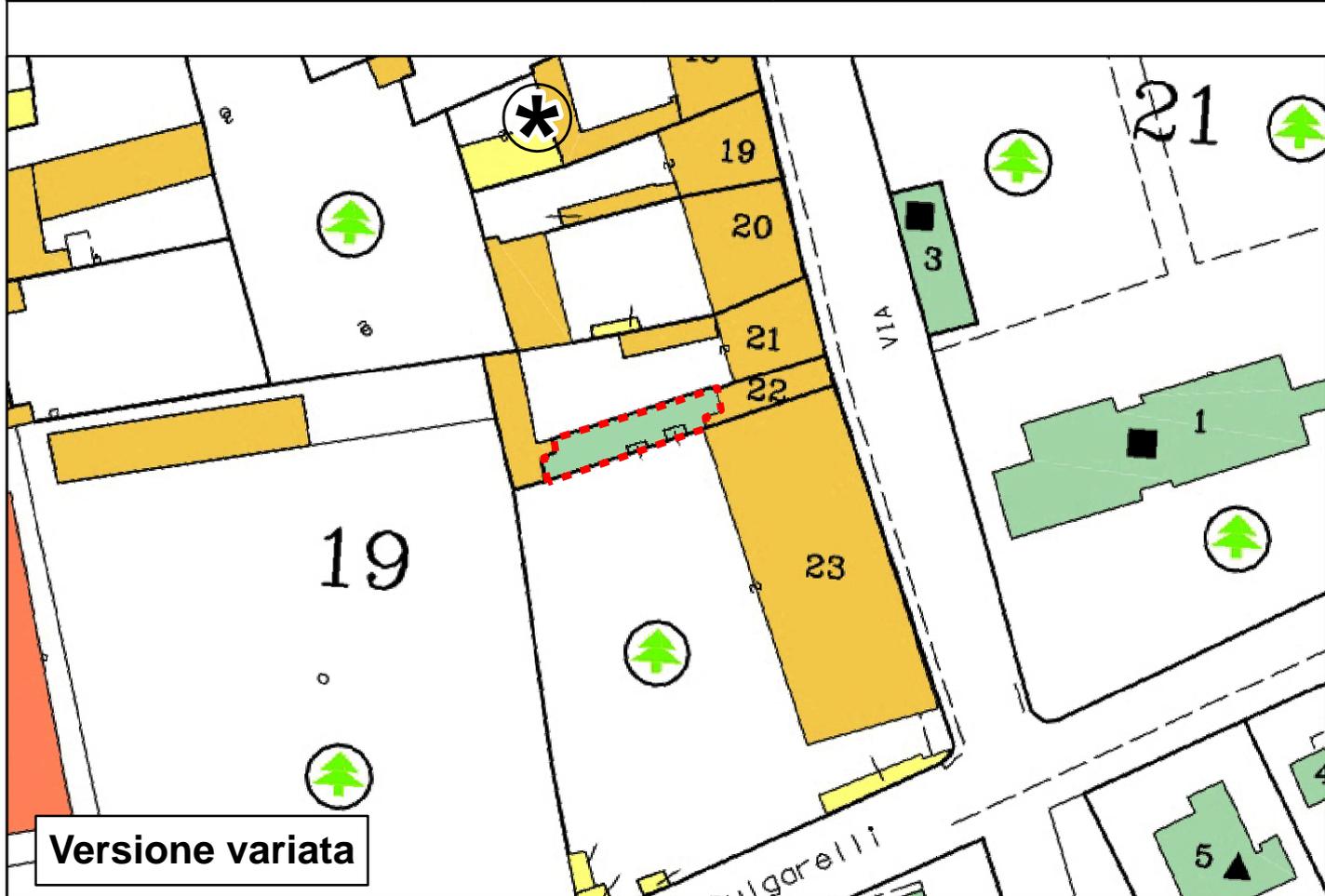
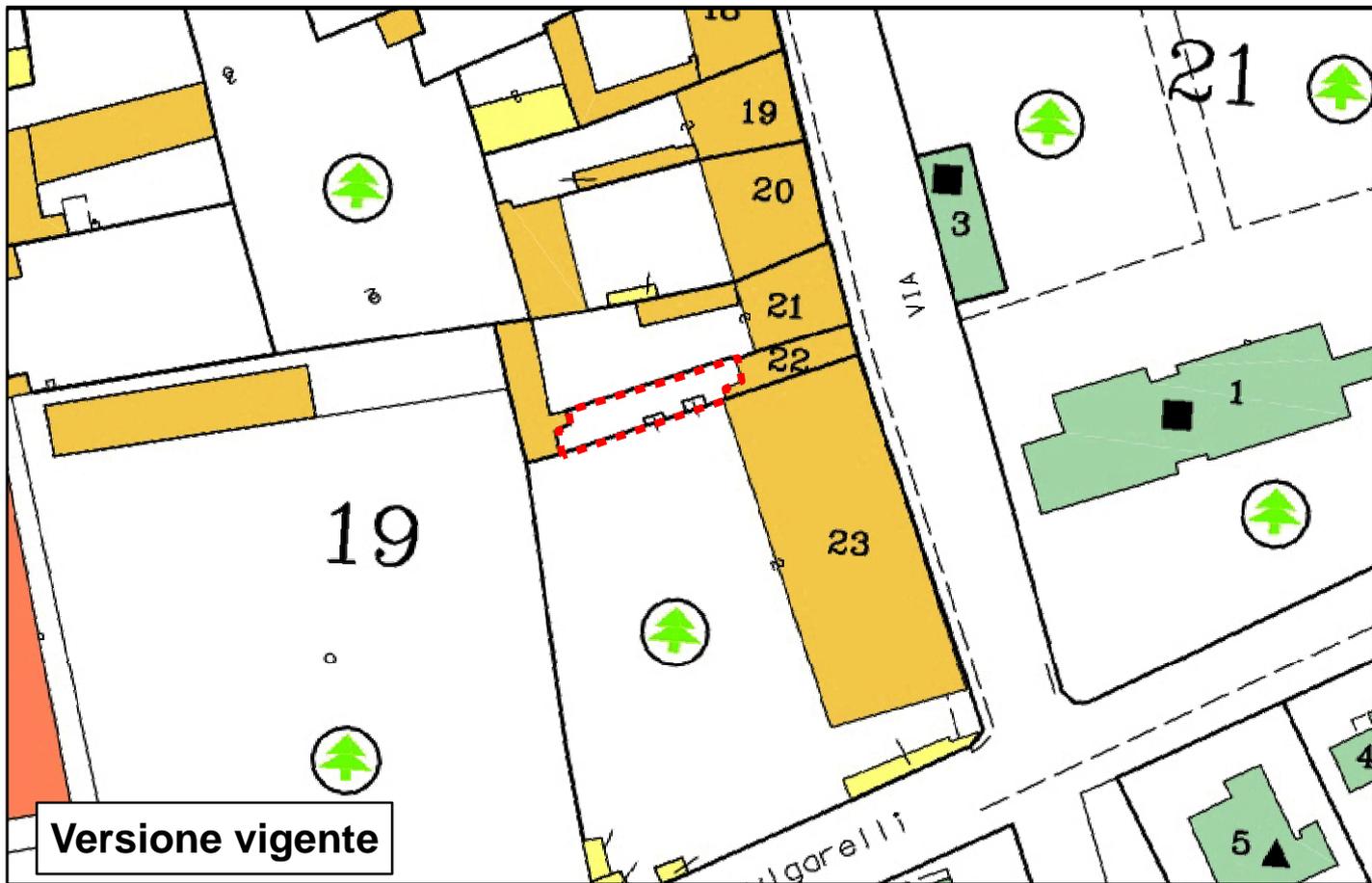
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 3a



Individuazione dell' area oggetto di variante

Scala 1: 1000

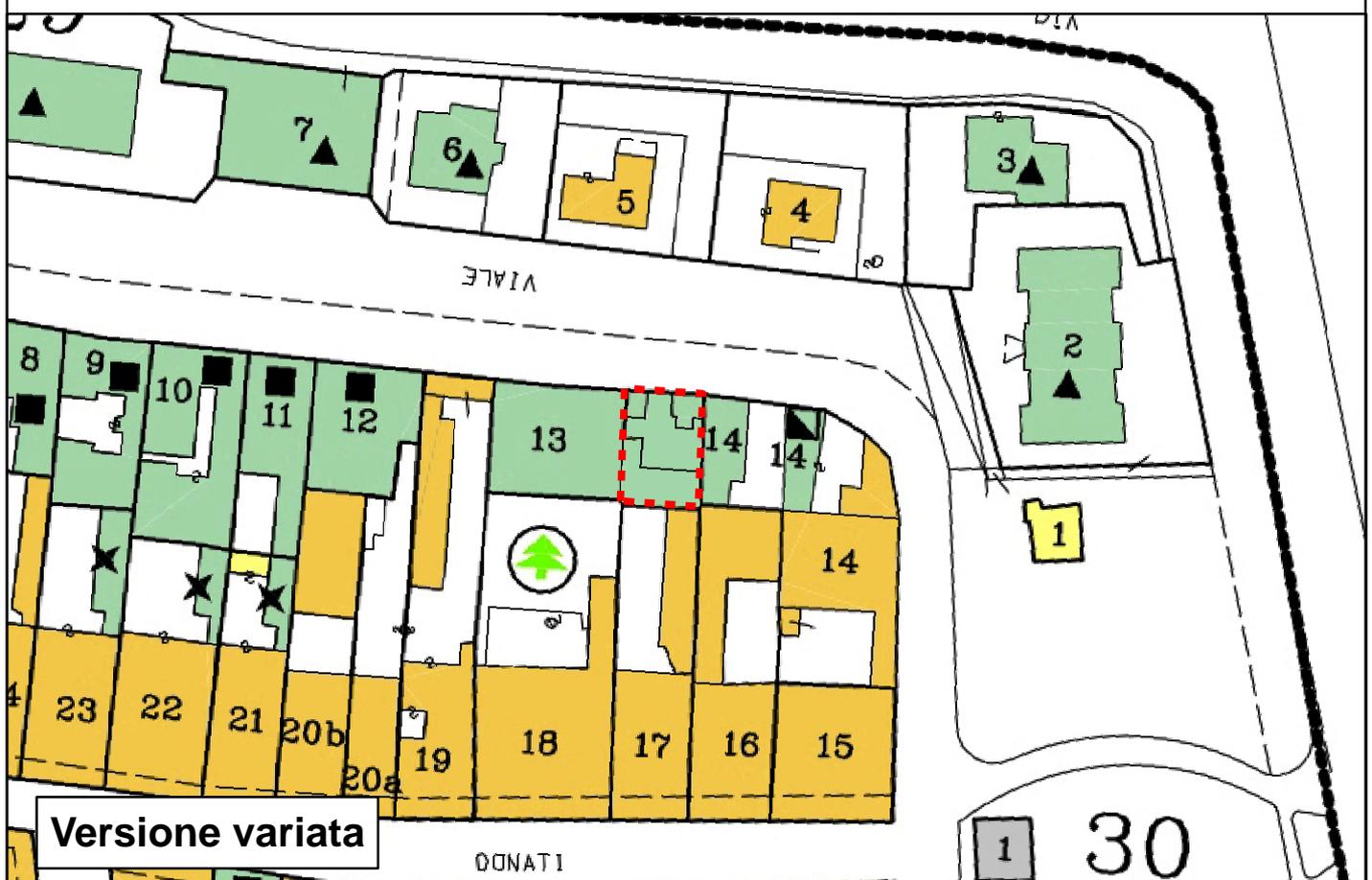
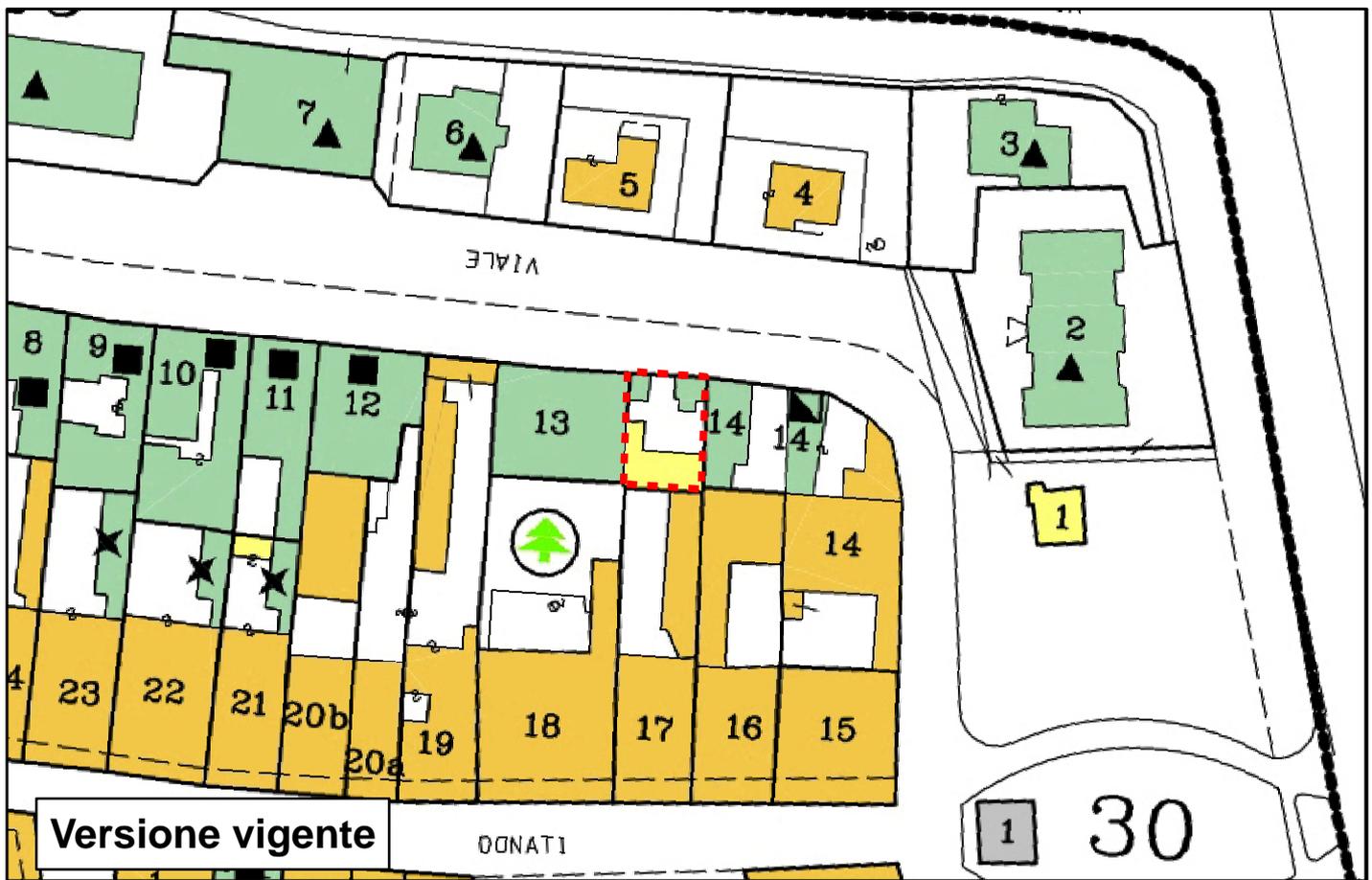


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 3b

 Individuazione dell' area oggetto di variante

Scala 1 : 1000

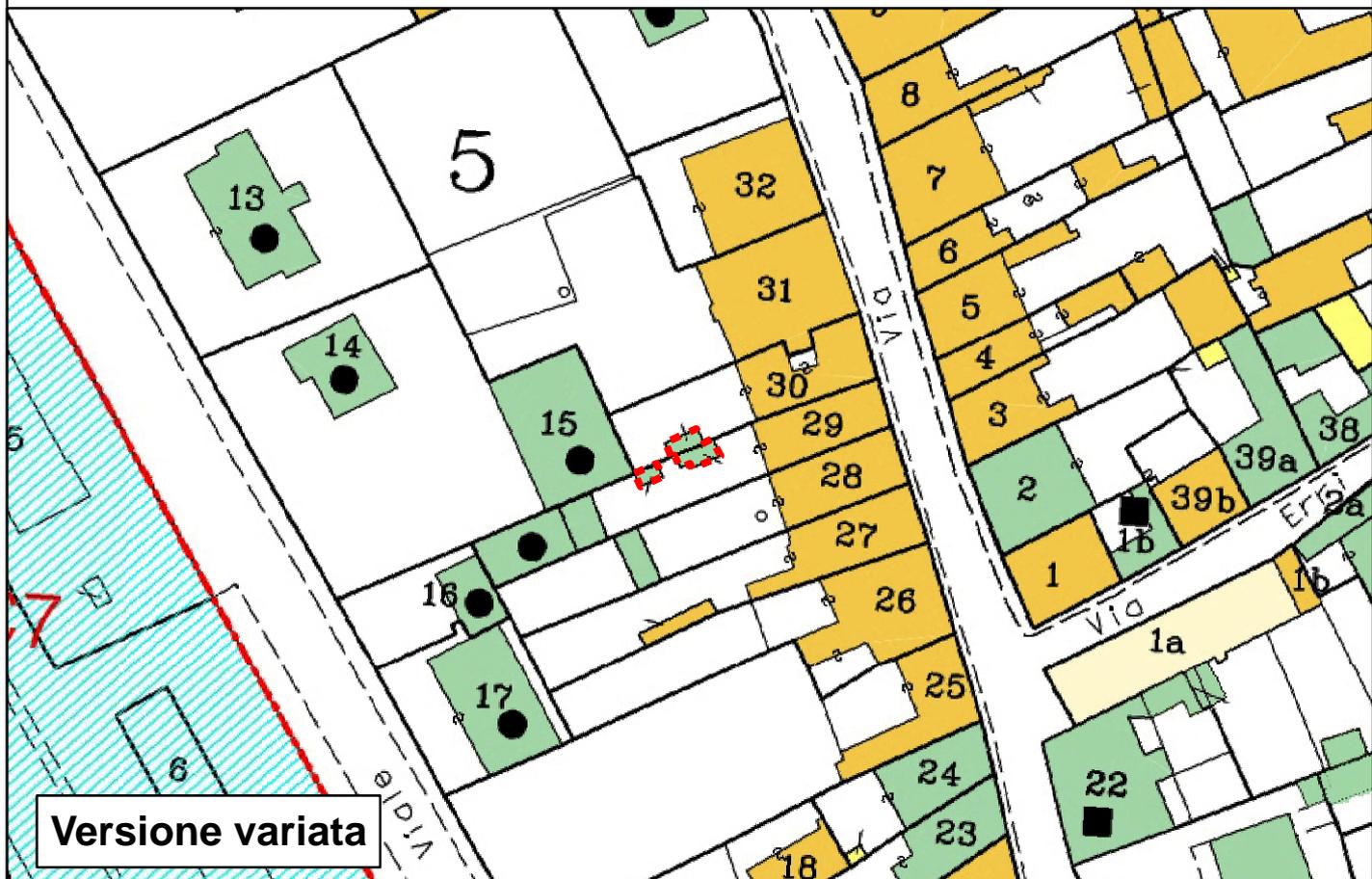
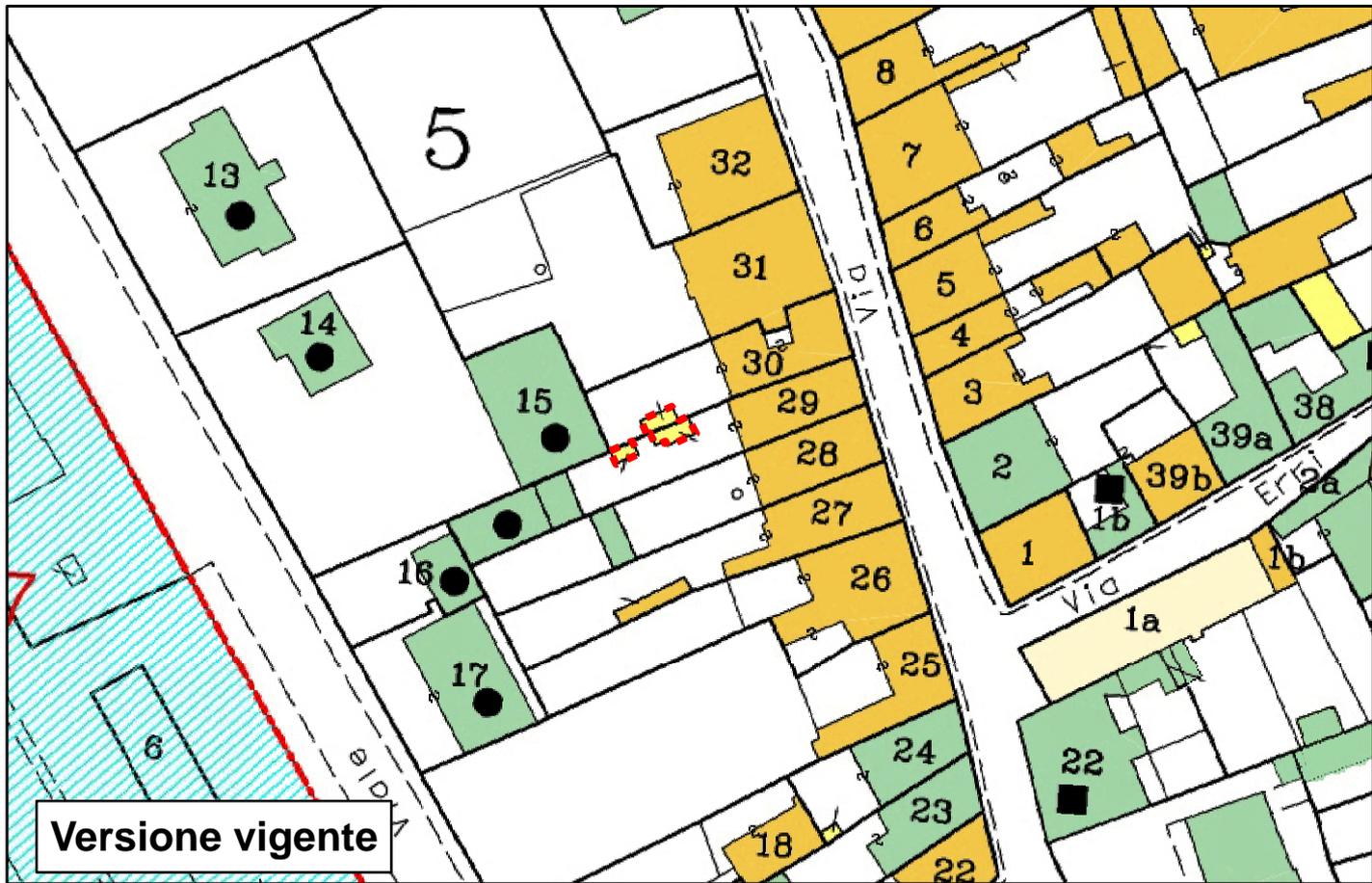


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 3c

 Individuazione dell' area oggetto di variante

Scala 1 : 1000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 3d



Individuazione dell' area oggetto di variante

Scala 1 : 1000

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

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

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

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

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

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

La variante prevede:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19a

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

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

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

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

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

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

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

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

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19b1

Superficie territoriale: 19.300 mq.

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

Tipi di intervento: NC1, NC2

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

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

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

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

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

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

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

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

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

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

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

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

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

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

STRUMENTO ATTUATIVO

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

Calcolo del contributo di sostenibilità

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

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

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

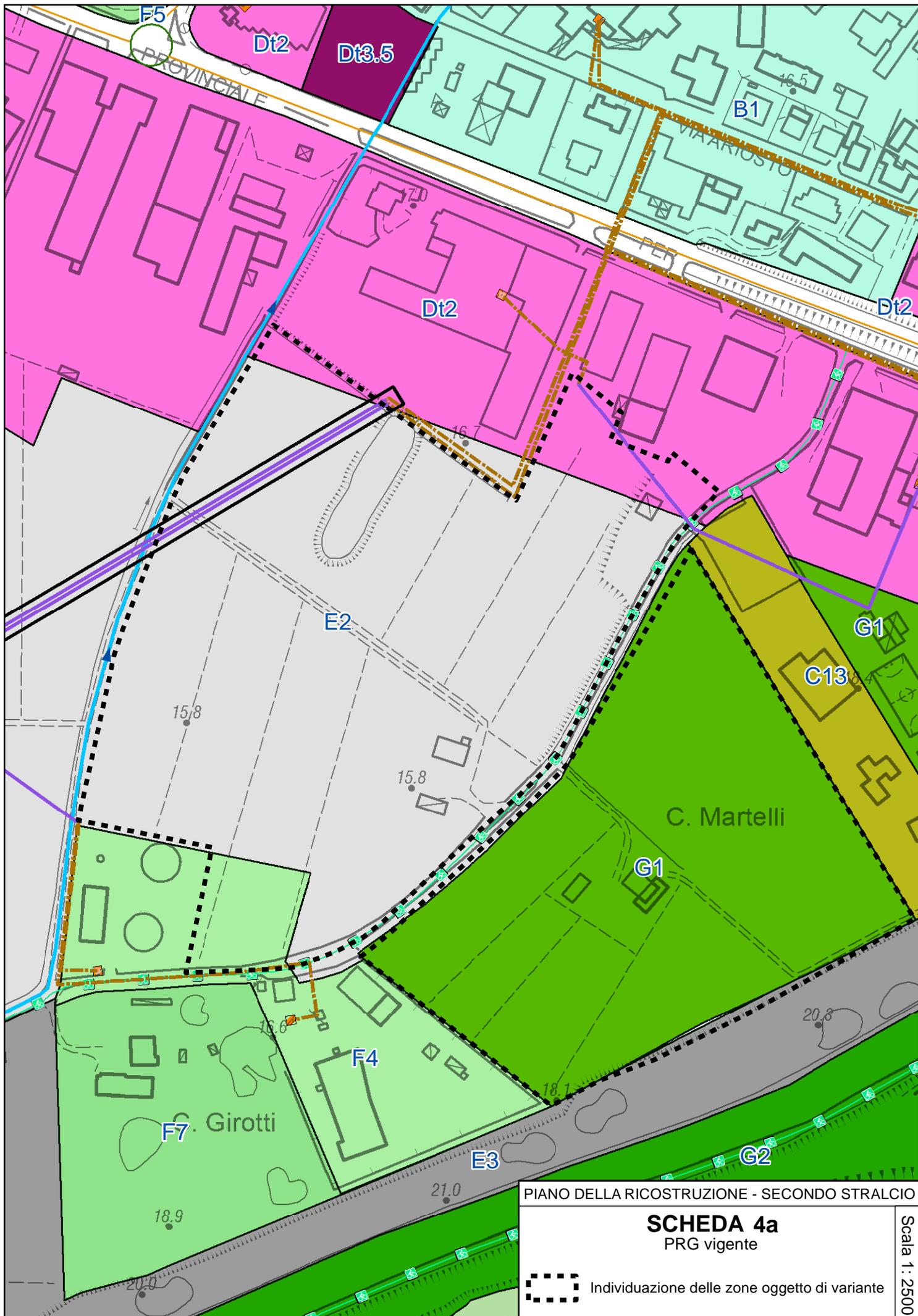
Residenza 7.052 mq. x 400 € x 0,38 = 1.071.904 €
Totale contributo di sostenibilità: **1.071.904 €**

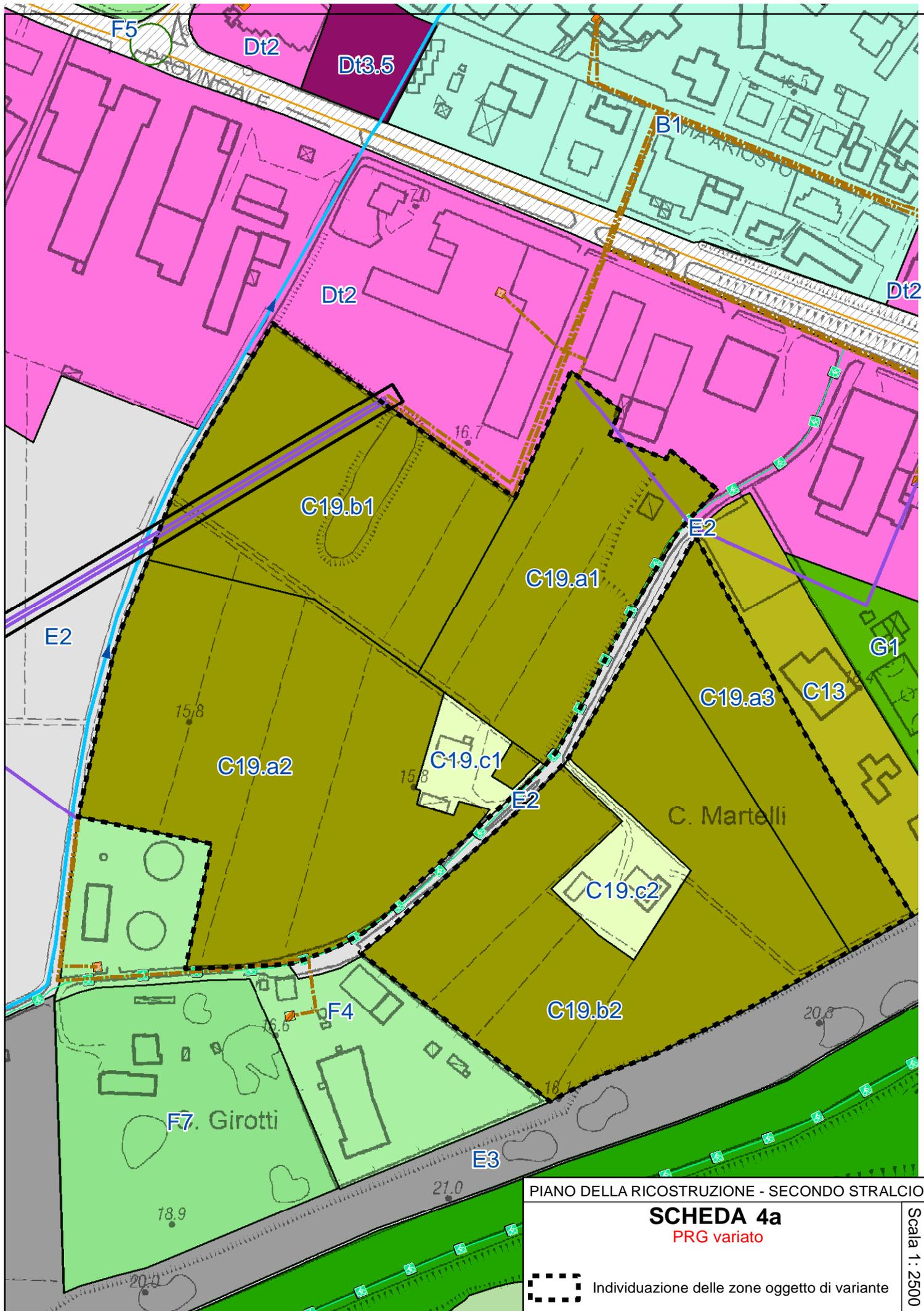
Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà, nei termini seguenti:

Cessioni:

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

Totale valore aree cedute **1.073.000 €**





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 4a

PRG variato



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2500

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDE 4.B**

**CAPOLUOGO – nuova zona C.20 via del Pioppo
Insediamento residenziale**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo – Area a sud-ovest del C.S., ad est di via del Pioppo.
PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e attrezzato – Vincolo preordinato all'esproprio scaduto
PSC ADOTTATO: Ambito per dotazioni territoriali
Superficie territoriale = mq. 5.062 mq.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Disciplinare l'area, oggetto di un vincolo scaduto
- Integrare l'insediamento residenziale esistente con una nuova previsione residenziale

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come zona C.20
- Capacità edificatoria realizzabile in C.20:
C.20a sub-ambito privato (ST = 2.777 mq.): Su resid. = 500 mq.
C.20b sub-ambito pubblico (area ceduta al Comune ST = 2.285 mq.): Su resid. = 500 mq.

PARAMETRI URBANISTICI

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

Tipi di intervento: NC1, NC2
per NC Su = 1.000 mq. (di cui 500 mq. pubblici)

Altezza massima H = 8,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. S = 150 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. S = 200 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.

Caratteristiche dell'intervento:

L'attuazione è soggetta a Intervento diretto convenzionato.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà a carico del Soggetto Attuatore.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

CLIMA ACUSTICO

La zonizzazione acustica vigente prevede l’assegnazione in parte alla prima ed in parte alla seconda classe acustica; la nuova previsione urbanistica prevede la realizzazione di nuove residenze; ciò richiede la revisione della zonizzazione acustica dell’area da assegnare alla seconda classe acustica di progetto, tale assegnazione corrisponde al massimo grado di tutela dal rumore per le aree a destinazione residenziale.

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

Calcolo del contributo di sostenibilità

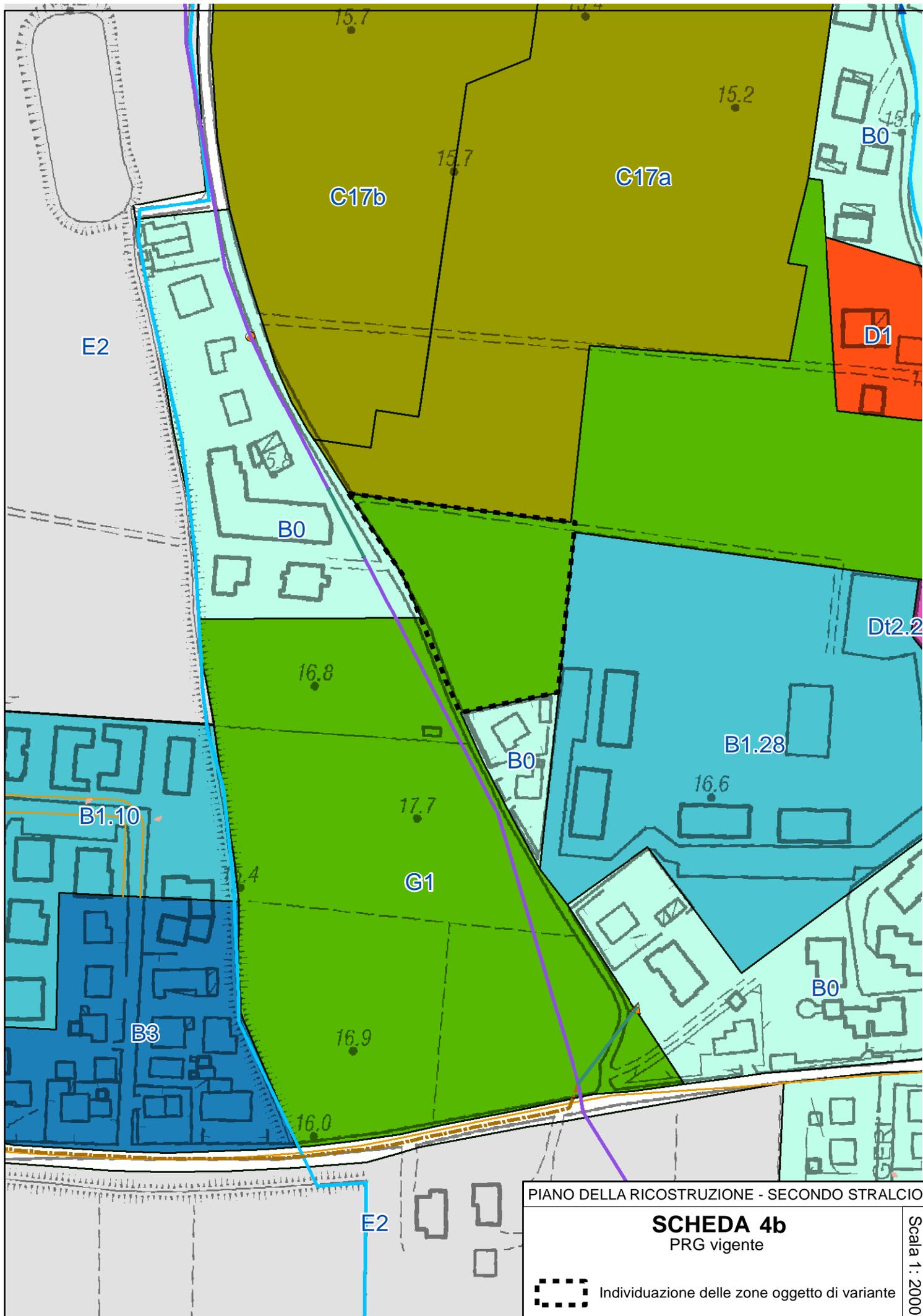
definito come il 40% dell’incremento di valore attribuito alle proprietà dalla variante.

Residenza 500 mq. x 400 € x 0,40 = 80.000 €

Totale contributo di sostenibilità: **80.000 €**

Cessioni:

- Area insediabile ST = 2.285 mq. x 35 € = **80.000 €** (valore area ceduta)



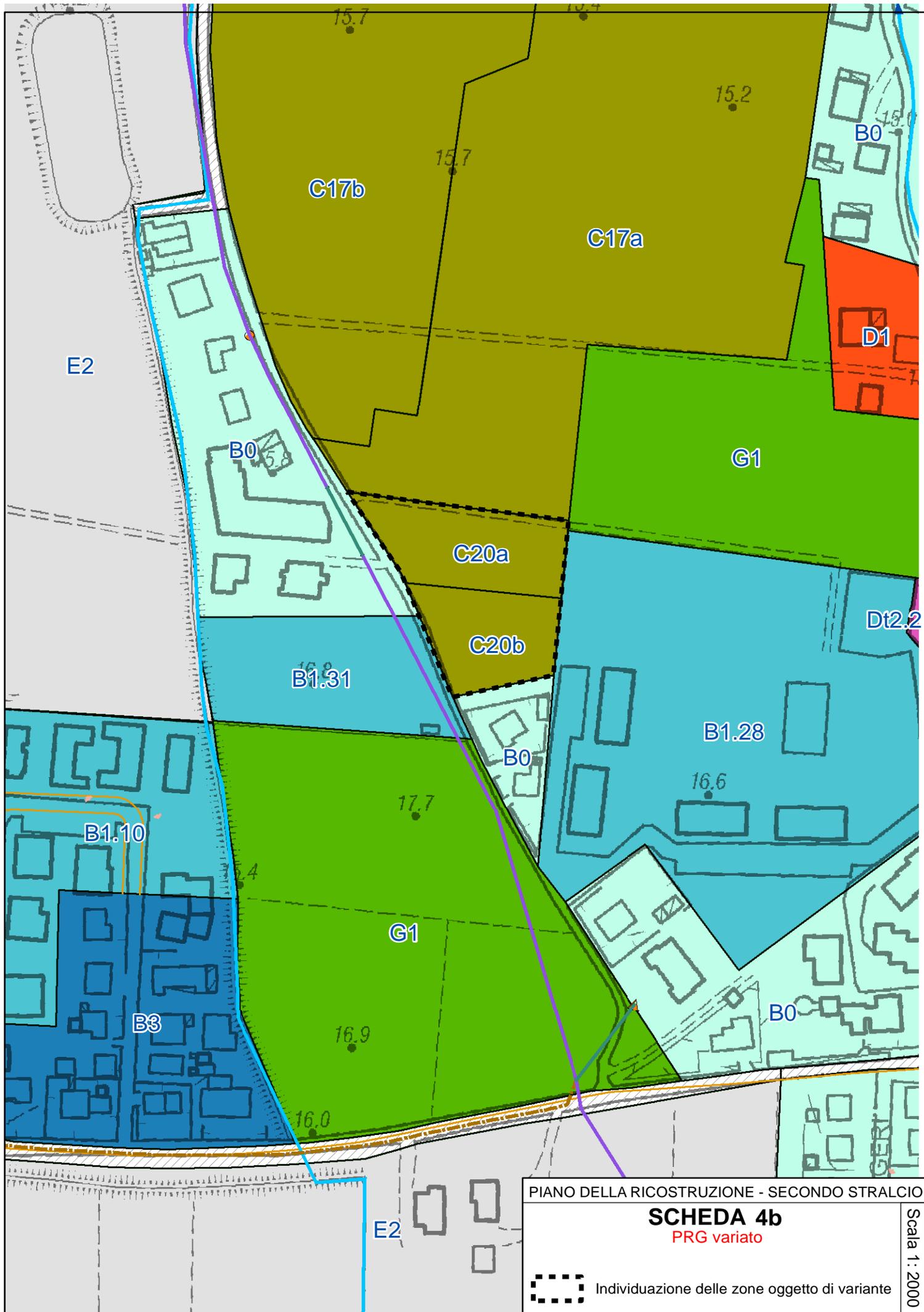
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 4b
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1: 2000



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDE 4.C**

**CAPOLUOGO – nuova zona C.21 via Santa Liberata
Insediamento residenziale e attrezzature sportive**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: capoluogo, a sud-ovest del C.S., aree ad est e ad ovest di via Santa Liberata

PRG VIGENTE: zona E2

PSC ADOTTATO: parte ad est di via Santa Liberata: AU – Ambiti di potenziale e alternativa localizzazione delle espansioni urbane; parte ad ovest di via Santa Liberata: ambiti agricoli

Superficie territoriale = mq. 68.430

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Realizzare un intervento residenziale a bassa densità
- Acquisire da parte dell'Amministrazione comunale un'area da destinare a parco urbano
- Acquisire da parte dell'Amministrazione comunale un'area idonea all'insediamento, di cui definire le caratteristiche con futuri interventi urbanistici

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come zona C – comparto C21, articolato in due sub-comparti:

C21.a (ad est di via Santa Liberata), articolato in:

Sta1 = 39.768 mq. (intervento residenziale privato)

Sta2 = 12.162 mq. (area insediabile, ceduta al Comune)

C21.b (ad ovest di via Santa Liberata):

Stb = 16.500 mq. (area di cessione al Comune, da destinare ad attrezzature sportive)

- Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C21a1 (privato): Su = 4.700 mq. di Su destinati a residenza (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 68.274 mq., calcolati attraverso l'indice perequativo $I_p = 0,069$ mq./mq.)
- Capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile nel sub-comparto C21.a2 (pubblico): 3.040 destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione $U_t = 0,25$ mq./mq. applicato al solo sub-ambito pubblico insediabile C21.a2).

In totale la Superficie Utile realizzabile nel comparto C21 è pertanto pari a 7.740 mq. destinabili a residenza (per la parte pubblica anche ad attrezzature pubbliche), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo $U_t = 0,113$ mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C21.

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21.a1 (intervento privato)

Superficie territoriale: 39.768 mq.

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22
Tipi di intervento: NC1, NC2
per NC Su = 4.700 mq.
Altezza massima H = 10,0 ml;
Rapporto di copertura (RC) max = 35%
Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su = 705 mq.
Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 940 mq.
Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 2.820 mq.
Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21.a2 (intervento pubblico)

Superficie territoriale: 12.162 mq.
Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22
Tipi di intervento: NC1, NC2
per NC: Ut = 0,25 mq./mq. Su = 3.040 mq.
Altezza massima H = 10,0 ml;
Rapporto di copertura (RC) max = 35%
Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su = 456 mq.
Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 608 mq.
Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 1.824 mq.
Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21.b (intervento pubblico)

Superficie territoriale: 16.500 mq.
Usi ammessi: U7, U9, U17, U18, U19, U20, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2
per NC Ut = 0,20 mq.(mq. per la realizzazione degli impianti coperti, compresi gli spogliatoi, i servizi, i magazzini ed esclusi e campi e le attrezzature scoperte
Parcheggi P2 = 0,15 mq./mq. di S.t.

Caratteristiche dell'intervento:
Opera pubblica soggetta a intervento diretto.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti, nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che, vista l'ampiezza dell'area di previsione, si richiedono indagini geognostiche integrative (preferibilmente CPTU) da eseguirsi nell'area di previsto sedime e da realizzarsi nella successiva fase di pianificazione attuativa.

CLIMA ACUSTICO

In assenza di modellizzazione non sono disponibili indicazioni sui livelli attesi per lo stato di progetto; si può ritenere che le modifiche potranno determinare variazioni limitate al clima acustico dello stato di fatto, derivanti prevalentemente dal traffico indotto e dall'emissione determinata dalla zona ad impianti sportivi, che può derivare dalle attività svolte e dalla presenza di impianti tecnologici; in ogni caso le dimensioni dell'area sono tali da rendere possibili eventuali interventi di mitigazione necessari in funzione delle scelte di localizzazione delle funzioni da insediare. In fase di predisposizione del piano attuativo dovranno essere verificati i livelli di rumore post intervento progettando le eventuali opere di mitigazione

STRUMENTO ATTUATIVO

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

Con tale atto d'obbligo la proprietà si impegna a concorrere a quota parte delle opere di urbanizzazione generali in relazione alla Su attribuita, per la realizzazione dell'accesso al sub-comparto pubblico C21.a2 e alla cessione dell'area corrispondente.

Calcolo del contributo di sostenibilità

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

Sub-comparto C.21 a1: residenza Su = 4.700 mq. x 400 € x 0,38 = 714.400 €

Totale contributo di sostenibilità: **714.400 €**

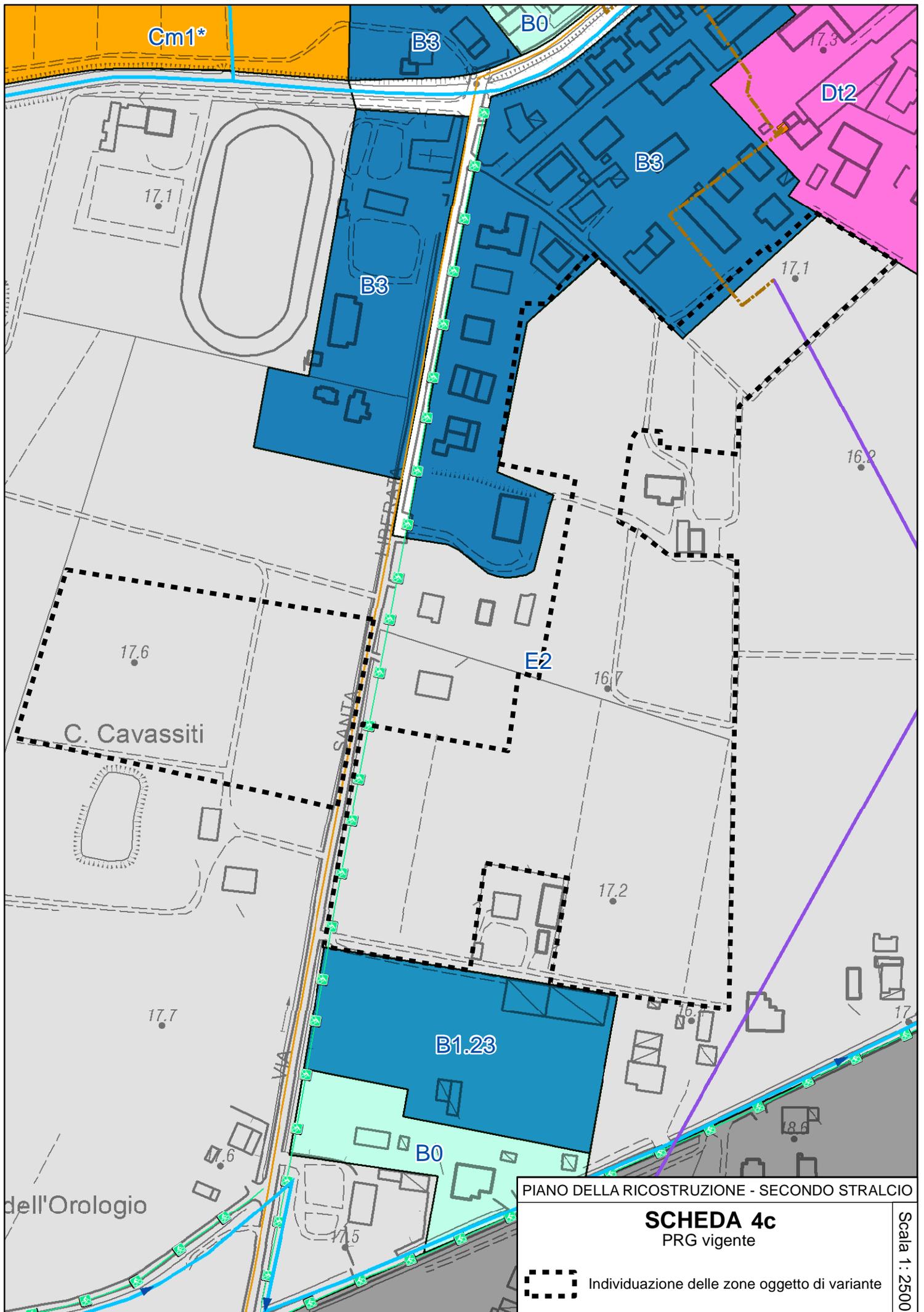
Cessioni:

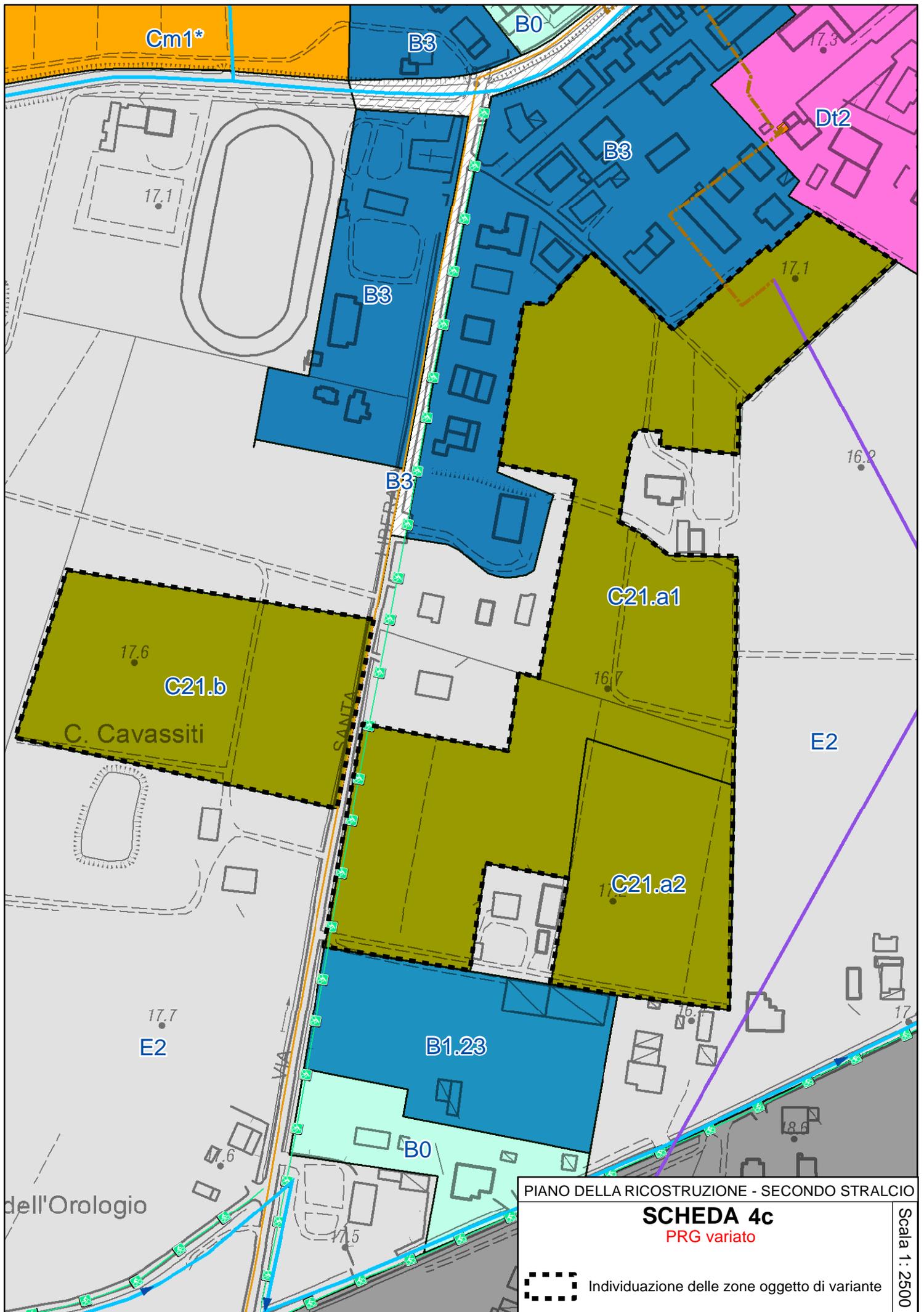
- Area insediabile C.21 a2 ST = 12.162 mq. x 35 € = 425.670 €

- Area per attrezzature sportive C.21 b2 ST = 16.500 mq. x 17,5 € = 288.750 €

Totale valore aree cedute

714.420 €





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 4c
PRG variato

Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2500

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 4.D**

**Località RENAZZO – nuova zona Dt1 via Nuova –
via Pamperso
Insediamento terziario (area attrezzata per il tempo libero)**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo – Area a nord del capoluogo, lungo la direttrice di via Nuova, ad ovest di questa, e a sud di via Alberelli.

PRG VIGENTE: Zona E - Sottozona E2 Dei Maceri (art.73)

PSC ADOTTATO: AU12 – Ambiti di potenziale e alternativa localizzazione delle espansioni urbane (Zone a dominante residenziale)

Superficie territoriale = mq. 45.060 mq. circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Integrare la dotazione di attrezzature per il tempo libero con una nuova struttura localizzata in area idonea dal punto di vista dell'accessibilità territoriale

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come zona Dt1 (art. 49) – Zona per fiere, manifestazioni e mercati periodici, disciplinata da una scheda normativa (n.1)
- Capacità edificatoria massima realizzabile in Dt1: Su terziaria. = 5.440 mq.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U4, U7, U8, U9, U10, U10bis, U13, U16, U18, U19, U20, U22

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2
per NC Su = 5.440 mq.

Altezza massima H = 10,0 ml;

Rapporto di copertura (RC) max = 15%

Parcheggi P1 = 40 mq./100 mq. S = 2.176 mq.

Parcheggi P3 = 15 mq./100 mq. S = 816 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.

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a strumento urbanistico attuativo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata.

La realizzazione delle opere avverrà a carico del Soggetto Attuatore.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3

“Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – Secondo stralcio”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

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

IMPATTO ACUSTICO

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

L’indagine predisposta dal proponente esclude che possano essere presenti superamenti dei limiti vigenti e di quelli determinati dalle trasformazioni.

Il piano attuativo dovrà operare un’ulteriore verifica da estendere al post-operam al fine di valutare limitazioni all’insediamento di attività rumorose nei ricettori residenziali presenti all’esterno dell’area oggetto di variante.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell’area prevede un PUA ed è disciplinata da atto unilaterale d’obbligo e da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà.

Calcolo del contributo di sostenibilità

Terziario Su = 5.440 mq. x 150 x 0,40 = 326.400 €

Ipotesi di usi: U7 pubblici esercizi e U4 commercio al dettaglio di vicinato: Su = 2.000 mq.

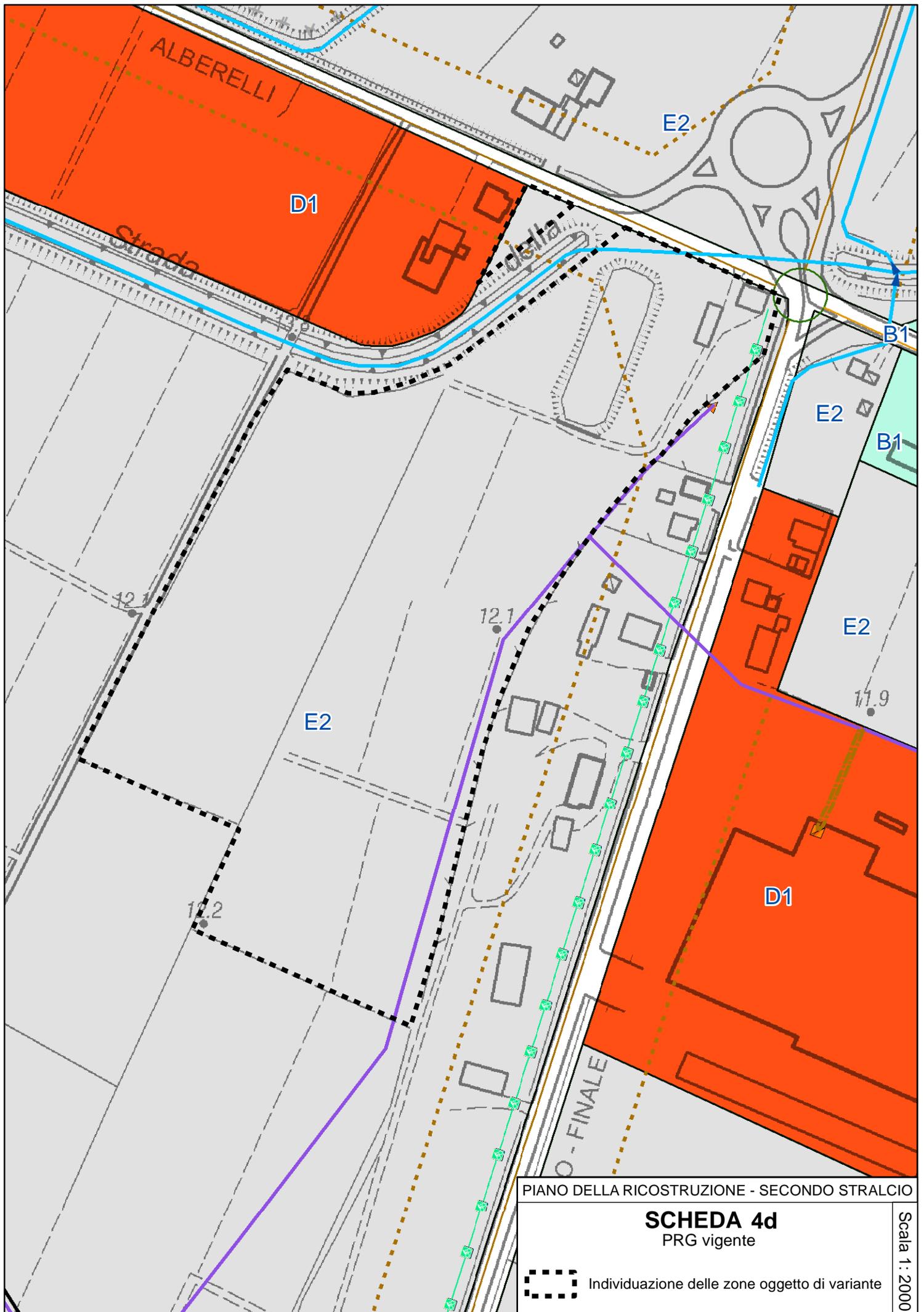
U9, U14, U17, U19 e altre attrezzature terziarie: Su = 3.440 mq.

Contributo di sostenibilità: (2.000 mq. x 200 € + 3.440 x 150 €) x 0,40 = 160.000 + 206.400 = **366.400 €**

di cui:

160.000 € costituiti dal valore di opere pubbliche da realizzare percorso ciclabile verso Corporeno; infrastrutture a rete tra Renazzo e Corporeno)

206.400 € costituiti dal valore di benefici sociali costituiti dal convenzionamento del prezzo dei servizi

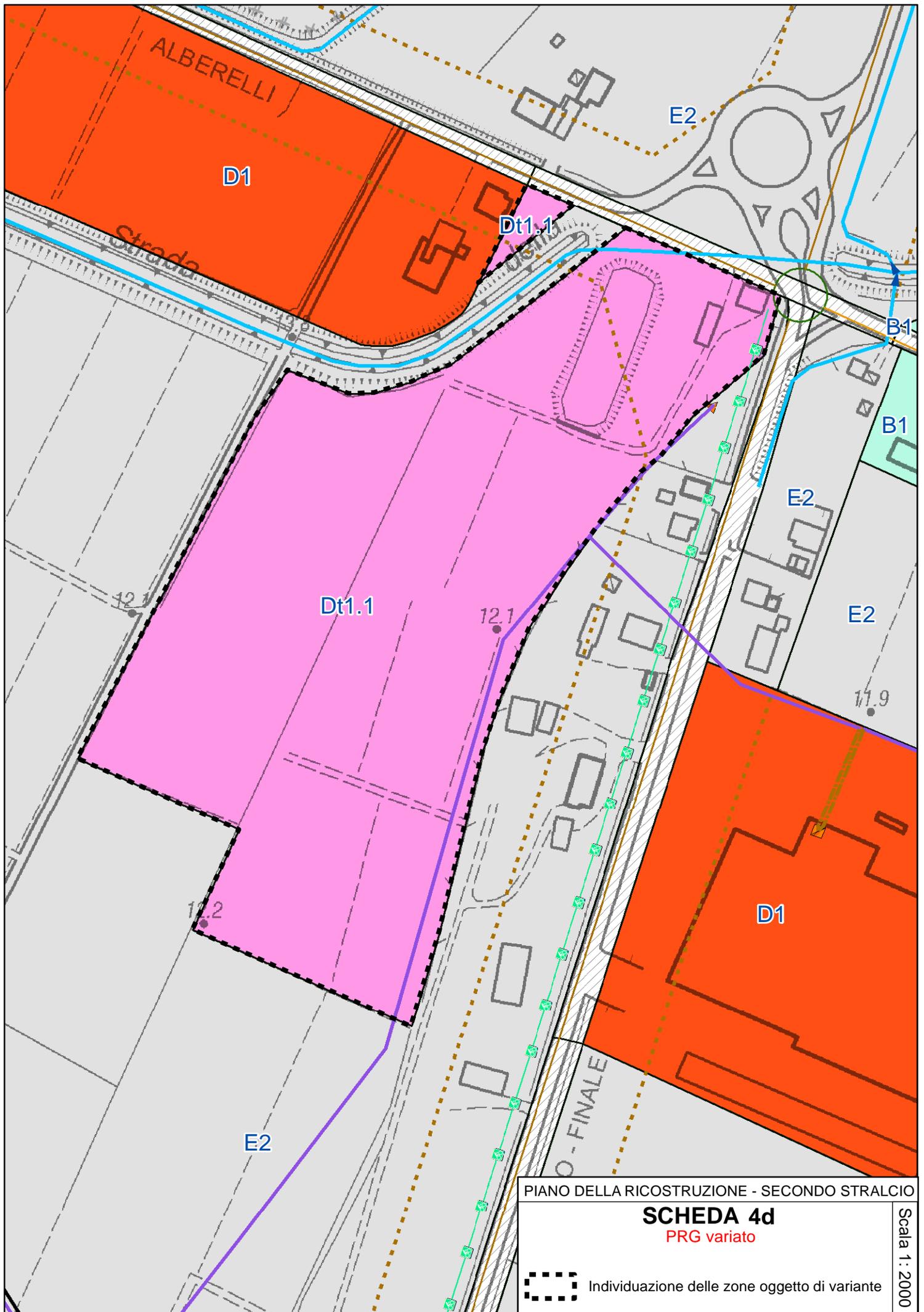


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 4d
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
SCHEDA 4d
PRG variato
Scala 1: 2000
Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.A**

**Località XII MORELLI – via Maestra Grande
Ampliamento zona D1**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: XII Morelli, area ad est di via Maestra grande, all'altezza di via Lanzoni

PRG VIGENTE: Zona E – Sottozona E2 – Dei Maceri (artt. 73,74 NTA)

PSC ADOTTATO: Territorio Rurale

Superficie territoriale area ampliamento = 2.870 mq. circa (fg.19 mapp. 187).

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Ampliare l'area a sud dell'insediamento produttivo della società Axor Ocrim srl ai fini dell'ampliamento della sede produttiva, destinando l'intera area a zona produttiva D1.10 (scheda normativa art.60 NTA).

La variante prevede la perimetrazione di una zona D1.10 con ampliamento di 2.870 mq. circa rispetto alla zona D1 esistente e insediata.

La capacità edificatoria aggiuntiva prevista è $S_u = 1.400$ mq.

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, capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – Secondo stralcio"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti, nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che, viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche del sottosuolo investigato, si rimanda ad un'indagine valutativa più approfondita da espletarsi nella fase di richiesta di permesso di costruire, in grado di fornire ulteriori elementi per la progettazione geotecnica e sismica, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da realizzare.

IMPATTO ACUSTICO:

La variante che amplia la superficie aziendale, non comporta di per sé incremento dei livelli di rumore presso i ricettori in quanto la distanza minima tra ricettore azienda non subisce alcuna riduzione. L'ampliamento della superficie dell'edificio rende probabile l'aumento della emissione sonora complessiva dell'azienda a parità dei livelli di emissione. Sarà quindi necessario come per altro previsto dalla normativa vigente anche per le aziende insediate in quinta classe, la presentazione di uno studio

previsionale di impatto acustico che attesti il rispetto sia del valore assoluto di immissione che del valore differenziale di immissione presso i ricettori.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D1.10 (art. 60)

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

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

Parametri urbanistico-edilizi: $S_u = S_{ue} + 1.400$ mq.

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto.

Nuova zona D1.10 (art. 60 – scheda 10)

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla proprietà.

Calcolo del contributo di sostenibilità

Art. 60, scheda D1.10

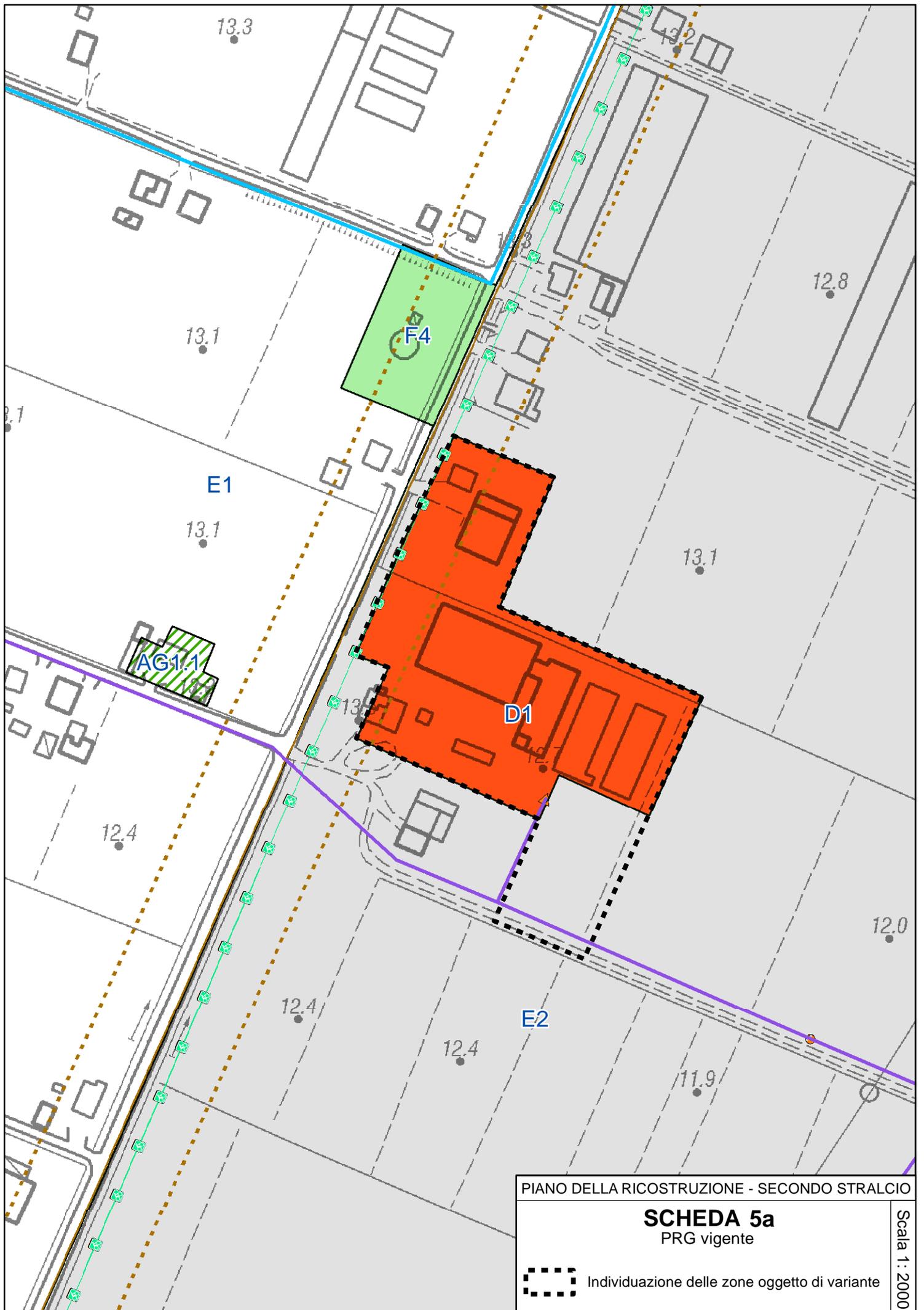
Su aggiuntiva = 1.400 mq.

Usi produttivi $S_u = 1.400 \times 160 \text{ €} \times 0,25 = 56.000 \text{ €}$

Totale contributo di sostenibilità: **56.000 €**

Opere da realizzare:

- Adeguamento rete fognaria

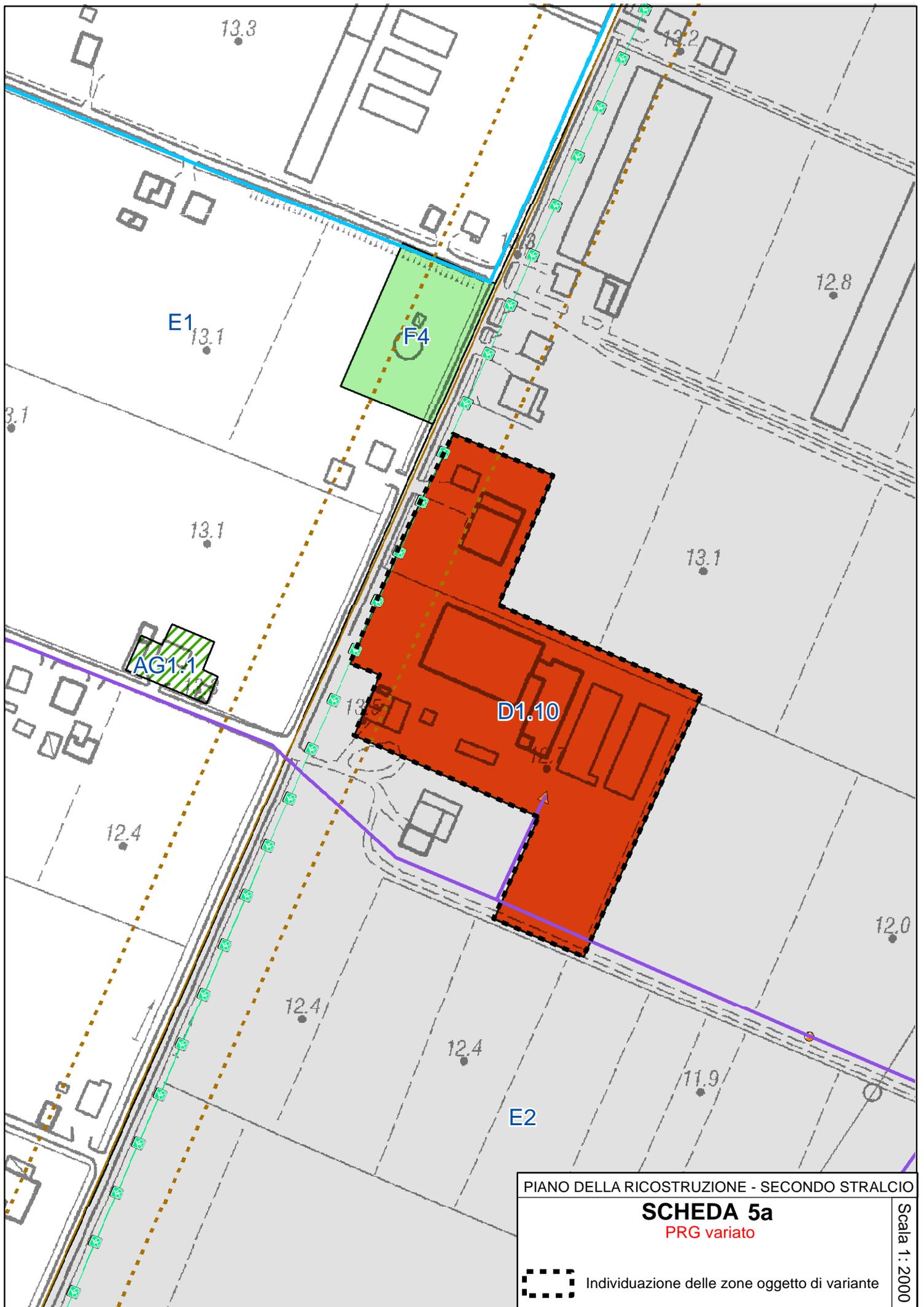


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5a
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



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

**CAPOLUOGO – nuova zona D0 per ampliamento sede
produttiva via Ferrarese – via A.Fava**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, area industriale lungo via Ferrarese , tra questa e la via Fava
PRG VIGENTE: Zona G1 (art. 63 – zona per verde pubblico e verde attrezzato)
PSC ADOTTATO: Dotazioni territoriali di progetto
Superficie territoriale = 10.090 mq. circa.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Ampliare ad ovest l'area dell'insediamento produttivo della società Baltur SpA – Fava SpA ai fini della creazione di un centro tecnologico in cui sviluppare la ricerca e lo sviluppo di prodotti innovativi, attraverso un intervento di ampliamento in aderenza dell'attuale laboratorio di ricerca e collaudo.

La variante prevede la perimetrazione:

- di una zona D0 (nuovo art.59bis) di 10.090 mq. circa, che non dispone di una capacità insediativa propria, ma su cui possono essere insediati edifici, parcheggi e sistemazioni ad integrazione della zona D1 limitrofa insediata.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

E' fatto obbligo di conservare il filare di alberi parallelo alla via Fava.

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

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti, nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che, viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche del sottosuolo investigato, si rimanda a un'indagine valutativa più approfondita, da espletarsi nella fase di richiesta dei titoli abilitativi, in grado di fornire ulteriori elementi per la progettazione geotecnica e sismica, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da realizzare.

IMPATTO ACUSTICO:

Si richiamano i contenuti della Valutazione previsionale di impatto acustico predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio.

La zonizzazione acustica vigente prevede la conferma della V classe acustica. La previsione potrà comportare la verifica del rispetto dei valori prescritti per la classe II nell'area residenziale ad ovest della via Ferrarese.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D.1 (art. 60)

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

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

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = U_{fe}$

Nuova zona D0 (art. 59bis)

Usi ammessi: U1, U2, U4, U5, U7, U8, U10, U10bis, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22

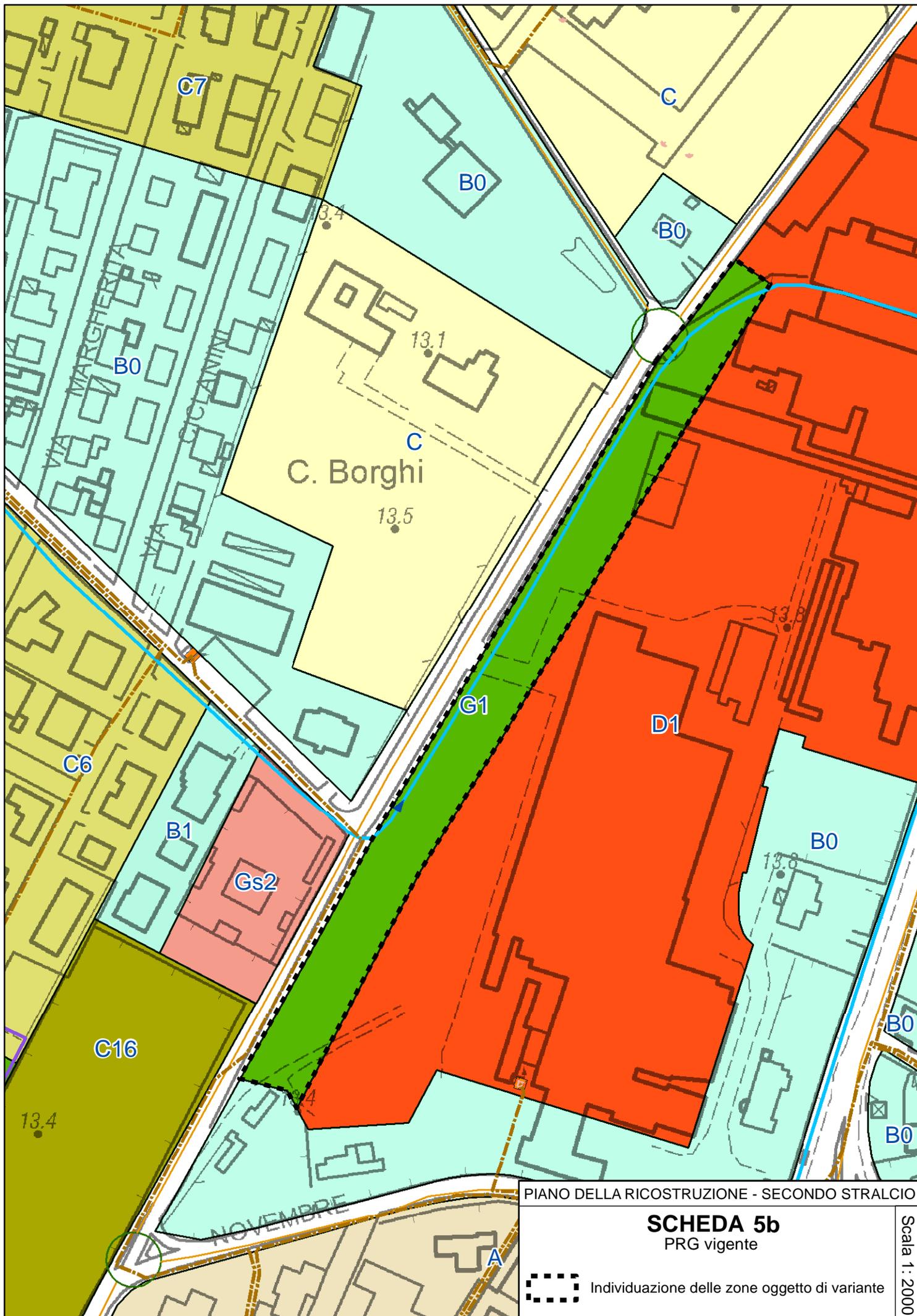
Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = U_{fe}$

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla proprietà.

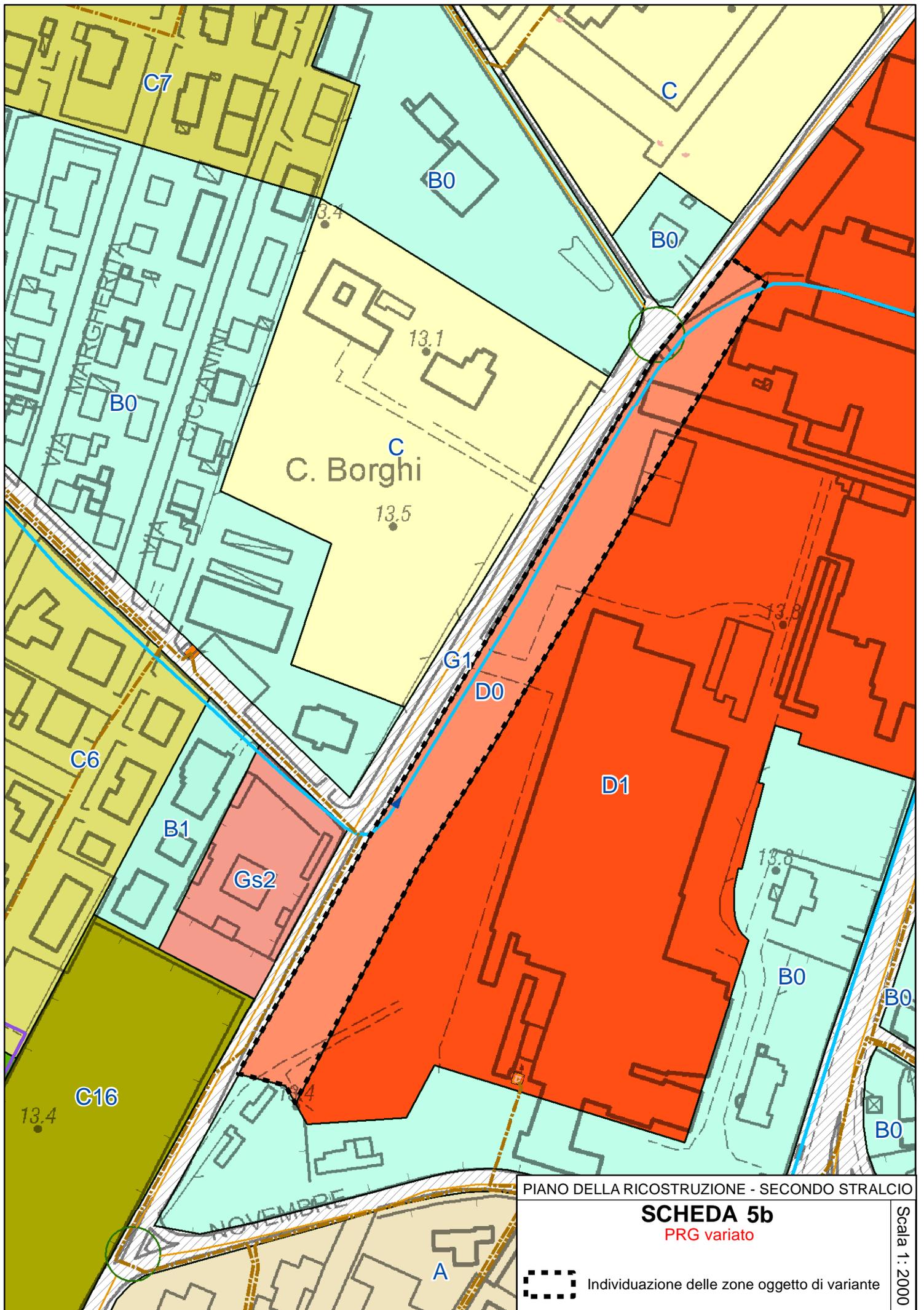


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5b
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5b
PRG variato

Scala 1 : 2000

----- Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.C**

**Località CASUMARO – via F.Tassinari
Nuova zona D0 per sede attività di deposito e vendita
materiali edili**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Casumaro, area ad est di via Correggio, a sud di via Francesco Tassinari
PRG VIGENTE: Zona E – sottozona E1 “Delle Partecipanze” (artt. 73, 74 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambiti urbani consolidati
Superficie territoriale = 8.070 mq. (dato catastale)

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Utilizzare l’area già oggi sede della ditta Emilsolai snc come sede per attività di deposito e vendita di materiali edili.

La variante prevede la perimetrazione:

- di una zona D0 (nuovo art. 59bis) di 8.070 mq. circa, la cui capacità insediativa corrisponde a quella derivante dalla ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti (Uf = Ufe).

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, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – Secondo stralcio”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti, nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che la variante non comporta di per sé la necessità di approfondimenti ai sensi della DAL 112/2007. Viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche risultanti dal quadro conoscitivo preliminare del PSC e dallo studio di microzonazione sismica, è però necessario subordinare il rilascio di ogni eventuale nuovo titolo abilitativo all’edificazione alla predisposizione di uno studio geologico e sismico ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP. Gli ulteriori approfondimenti dovranno definire più accuratamente la stima di liquefacibilità, dei cedimenti post sisma, dell’amplificazione locale e indicheranno l’eventuale necessità di interventi per il miglioramento del sottosuolo e/o strutturale in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da realizzare.

IMPATTO ACUSTICO

Dovrà essere variata la zonizzazione acustica che ora risulta assegnata alla seconda classe per lo stato di fatto e che comprende anche un'ampia area non edificata; dovrà essere verificato l'impatto acustico indotto in corrispondenza delle residenze più vicine. E' in ogni caso prescritto che gli eventuali futuri insediamenti risultino compatibili con la classificazione acustica adottata/approvata per l'area.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D.0 (art. 59bis)

Usi ammessi: U1, U4, U5, U6, U7, U8, U10, U10bis, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22

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

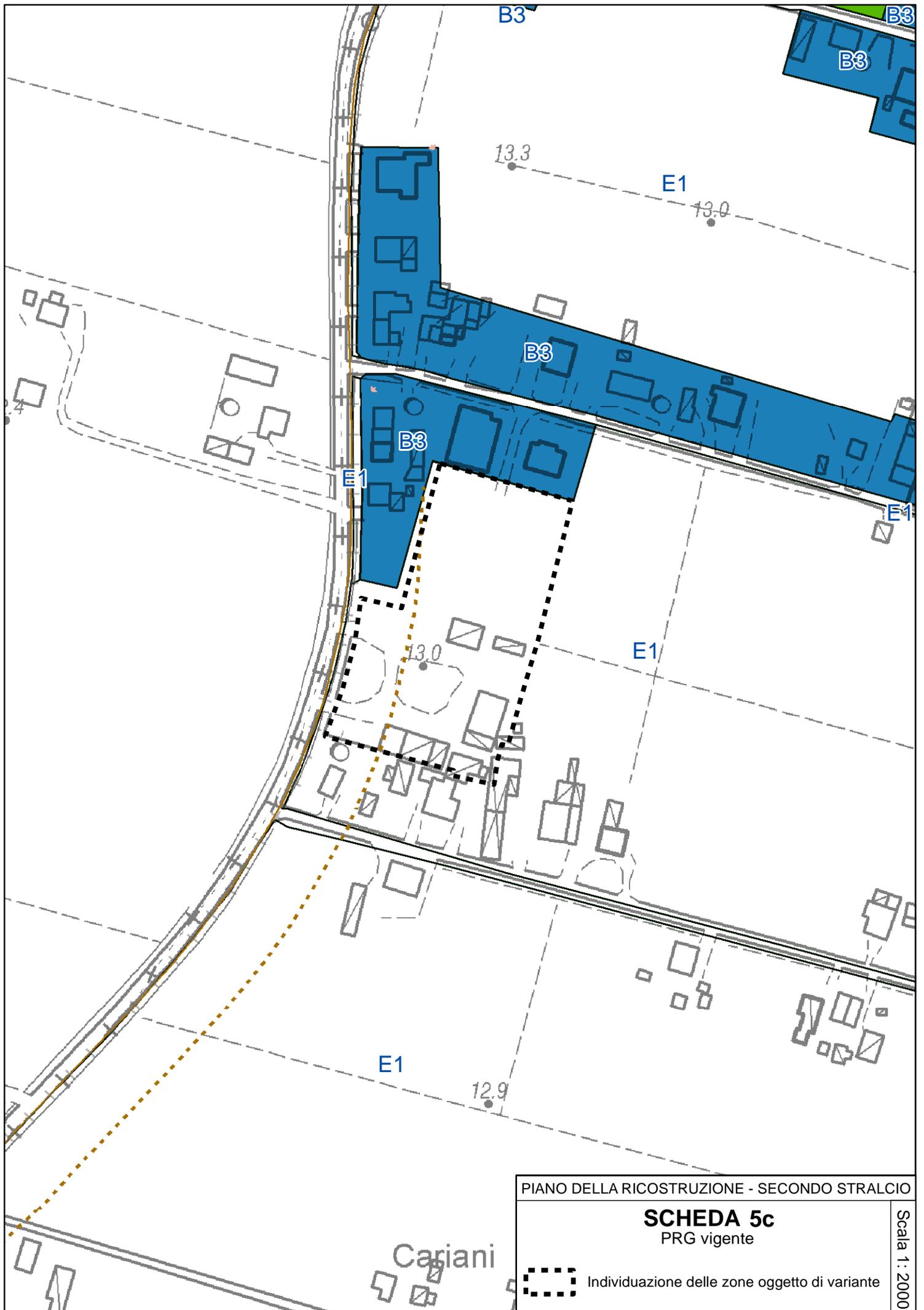
Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = U_{fe}$

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.



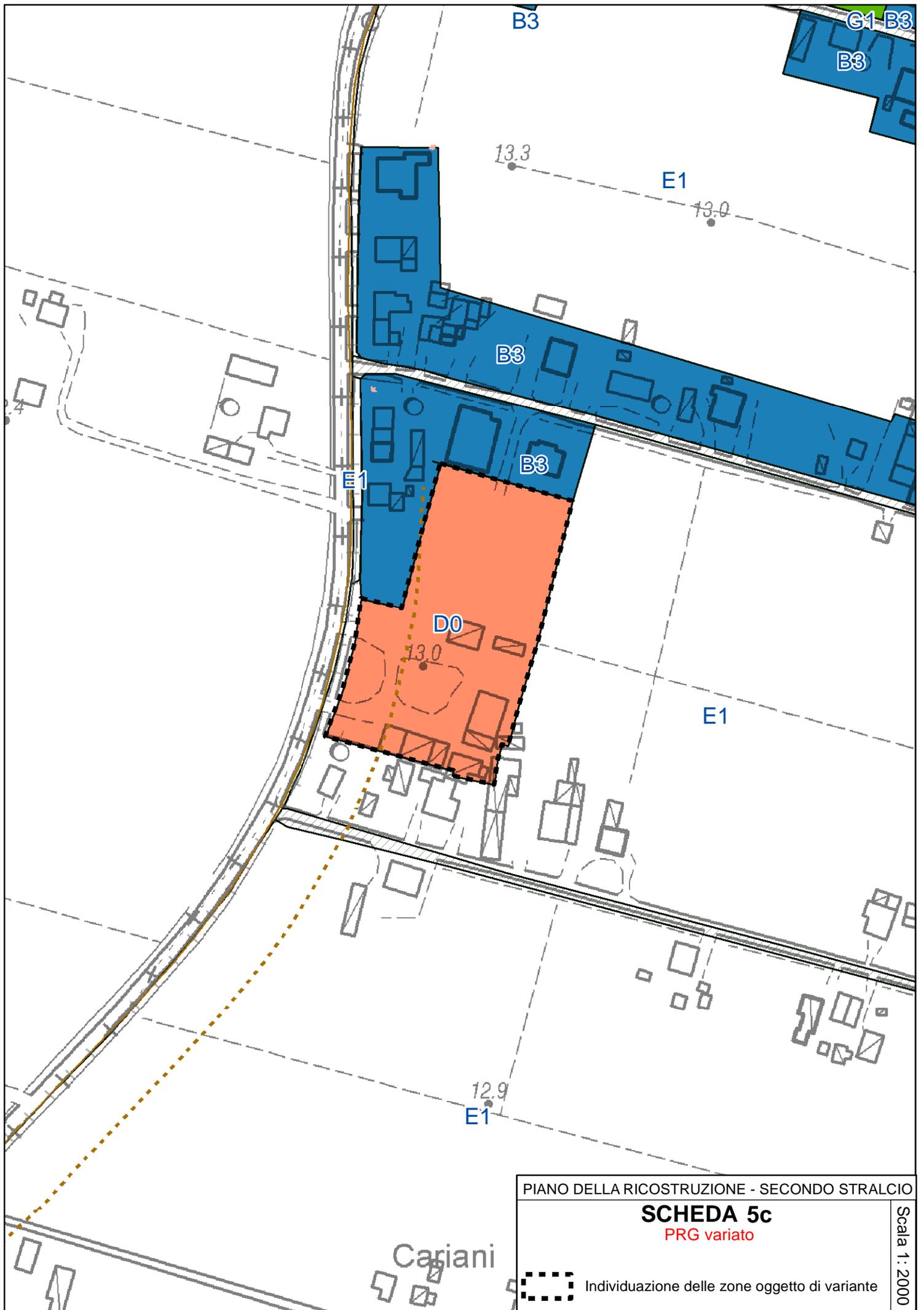
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5c
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000

Cariani



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5c
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Cariani

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.D**

**CAPOLUOGO – Via Cairoli
Modifica classificazione da zona D4 a zona E2**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, zona industriale nord; area ad est di via Risorgimento, tra le vie Cairoli (a sud) e Fabio Filzi (a nord)

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

PSC ADOTTATO: Ambiti specializzati per attività produttiva di nuova espansione (AP)

Superficie territoriale = 5.700 mq.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Eliminare la previsione di zona produttiva in quanto l'azienda agricola utilizza l'area per la propria attività produttiva e non intende operare la trasformazione prevista dal PRG.

La variante prevede l'eliminazione della zona D4 e la classificazione dell'area come zona agricola E – sottozona E2 "Dei Maceri"

PARAMETRI URBANISTICI

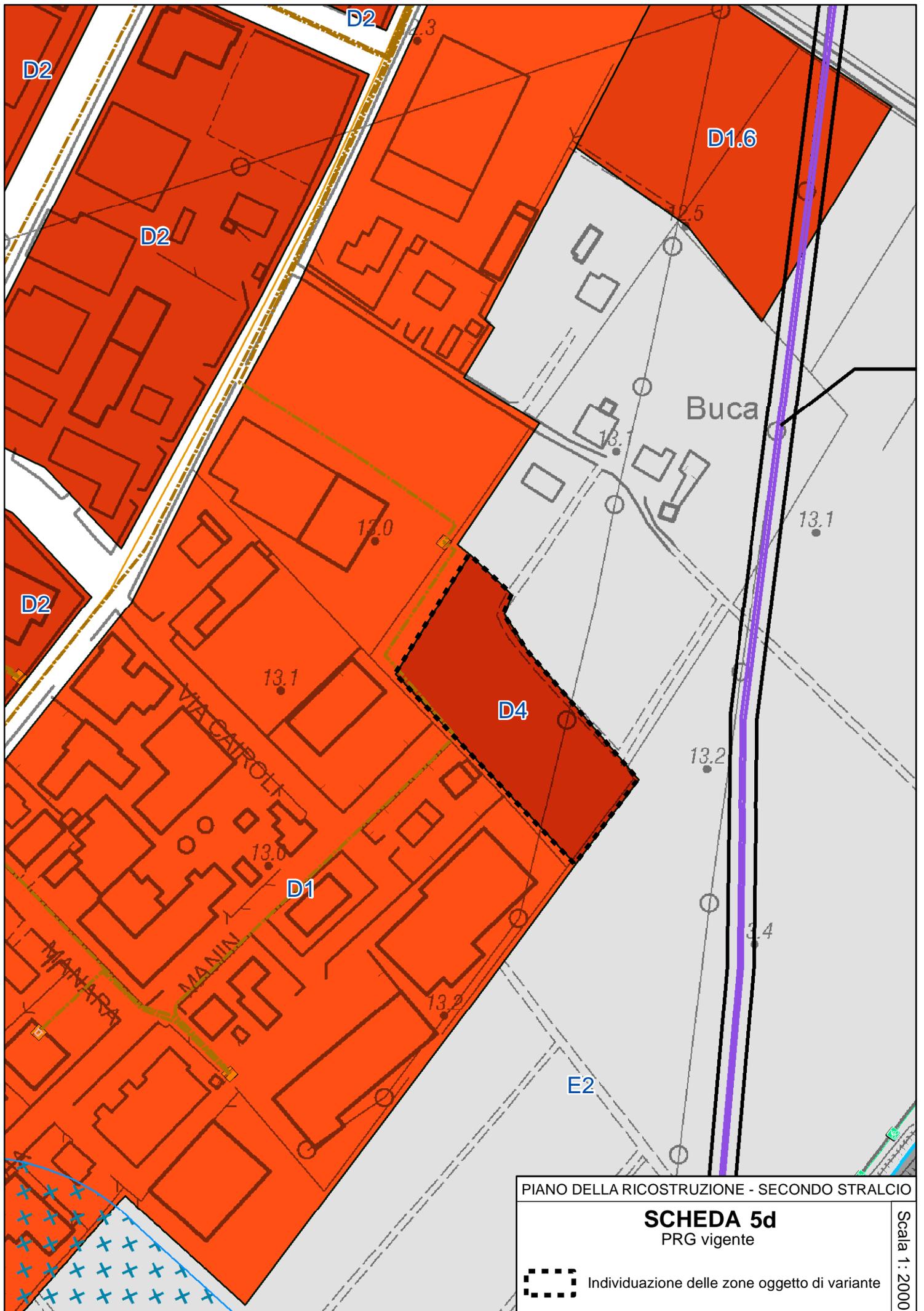
Zona E2 (art. 74)

Usi ammessi: U4, U5, U6, U7, U13, U14, U15

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE3, RE4

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è la modifica della classificazione di un'area da zona produttiva D4 a Zona E2. Pertanto non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5d
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
SCHEDA 5d
PRG variato
Scala 1:2000
Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.E**

**Località CORPORENO – Via Statale
Area per impianto distribuzione carburanti**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: a nord di Corporeno, via Statale 116, F.36 mapp.216 e 384
PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E2 Dei Maceri (artt.73, 74 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambiti agricoli - dossi
Superficie territoriale = 12.024 mq. (interi mappali)

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Prevedere l'installazione di un nuovo impianto di distribuzione dei carburanti, attraverso il recupero di un'area già destinata ad impianti per la produzione di conglomerato bituminoso, da tempo dismessi. L'impianto sarà realizzato ai sensi dell'art. 42 delle NTA, come *stazione di servizio*, nel rispetto dell'art. 2 commi 1 e 3 D.Lgs. 11.2.1998 n.32

La variante prevede la delimitazione della zona destinata a stazione di servizio, della superficie di 12.000 mq., lungo la via Statale. Il PUA potrà assegnare una quantità massima di $S_u = 2.000$ mq.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Criteri, requisiti e caratteristiche definiti dal D.Lgs. n.32 del l'11/2/1998.

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

Prima dell'autorizzazione all'insediamento del distributore e delle attività complementari dovrà essere effettuata un'indagine ambientale tesa a verificare lo stato qualitativo delle matrici ambientali in relazione agli utilizzi pregressi del sito (lavorazione bitume).

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che, viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche del sottosuolo investigato, in particolare dei primi metri investigati, si richiedono ulteriori approfondimenti da espletarsi nella fase attuativa. Le indagini integrative dovranno prevedere l'esecuzione di prove CPTU, in quanto ritenute più idonee (rispetto alle prove CPT) per le verifiche della liquefacibilità e dei potenziali cedimenti post-sisma dei sedimenti localmente riscontrati.

IMPATTO ACUSTICO:

Si richiamano i contenuti della Valutazione previsionale di impatto acustico predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo

stralcio.

La zonizzazione acustica vigente prevede l'assegnazione dell'area alla III e IV classe acustica. Non emergono incompatibilità per quanto attiene l'impatto acustico: la previsione di insediare un punto vendita carburante risulta compatibile con la zonizzazione acustica; la realizzazione di impianti per la compressione del metano dovrà avvenire nel rispetto dei limiti assoluti e differenziali prescritti.

L'insediamento di attività rumorose (autolavaggio) dovrà essere subordinato alla presentazione della documentazione previsionale di impatto acustico di cui all'art. 8, comma 2, della Legge quadro 447/95 ovvero dell'attestazione resa ai sensi dell'art. 4 del DPR 227/2011 e redatta da tecnico competente in acustica ambientale finalizzate alla verifica del rispetto dei limiti prescritti.

PARAMETRI URBANISTICI

Area destinata ad impianto di distribuzione dei carburanti (art. 42 NTA)

Usi ammessi: impianti di distribuzione carburanti, usi U4, U7, U14

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1

Parametri urbanistico-edilizi:

Su massima = 2.000, oltre al riuso degli edifici esistenti. mq.

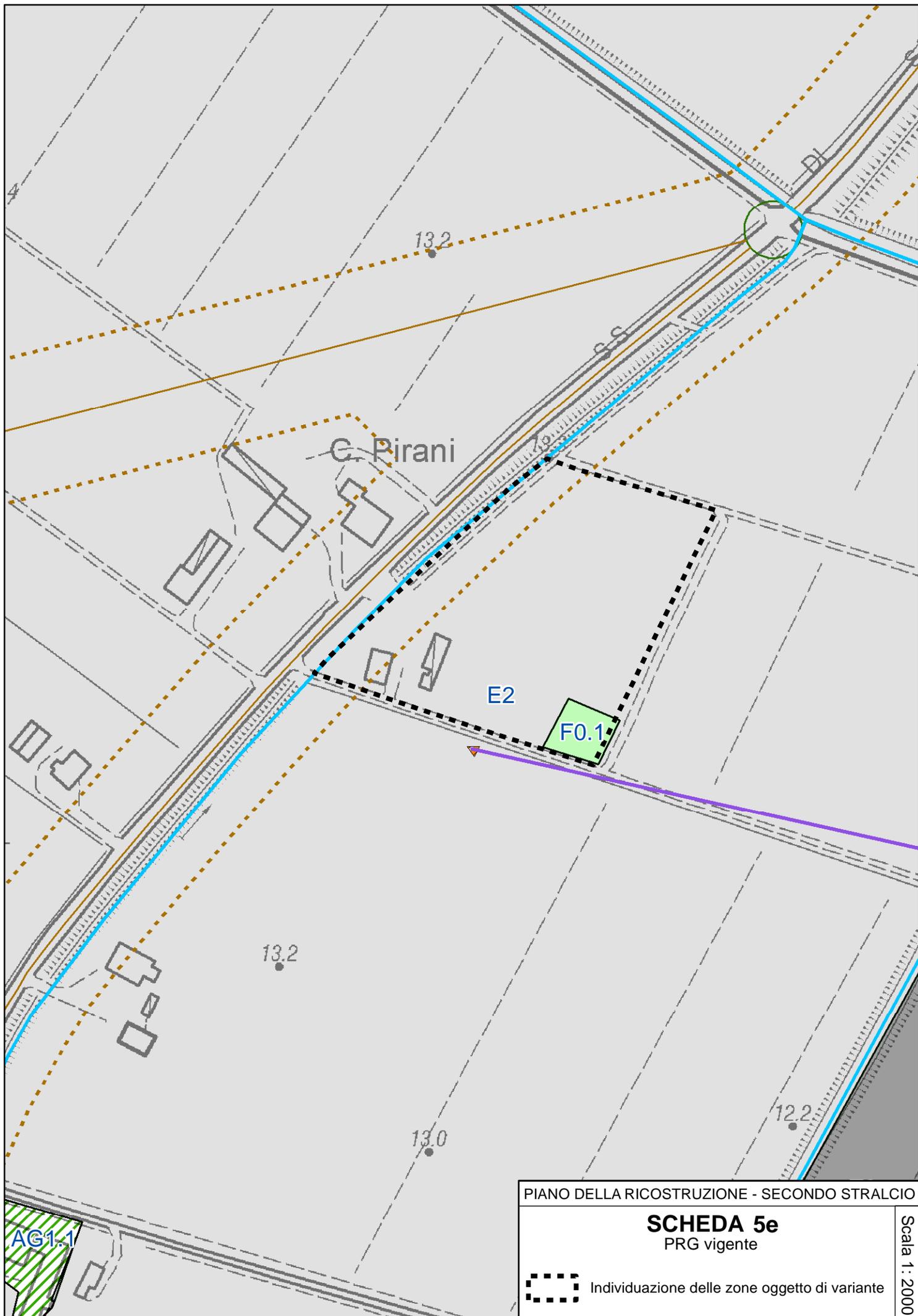
Profondità massima del lotto 60 m. dal confine stradale

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a Piano particolareggiato esteso all'intera area perimetrata

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede l'approvazione di un PUA.

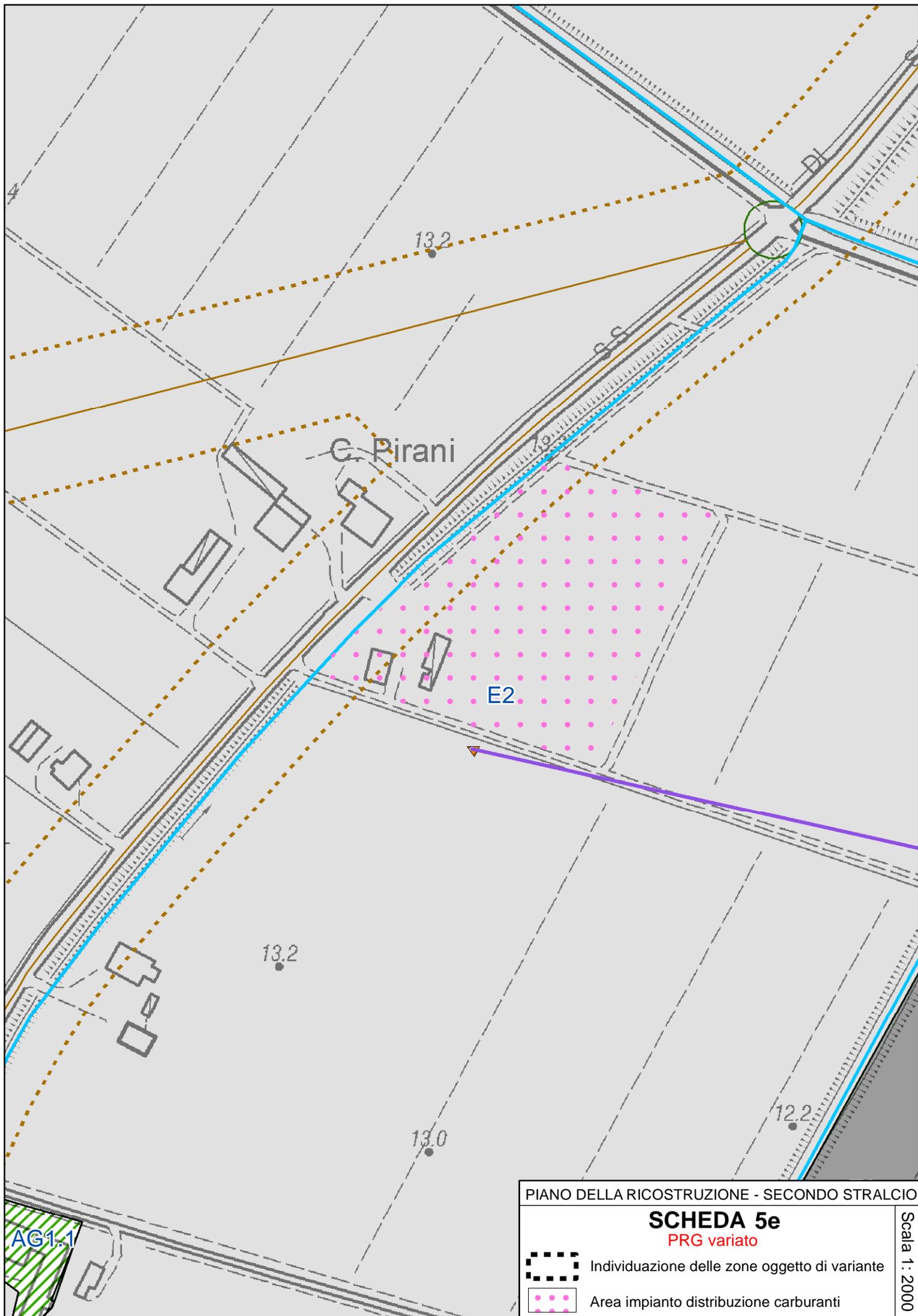


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5e
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.F**

**Località CASUMARO – via del Fosso
Modifica classificazione da zona D4 a zona D5**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Casumaro, zona industriale

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

PSC ADOTTATO: Ambito specializzato per attività produttive

Superficie territoriale = 3.110 mq. circa.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Classificare in modo omogeneo l'area di proprietà della ditta Centopercento srl, per consentire un più razionale intervento di ristrutturazione.

La variante prevede lo spostamento verso est della perimetrazione della zona D5 per includere l'intero mappale 207 del fg.7 nella zona D5; l'area interessata è di 3.110 mq. circa, ed è insediata con una tettoia metallica.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

La modifica rende più omogenea la disciplina urbanistica delle aree rispetto all'assetto proprietario e non determina alcuna conseguenza significativa di carattere ambientale e territoriale.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D.5 (art. 63 – Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi)

Usi ammessi: U4, U7, U8, U10, U10bis, U11, U12, U14, U18, U22

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

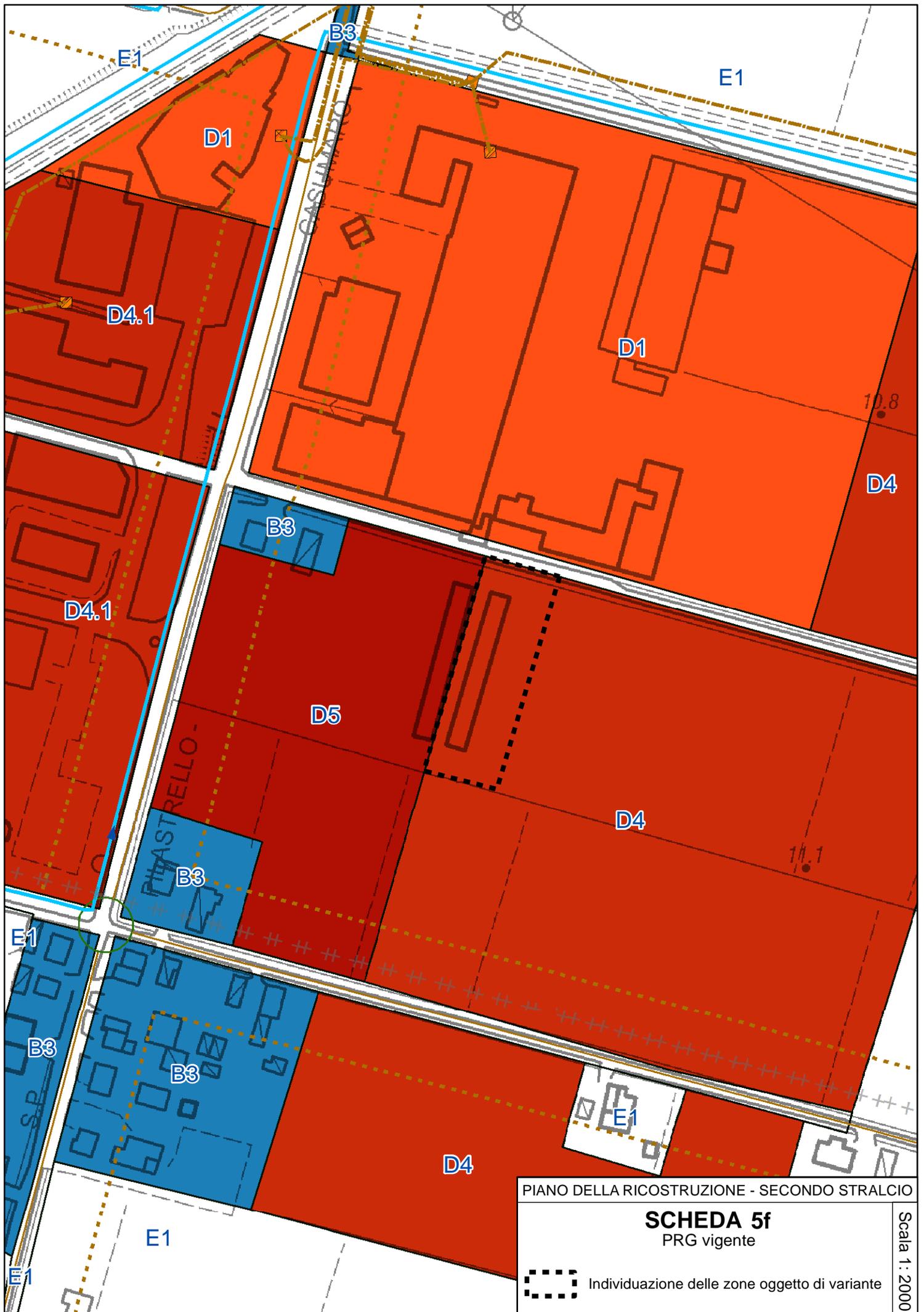
Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,75 \text{ mq./mq.}$

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.

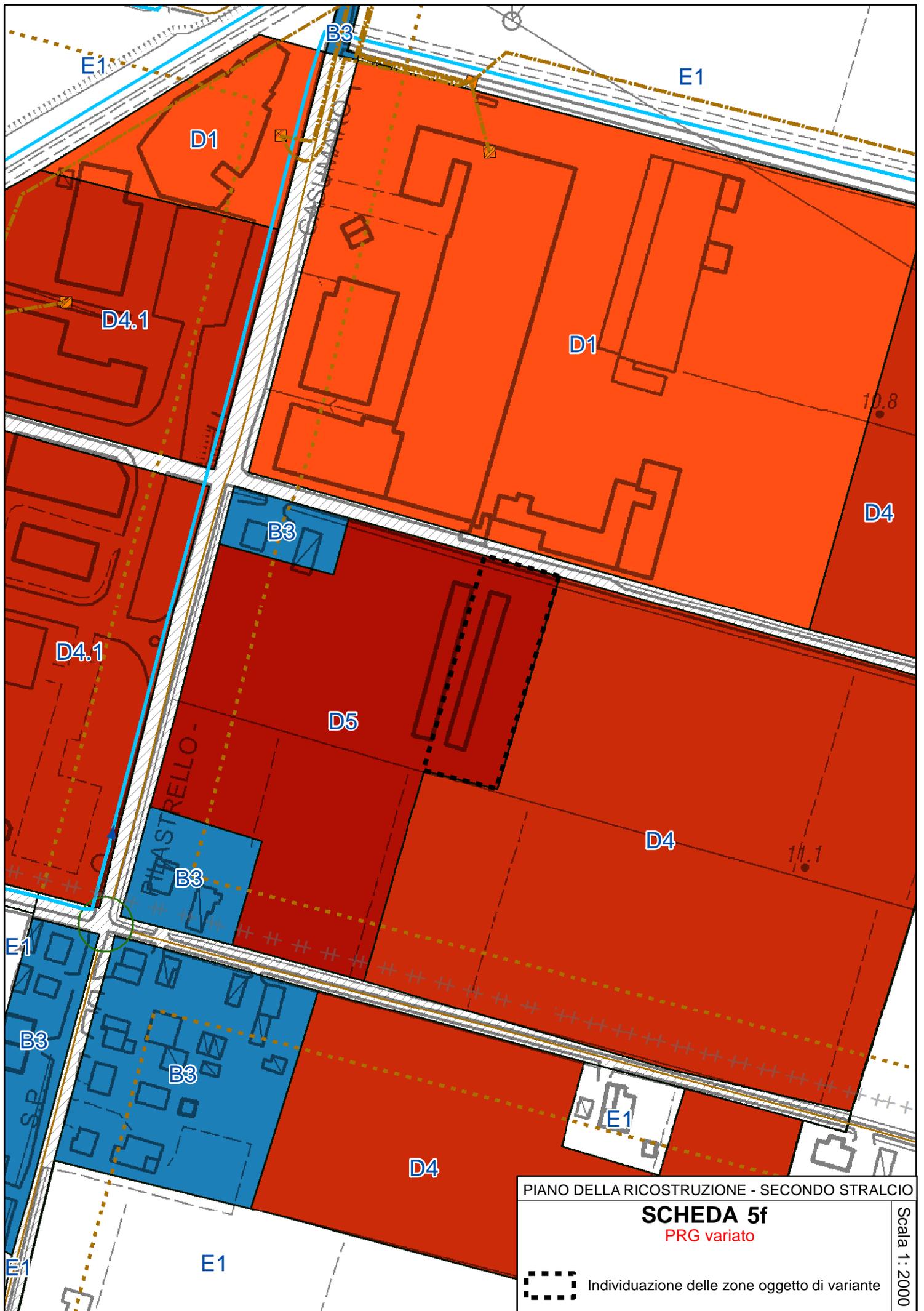


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEMA 5f
PRG vigente

Scala 1:2000

Individuazione delle zone oggetto di variante



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.G**

**CAPOLUOGO – via Pietro Micca, via Gaetano Atti
Modifica classificazione da zona D4.3 a zona D1.8**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, zona industriale nord

PRG VIGENTE: Zona D4.3 (art. 62 – zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo) – scheda 3 “Area produttiva a nord di Cento, su via Pietro Micca – D4.3”

PSC ADOTTATO: Ambito specializzato per attività produttive
Superficie territoriale = 1.020 mq. circa.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Classificare in modo omogeneo l'area includendo nella zona D1.8 limitrofa un lotto già insediato, attualmente di diversa classificazione.

La variante prevede lo spostamento verso est della perimetrazione della zona D1.8 per includere il lotto e sovrastante fabbricato Fg. 43 particella 411/6; l'area interessata è di 1.020 mq. circa, ed è insediata con un fabbricato costruito con concessione edilizia n.21729 del 12/0272002.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

La modifica rende più omogenea la disciplina urbanistica delle aree rispetto all'assetto proprietario e non determina alcuna conseguenza significativa di carattere ambientale e territoriale.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona D.1.8 (art. 60 – Zona industriale artigianale di completamento – scheda 8 Area stabilimento BMZ in via Pietro Micca – scheda5.R del Piano della Ricostruzione)

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

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

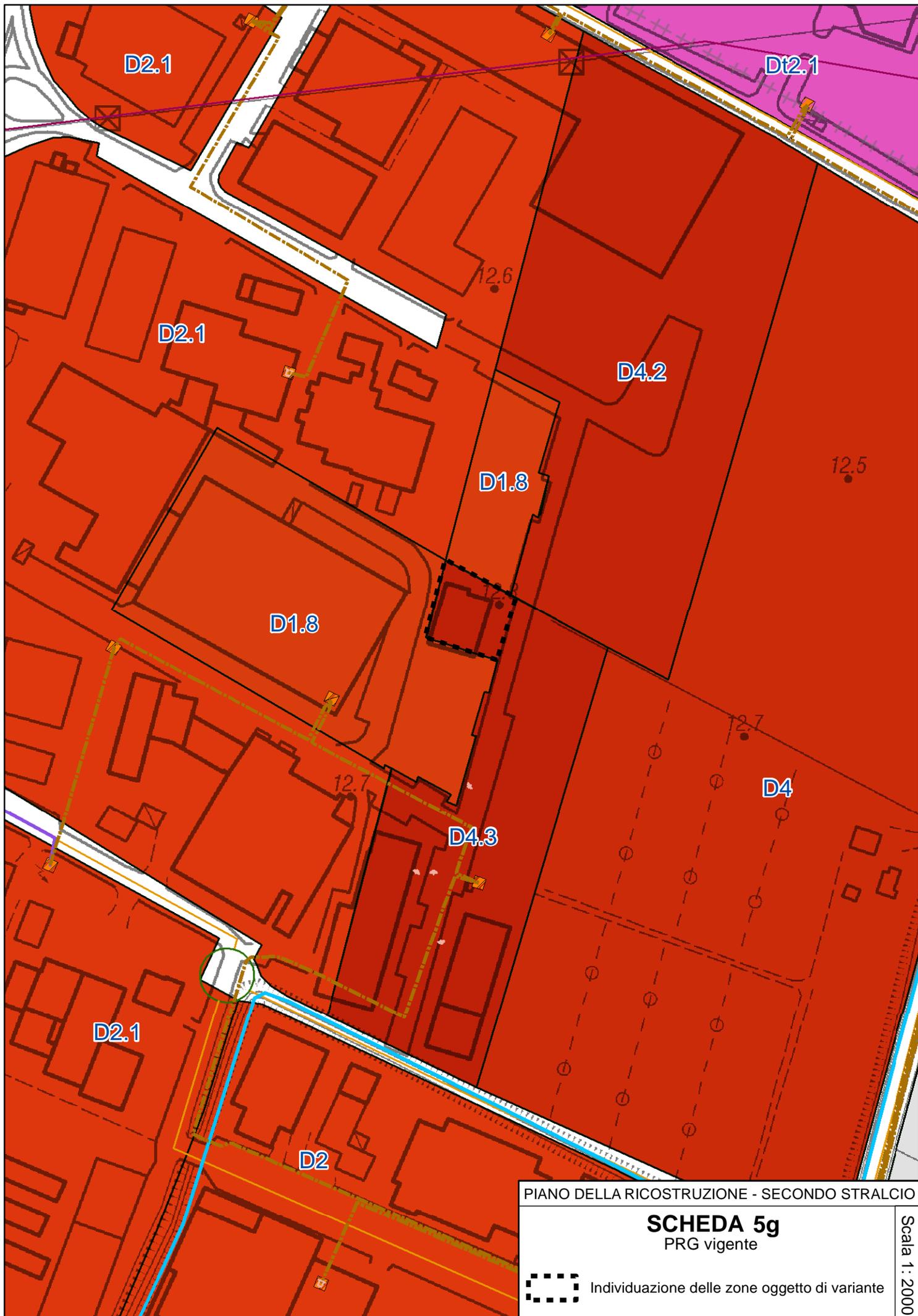
Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,75 \text{ mq./mq.}$

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5g
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
SCHEDA 5g	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1 : 2000	

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.H**

**Località CASUMARO – via Bondenese
Modifica classificazione da zona B3 a zona B3.5**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Casumaro, lungo via Bondenese, a sud di via Boschetti
PRG VIGENTE: Zona B3 (art. 58 – agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale)
PSC ADOTTATO: Ambiti urbani consolidati
Superficie territoriale = 1.660 mq. circa.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Classificare un lotto da tempo insediato con attività artigianale di servizio (manutenzione, saldatura) in modo adeguato all'esigenza di ristrutturazione dell'immobile, per un suo adeguamento alle attuali esigenze lavorative per layout, sicurezza e dotazioni di locali di servizio.

La variante prevede la classificazione dell'area come zona B3.5 (art.58 – agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale), con specifica nuova scheda

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, capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – Secondo Stralcio"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

IMPATTO ACUSTICO:

Si richiamano i contenuti della caratterizzazione acustica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio.

La variante non comporta di per sé incremento della emissione sonora se come dichiarato è finalizzata al solo miglioramento del lay-out aziendale; è però evidente che l'aumento della superficie a destinazione produttiva in adiacenza ad edifici residenziali determina potenzialmente l'aumento della potenza sonora emessa a parità dei livelli di emissione. L'apertura di porte e finestre sul fronte residenziale determina in ogni caso incremento della emissione sonora.

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B3.5 (art. 58 – agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale – scheda 5 Area sita a Casumaro via Bondenese 100 – Attività artigianale di manutenzione)

Usi ammessi: U14, U22. L'uso U15 è ammesso limitatamente al

mantenimento dell'attività artigianale esistente, nel rispetto delle prescrizioni ambientali in rapporto al contesto residenziale.

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

Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,40 \text{ mq./mq.}$

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5h
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 5.1**

**Località RENAZZO – Via Tassinari (sede Molini Pivetti)
Modifica classificazione da zona B1 a zona B1.32**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, a nord di via Tassinari, presso lo stabilimento Molini Pivetti
PRG VIGENTE: Zona B1 (art. 54 – comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale)
PSC ADOTTATO: Ambiti urbani consolidati
Superficie territoriale = 4.700 mq. circa.

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Definire per l'area in oggetto una classificazione idonea alla realizzazione di un nuovo laboratorio per il controllo qualità ed un laboratorio per la Ricerca e Sviluppo, nonché spazi aziendali ed al servizio dei dipendenti, e spazi per eventi gastronomici e corsi sull'utilizzo dei prodotti.

La variante prevede la classificazione dell'area come zona B1.32 (art.54 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale – specifica nuova scheda 32

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, capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano le valutazioni della scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che La variante non comporta di per sé la necessità di approfondimenti ai sensi della DAL 112/2007. Viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche risultanti dal quadro conoscitivo preliminare del PSC e dallo studio di microzonazione sismica, è però necessario subordinare il rilascio di ogni eventuale nuovo titolo abilitativo all'edificazione alla predisposizione di uno studio geologico e sismico ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP

PARAMETRI URBANISTICI

Zona B1.32 (art. 54 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale – specifica nuova scheda 32 Area sita a Renazzo via Tassinari)

Usi ammessi: U1, U4, U7, U8, U10, U10bis, U11, U12, U14, U17, U18, U22

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

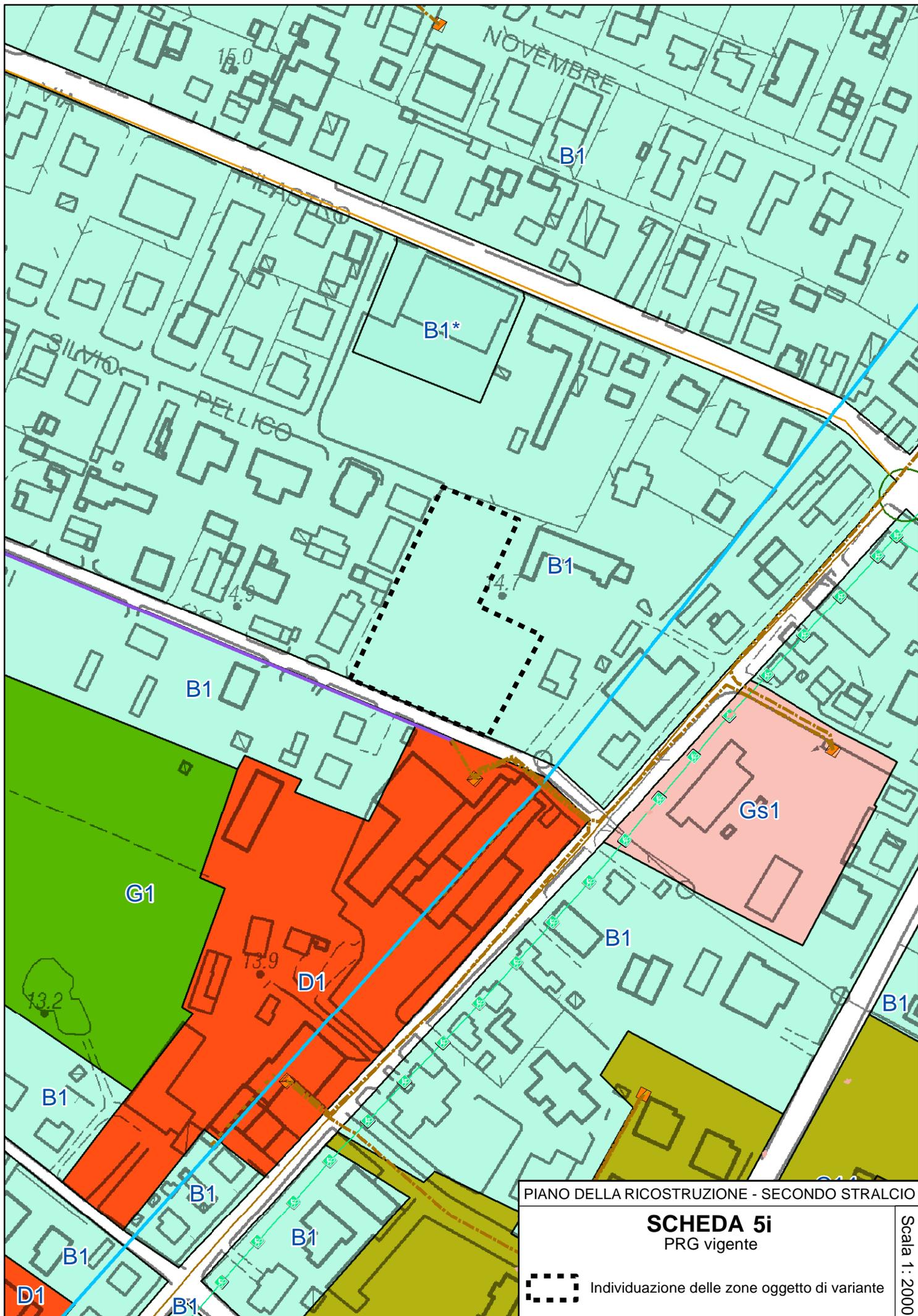
Parametri urbanistico-edilizi: $U_f = 0,50$ mq./mq.
H max = 12 m.

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.

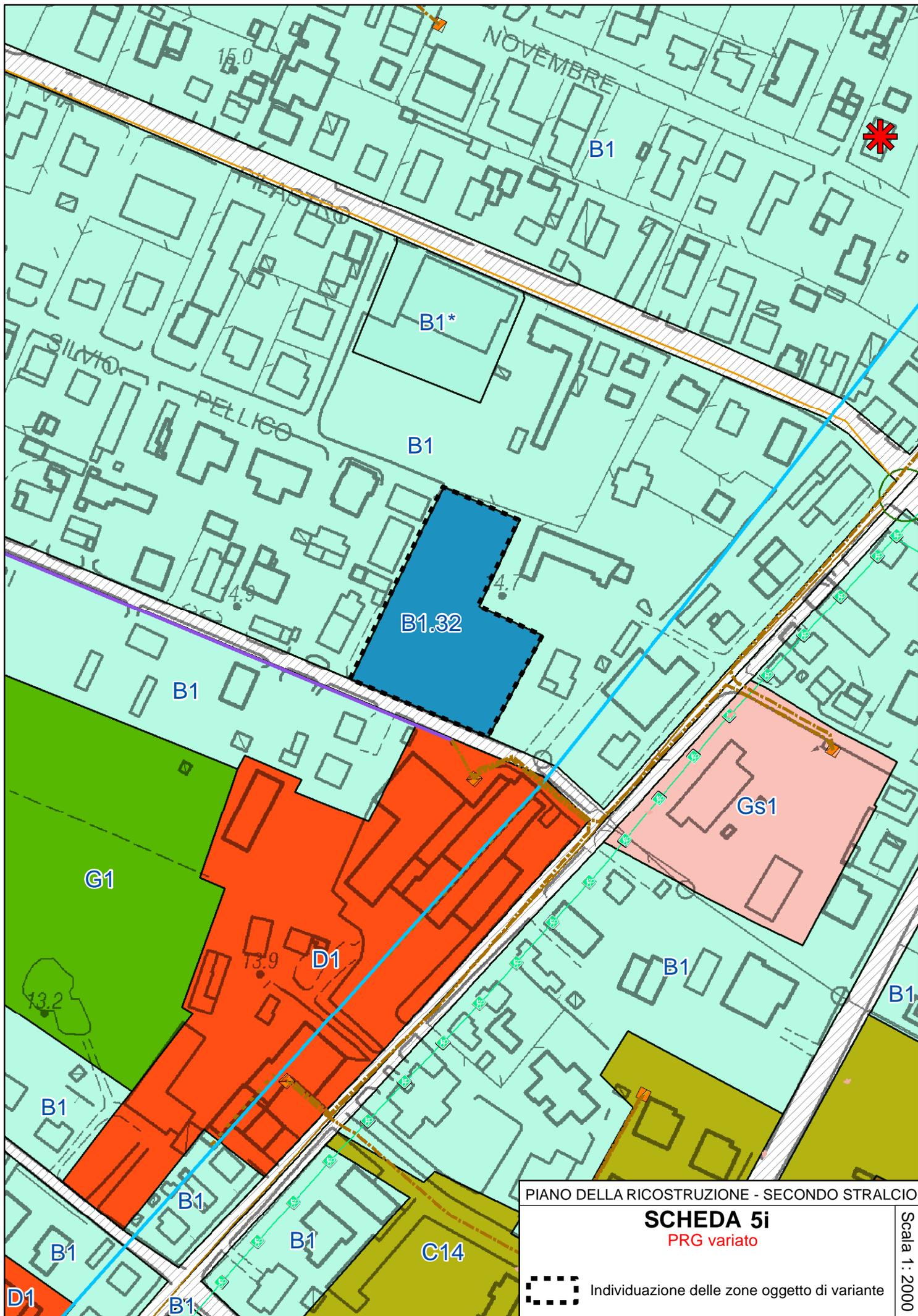


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 5i
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.A**

**Località XII MORELLI – via Paratore
rettifica perimetrazione zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: XII Morelli, ad est di via Paratore, all'altezza di via del Riccio
PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E1 "Delle Partecipanze" (artt. 73, 74)
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo
Superficie territoriale = mq. 1.140 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione delle aree residenziali insediate facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.B**

**Località RENAZZO – via Maestra Grande
rettifica perimetrazione zona B1**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, lungo via Maestra Grande, all'incrocio con via Chiesa
PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E1 "Delle Partecipanze" (artt. 73, 74)
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo
Superficie territoriale = mq. 1.030 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- ampliare verso ovest la perimetrazione dell'area residenziale insediata
- rettificare la perimetrazione della zona D1 confinante.

La variante prevede la classificazione come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA) – scheda B1.30 di un'area retrostante il lotto insediato, al fine di attuare un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione con leggero ampliamento e spostamento della casella esistente a margine della nuova area inserita in zona B1, e di allineare i due lotti insediati confinanti.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, 22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Su max (definita dalla scheda B1.30) = 150 mq.

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

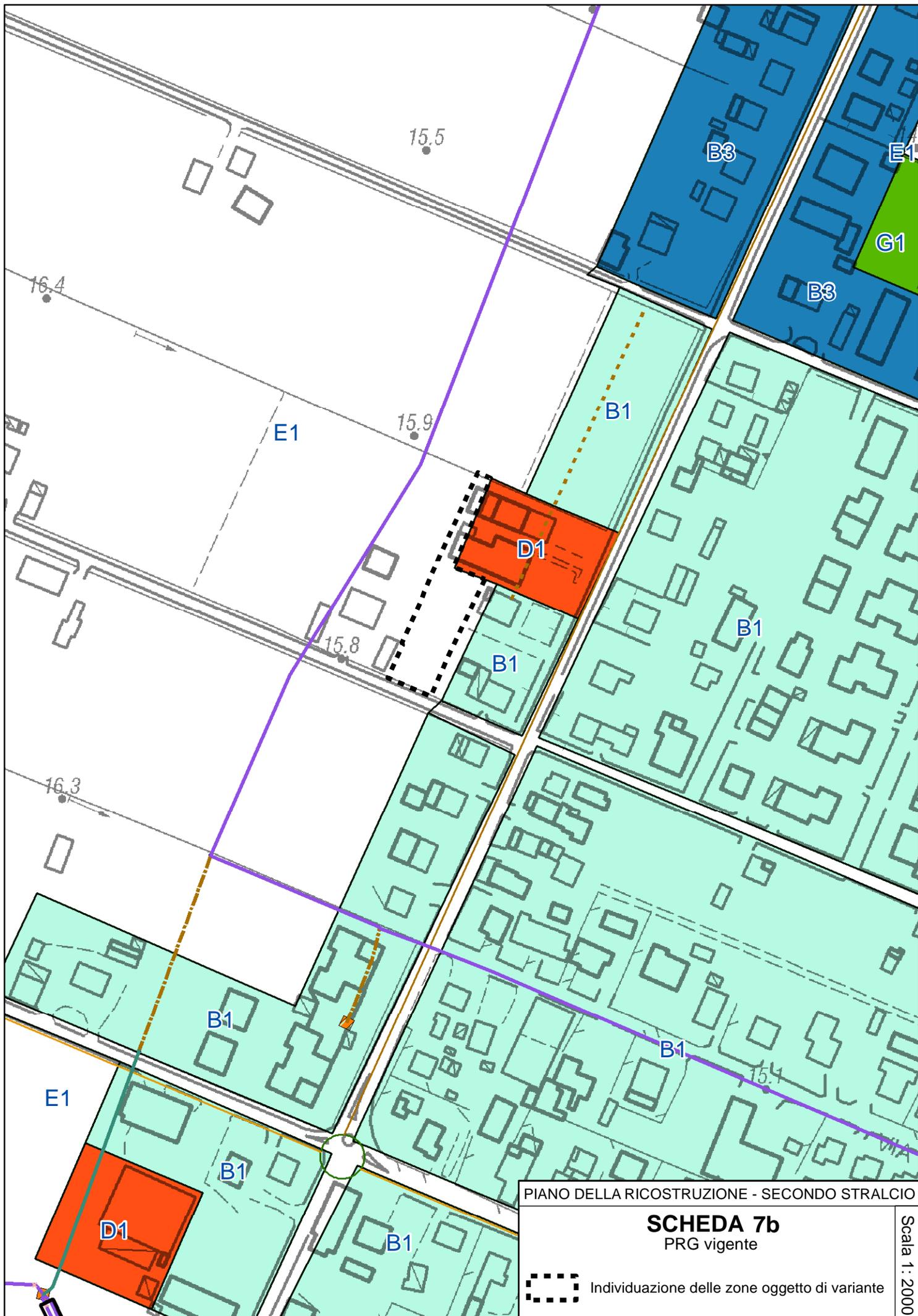
Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti, nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che lo

studio geologico e sismico già espletato, rimanda ad un'indagine più approfondita in fase progettuale la quantificazione della portanza, dell'effettiva entità dei cedimenti post sisma. Viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche del sottosuolo investigato, si consiglia l'esecuzione di prove CPTU. Si consiglia, infine, l'esecuzione di una specifica prova sismica (es. registrazione HVSR e MASW/Re.MI).

Le indagini integrative forniranno ulteriori elementi per la progettazione geotecnica e sismica, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da realizzare.

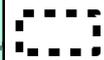
STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto convenzionato.

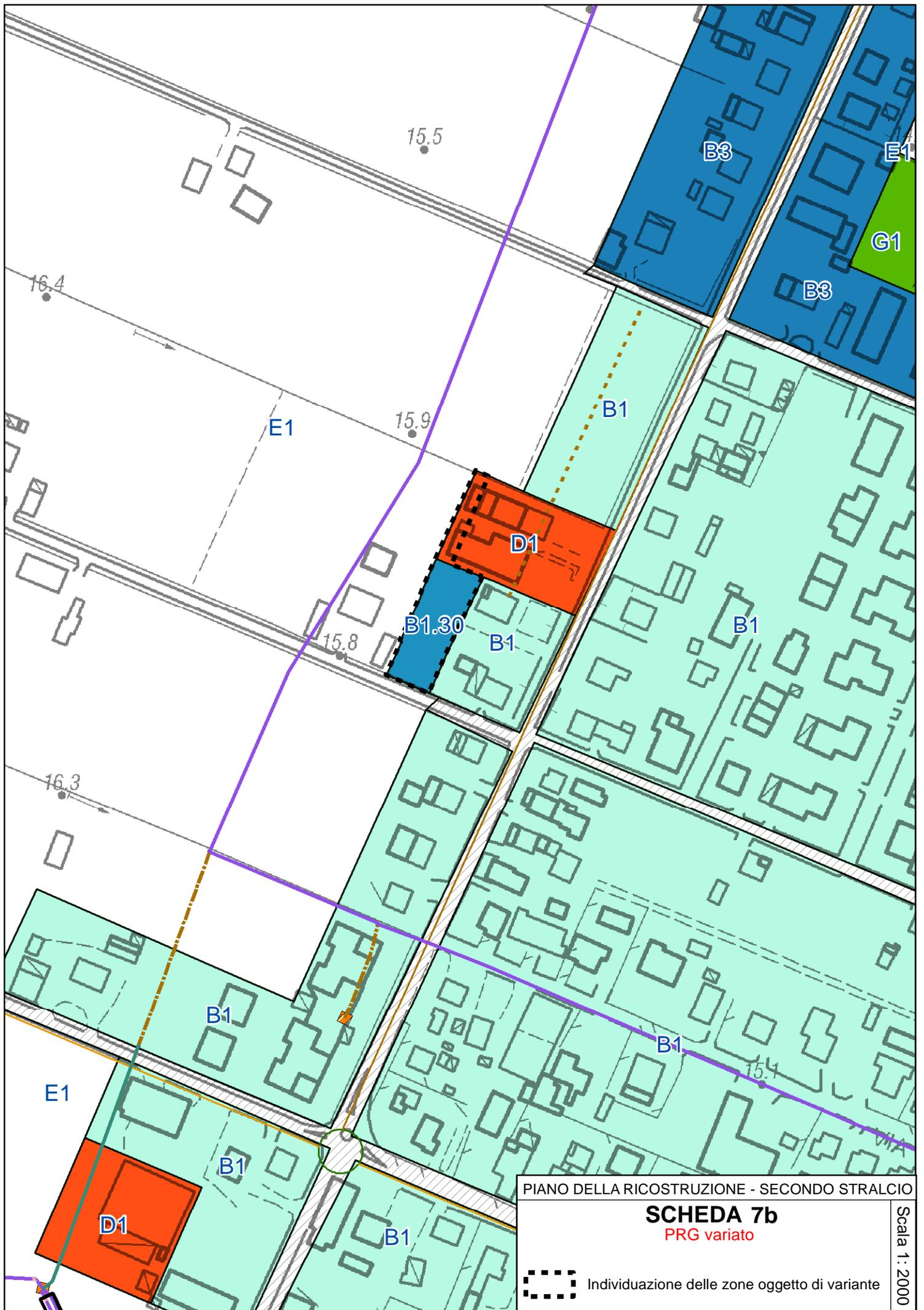


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7b
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7b
PRG variato

Scala 1 : 2000

Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.C**

**Località CAPOLUOGO – via A.Volta
Modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.33**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, tra via Volta e via Argine Reno, a nord di via Spallanzani, ad ovest di via Ferrarese, all'altezza di via Nazario Sauro
PRG VIGENTE: Zona B1 Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (artt. 54 NTA) – scheda 7 - Comparti di recupero B1.7
PSC ADOTTATO: Ambito urbano consolidato
Superficie territoriale = mq. 4.800 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- - consentire interventi edilizi sui singoli fabbricati senza preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto, dal momento che l'area non presenta caratteristiche di degrado tali da motivare un intervento di ristrutturazione urbanistica.

La variante prevede la classificazione come zona B1.33 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54), al fine di attuare interventi edilizi diretti sui singoli fabbricati, dal momento che l'area non presenta caratteristiche di degrado tali da rendere necessario un intervento globale di ristrutturazione urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICI

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

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

$U_f = 0,50 \text{ mq./mq. di } S_f \text{ sul lotto non insediato (} S_f = 640 \text{ mq. - } S_u = 320 \text{ mq.)}$

$U_f = U_{fe}$ nei lotti insediati

Altezza massima H = 10,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Il rilascio del permesso di costruire è condizionato ad un contributo aggiuntivo di opere di urbanizzazione generali che comportano la realizzazione di un parcheggio pubblico ($P1 + P2 = 45 \text{ mq./100 mq. di } S_u$). Viene richiesto uno schema di assetto complessivo da approvare in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato, e l'impegno alla realizzazione delle opere pubbliche entro 5 anni dall'approvazione.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di S_u

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

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

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Obbligo di preventiva caratterizzazione del suolo ed eventuale bonifica per garantire livelli di qualità idonei agli usi previsti.

La zona è inoltre soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – Secondo stralcio”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto convenzionato.

Calcolo del contributo di sostenibilità

ST = 4.800 mq.

Zona B1.7 con U_f da definire in sede di PUA

Zona B1.33 nel PdR: $U_f = 0,50$ mq./mq. sul lotto non insediato ($S_f = 640$ mq.)

I parametri adottati dal PdR non definiscono un incremento di valore immobiliare.

Tenuto conto della semplificazione costituita dal passaggio ad intervento diretto convenzionato (con ridotta richiesta di dotazioni), si condiziona il rilascio del permesso di costruire ad un contributo aggiuntivo di opere di urbanizzazione generali che comportano la realizzazione di parcheggi pubblici nella misura di 0,45 mq./mq. di Su.

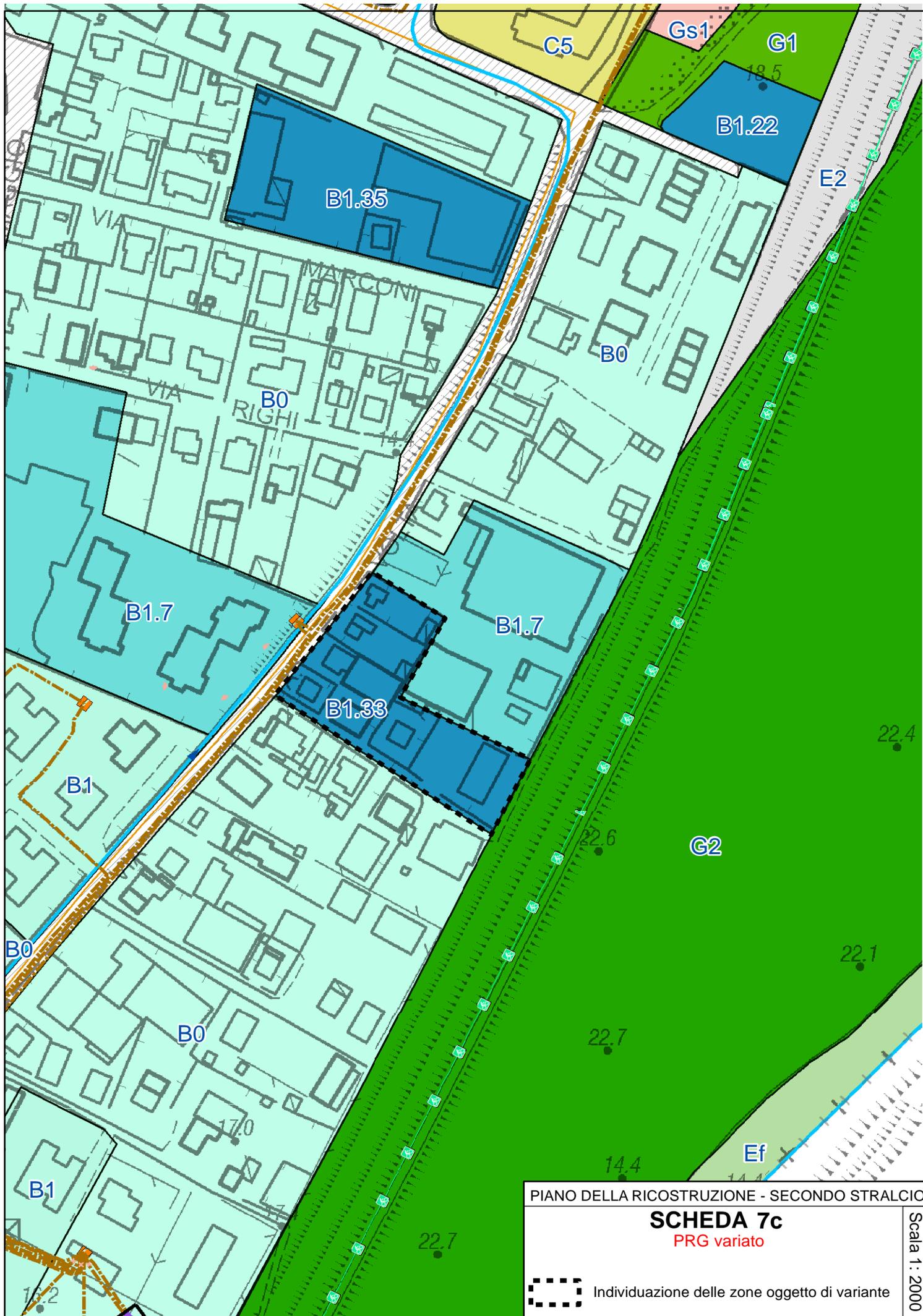


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7c
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7c
PRG variato

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.D**

**Località RENAZZO – via di Renazzo
rettifica perimetrazione zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: a sud di Renazzo, lungo via di Renazzo, tra le vie Alberazza a nord e via Casabruciata a sud

PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E1 “Delle Partecipanze” (artt. 73, 74)

PSC ADOTTATO: Ambito agricolo

Superficie territoriale = mq. 830 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione delle aree residenziali insediate facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG. Per verificare l'esito delle modifiche introdotte dal PdR nella zona in oggetto, vedi oltre alla presente anche le schede 7.M e 7.N relative ad aree limitrofe, e la tavola di C.1 di sintesi.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22

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

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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

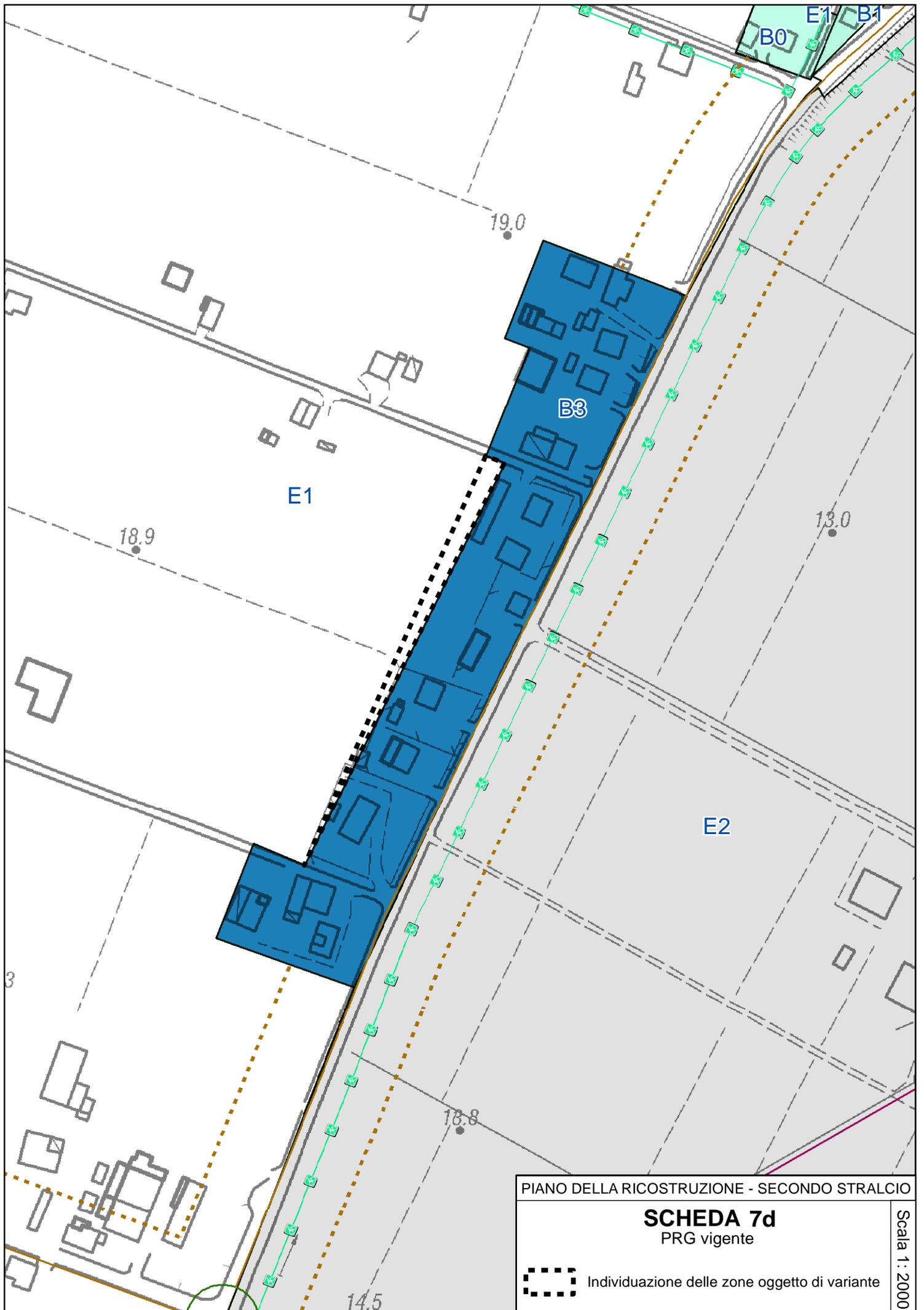
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

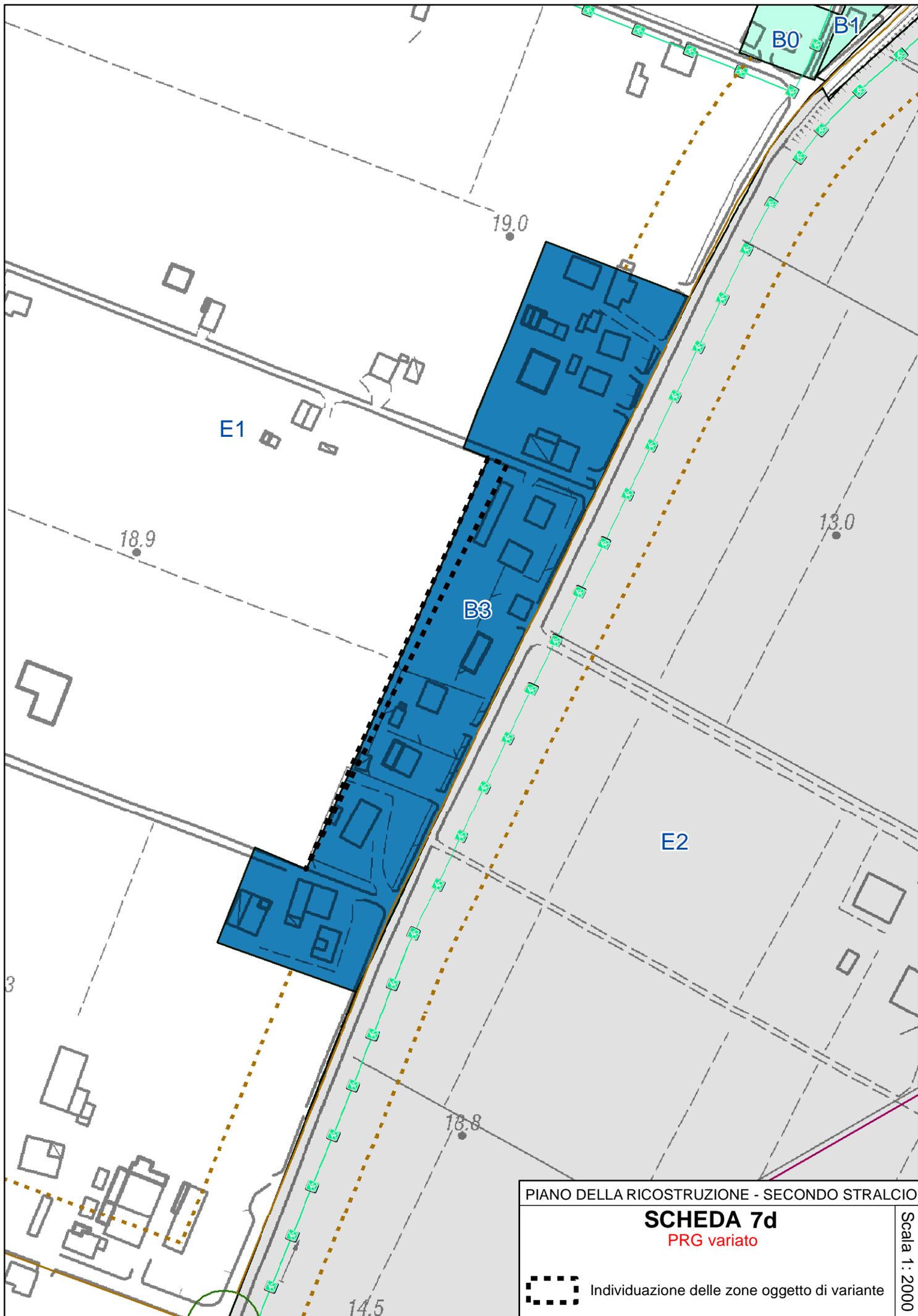
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

La modifica rende più omogenea la disciplina urbanistica delle aree rispetto all'assetto proprietario e non determina alcuna conseguenza significativa di carattere ambientale e territoriale.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7d
PRG variato

Scala 1 : 2000

--- Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.E**

**Località CASUMARO – via ex Dogana
Rettifica perimetrazione zona B3 con modifica
classificazione da zona G1 a zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Casumaro, lotti tra le vie Correggio ed ex Dogana
PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e verde attrezzato (art. 43)
PSC ADOTTATO: Dotazioni territoriali di progetto
Superficie territoriale = mq. 1.070 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione delle aree residenziali insediate facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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

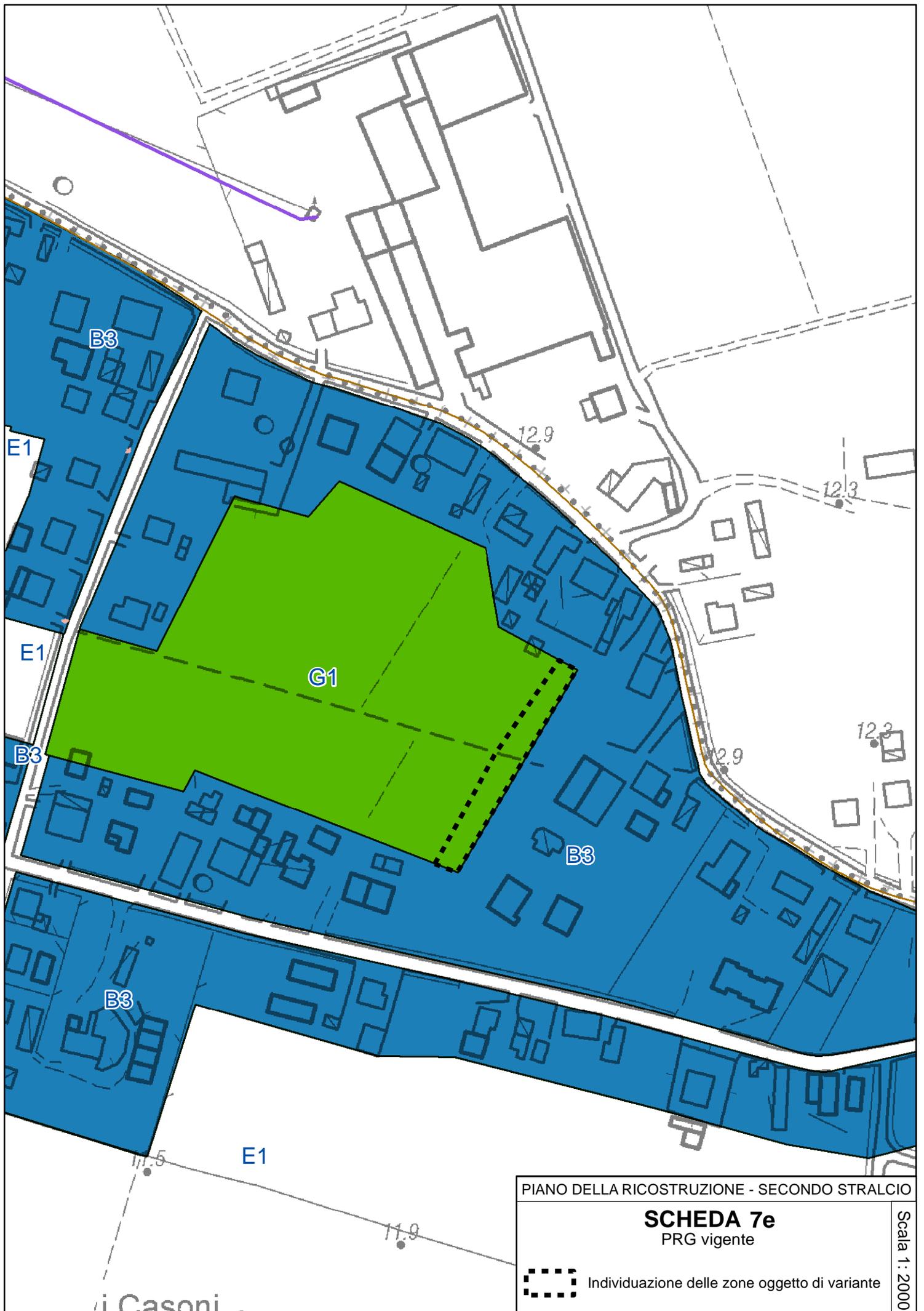
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

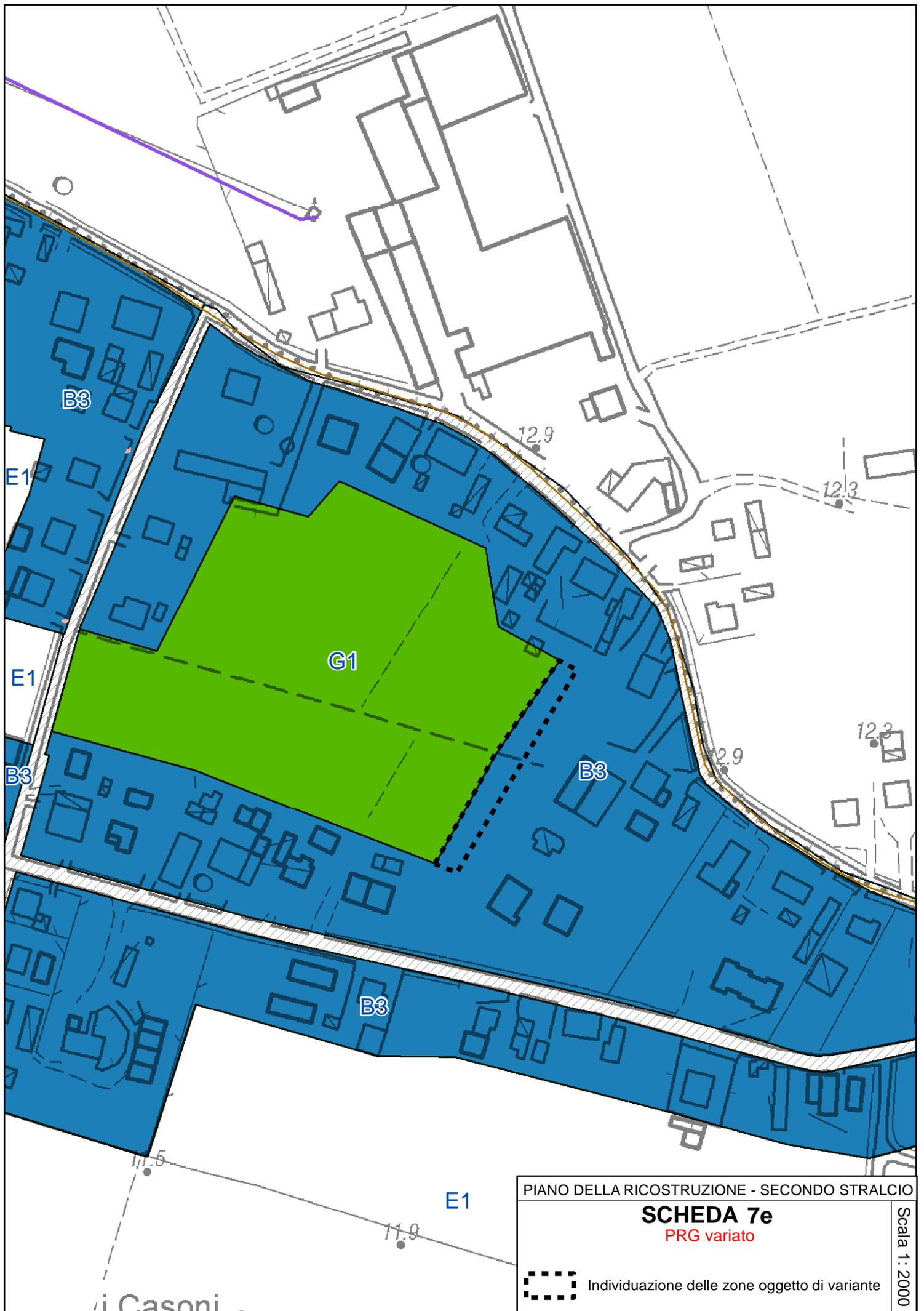
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

La modifica rende più omogenea la disciplina urbanistica delle aree rispetto all'assetto proprietario e non determina alcuna conseguenza significativa di carattere ambientale e territoriale.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.





**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.F**

**Località CASUMARO – via Maestra
Rettifica perimetrazione zona B3 con modifica
classificazione da zona G1 a zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Casumaro, lotti lungo via ex Dogana, presso l'incrocio con via Maestra
PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e verde attrezzato (art. 43)
PSC ADOTTATO: Dotazioni territoriali di progetto
Superficie territoriale = mq. 630 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione delle aree residenziali insediate facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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

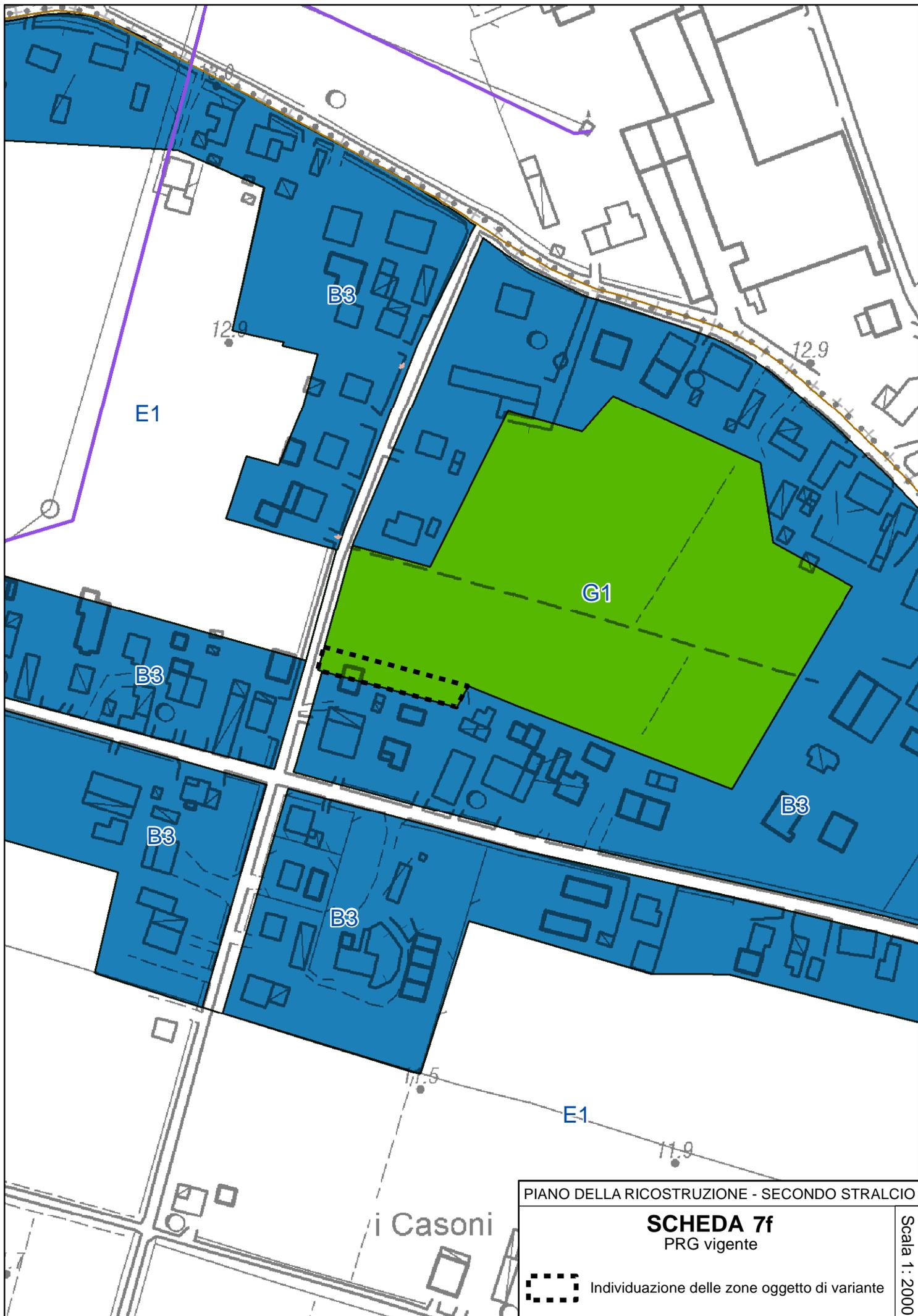
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

La modifica rende più omogenea la disciplina urbanistica delle aree rispetto all'assetto proprietario e non determina alcuna conseguenza significativa di carattere ambientale e territoriale.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.



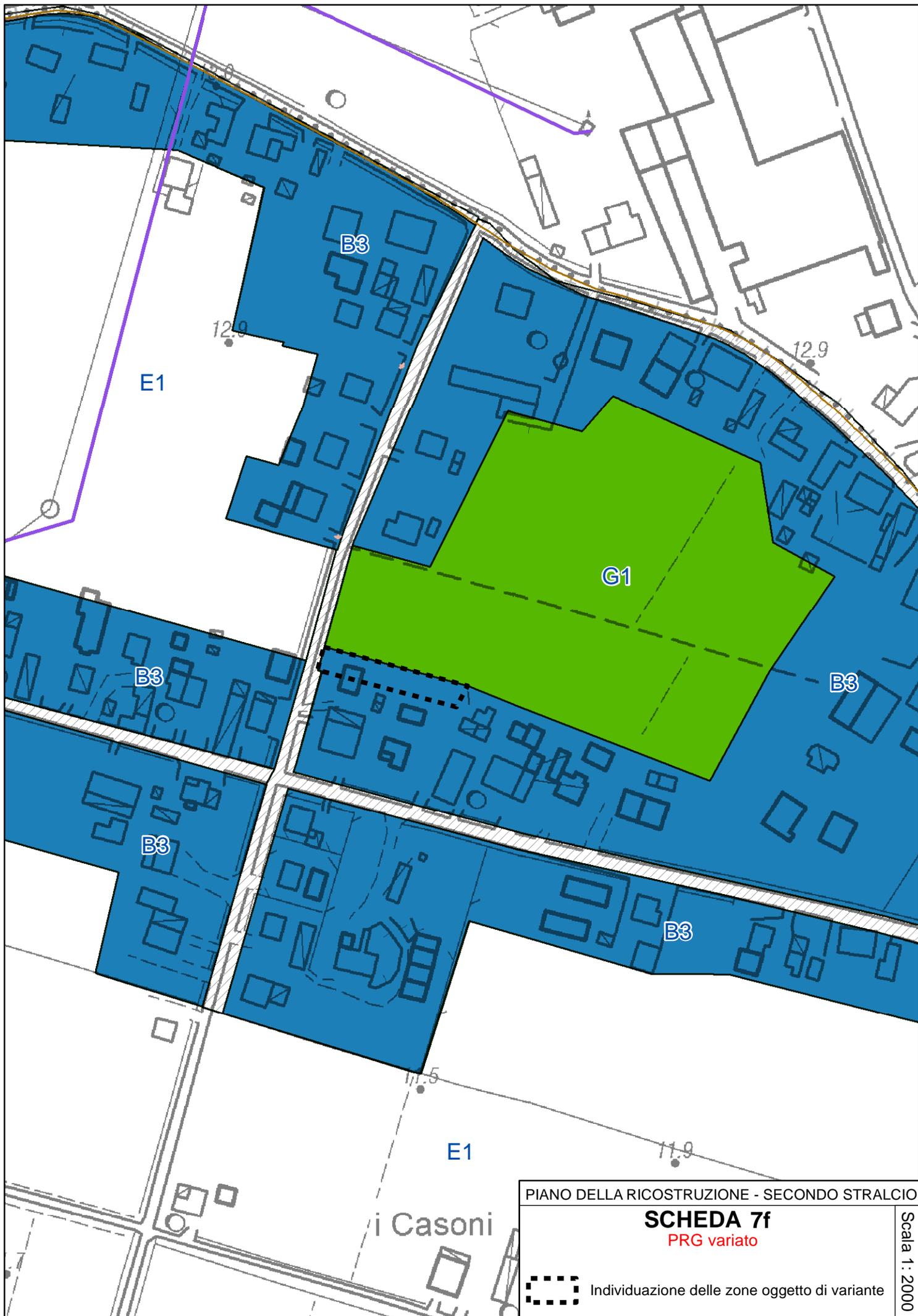
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7f
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

i Casoni



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7f
PRG variato

Scala 1:2000

Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.G**

**Località XII MORELLI – via A.Garibaldi – via V.Govoni
Modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.34**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: XII Morelli, ad ovest di via Maestrola, tra le vie A.Garibaldi a sud e V.Govoni a nord
PRG VIGENTE: Zona B1 – comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale – scheda 7 – comparti di recupero B1.7 (art.54 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambito urbano consolidato
Superficie territoriale = mq. 10.380 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- consentire interventi edilizi di sostituzione di fabbricati produttivi da tempo dismessi, senza preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto.

La variante prevede la classificazione come zona B1.34 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA – scheda 34), al fine di attuare interventi edilizi diretti sui singoli fabbricati, dal momento che l'area non presenta caratteristiche di degrado tali da rendere necessario un intervento globale di ristrutturazione urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

$U_f = 0,25$ mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a n.3 piani fuori terra)

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Il rilascio del permesso di costruire è condizionato ad un contributo aggiuntivo di opere di urbanizzazione generali che comportano la realizzazione di un parcheggio pubblico ($P1 + P2 = 45$ mq./100 mq. di Su), di superficie pari complessivamente a 1.100 mq., e di un percorso di uso pubblico pedonale e ciclabile in direzione nord-sud. Viene richiesto uno schema di assetto complessivo da approvare in sede di rilascio del primo permesso di costruire convenzionato, e l'impegno alla realizzazione delle opere pubbliche entro 5 anni dall'approvazione.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Obbligo di preventiva caratterizzazione del suolo ed eventuale bonifica per garantire livelli di qualità idonei agli usi previsti.

La zona è inoltre soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti, nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che, viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche del sottosuolo investigato, gli interventi sono subordinati a ulteriori valutazioni geotecniche e sismiche basate sull’elaborazione dei dati geognostici già disponibili, ed eventualmente su opportune indagini integrative (geognostiche e/o geofisiche e/o di laboratorio) da effettuarsi in fase attuativa e/o esecutiva. Tali valutazioni e approfondimenti, forniranno ulteriori elementi per la progettazione geotecnica e sismica, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da realizzare..

IMPATTO ACUSTICO

Si richiamano i contenuti della Valutazione previsionale di impatto acustico predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio.

La terza classe acustica è idonea per l’insediamento di edifici ad uso residenziale, in ogni caso la revisione generale della zonizzazione acustica dovrà verificare se la trasformazione urbanistica possa determinare la variazione di classe.

La demolizione degli edifici esistenti ad uso produttivo e la realizzazioni di pochi edifici ad uso residenziale non produce variazioni al clima acustico vigente.

Lo studio previsionale prodotto dai proponenti evidenzia come anche nel periodo stagionale di lavorazione del pomodoro nel vicino stabilimento sarebbero comunque rispettati i limiti prescritti. Lo stesso studio verifica la compatibilità dell’eventuale riattivazione della struttura commerciale adiacente al momento non in funzione.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell’area prevede un intervento diretto convenzionato.

Calcolo del contributo di sostenibilità

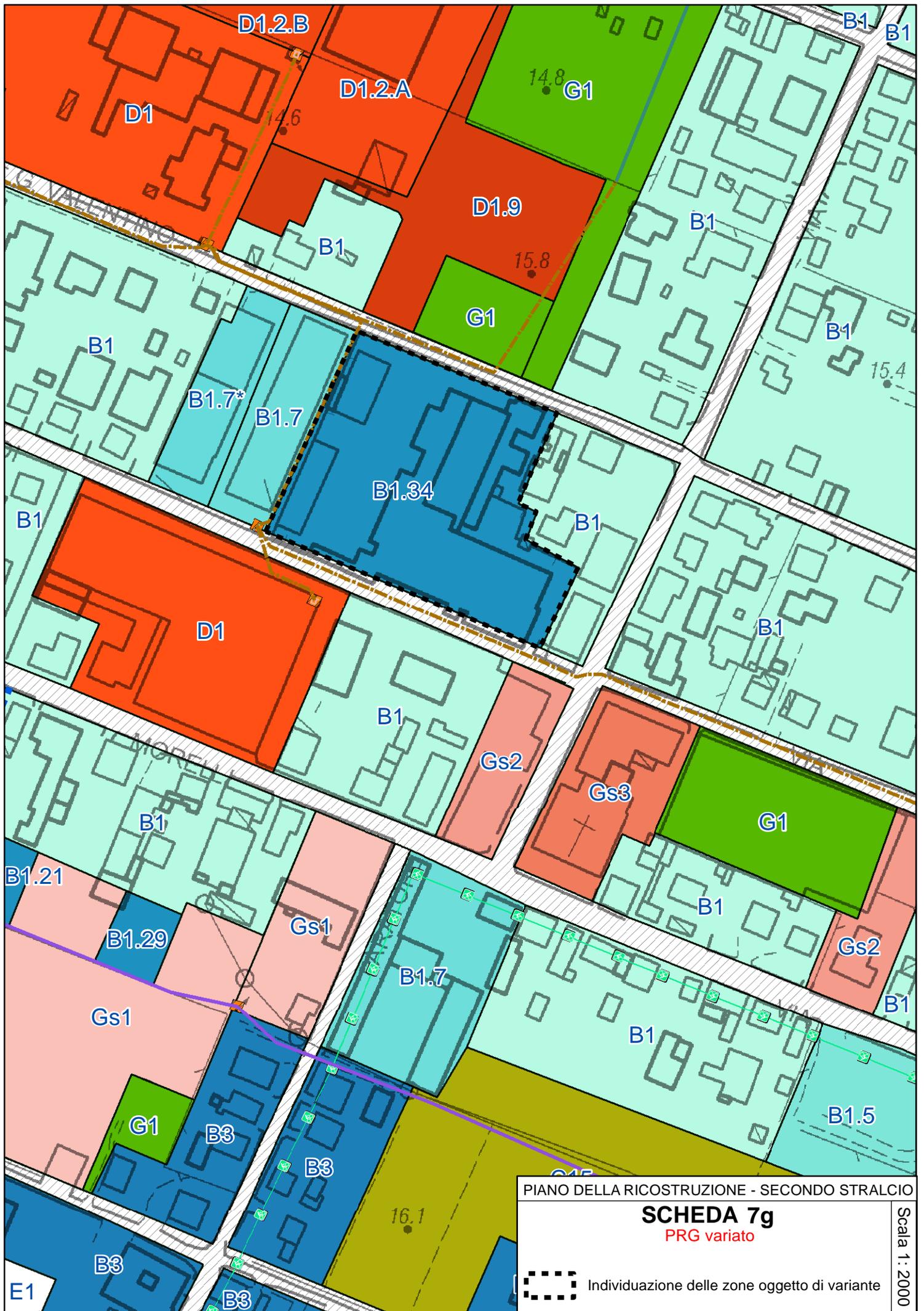
ST = 10.380 mq. – dati catastali ST = 9.771 mq.

Zona B1.32 con Ut = 0,25 mq./mq. - Su = 2.443 mq.

I parametri adottati dal PdR non definiscono un incremento di valore immobiliare.

Tenuto conto della semplificazione costituita dal passaggio ad intervento diretto convenzionato (con ridotta richiesta di dotazioni), si condiziona il rilascio del permesso di costruire ad un contributo aggiuntivo di opere di urbanizzazione generali che comportano la realizzazione di un parcheggio pubblico pari complessivamente a 1.100

mq., e di un percorso pedociclabile trasversale (tra via V.Govoni e via A.Garibaldi) di uso pubblico convenzionato.



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7g
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.H**

**Località CASUMARO – S.P. 57 di Correggio
Rettifica perimetrazione zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: a Casumaro, lotto lungo la SP 57, a sud di via Tassinari
PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E1 “Delle Partecipanze” (artt. 73, 74)
PSC ADOTTATO: Ambiti agricoli
Superficie territoriale = mq. 380 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione dell'area residenziale insediata facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

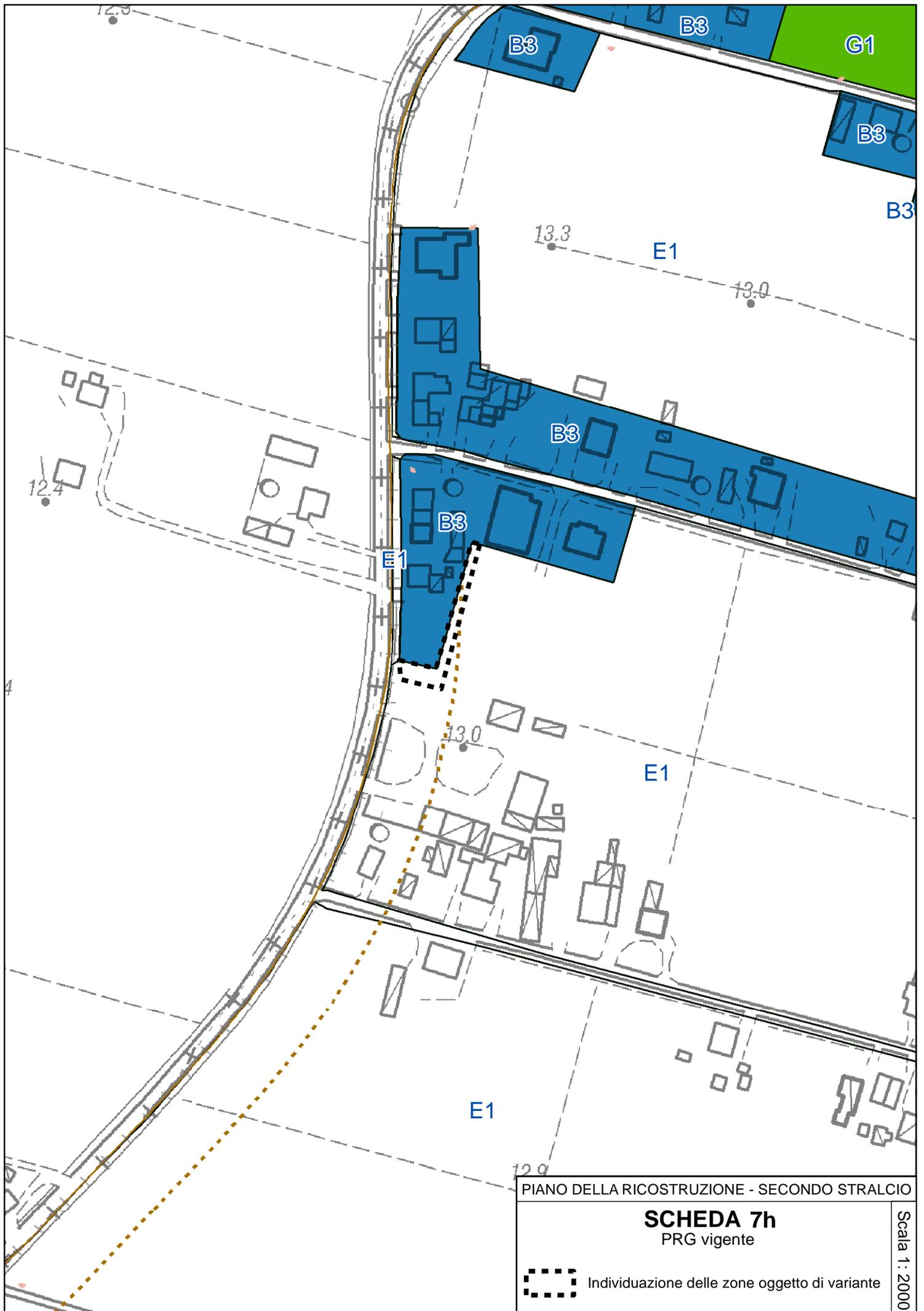
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il Piano della Ricostruzione è finalizzato a far corrispondere lo stato giuridico con lo stato di fatto dell'insediamento e con l'assetto catastale.

Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7h
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7h
PRG variato

Scala 1 : 2000

--- Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.I**

**Località CAPOLUOGO – via Ponte Reno
rettifica perimetrazione e modifica da zona B0 e G2
a zona B1**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: capoluogo, margine sud-est dei tessuti edificati a sud di via Ponte Reno
PRG VIGENTE: Zona B0 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 53 bis) e zona G2 – Zone verdi a servizio del territorio (art.44)
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo
Superficie territoriale = mq. 2.500 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare verso sud-est la perimetrazione dell'area residenziale insediata (ri-classificata B0 da B1, con variante 2002), compresa una striscia classificata G2, rendendola coerente con la pianificazione già realizzata del fabbricato di cui era stata iniziata la costruzione
- modificare la classificazione del lotto da B0 a B1 per consentire un'altezza di 13 ml., che compenserebbe il dislivello tra piano di campagna e strada, potendo portare a termine il progetto iniziale.

La variante prevede la classificazione dell'area come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione (art. 54 NTA)

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

$U_f = 0,75 \text{ mq./mq. di } S_f$

Altezza massima H = 13,0 ml (pari a 4 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

La zona è soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio"), da rispettare per l'attuazione degli

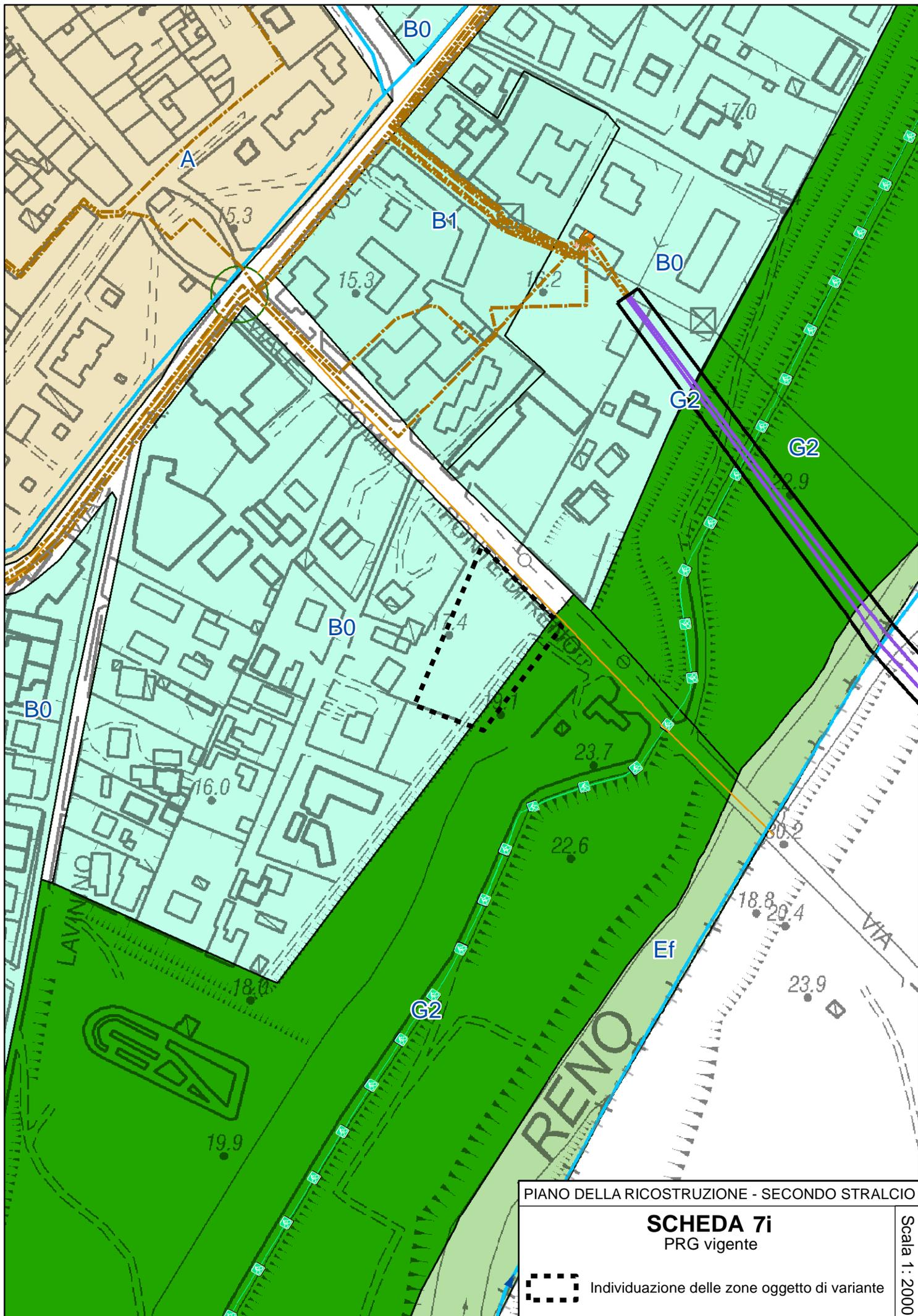
interventi.

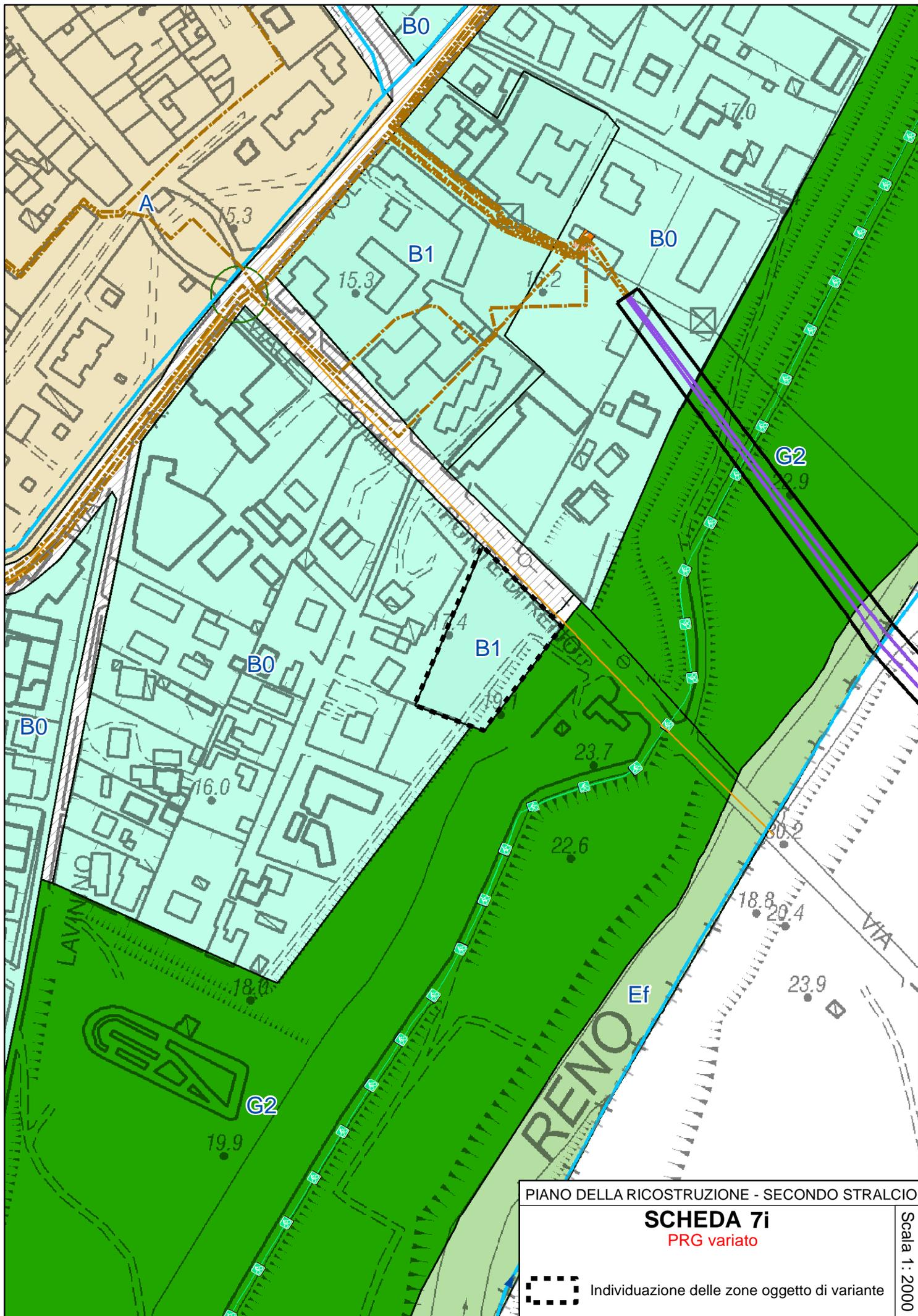
ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le valutazioni conseguenti, nella scheda di ValSAT / VAS; in particolare si segnala che lo studio geologico e sismico già espletato, rimanda alla fase esecutiva gli ulteriori approfondimenti richiesti per la progettazione geotecnica e sismica, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da realizzare. Visti gli esiti dell'indagine, si richiedono ulteriori indagini geognostiche e geofisiche, consigliando l'esecuzione di prove CPTU e MASW/Re.Mi. Gli ulteriori approfondimenti indicheranno l'effettiva necessità di interventi per il miglioramento delle caratteristiche di sottosuolo e per il rinforzo/dimensionamento delle fondazioni.,

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un Intervento edilizio diretto





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7i
 PRG variato

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.J**

**Località XII MORELLI – via del Riccio
rettifica perimetrazione zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: a sud di XII Morelli, lotto lungo via del Riccio, presso l'intersezione con via Paratore

PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E1 "Delle Partecipanze" (artt. 73, 74)

PSC ADOTTATO: Ambito agricolo

Superficie territoriale = mq. 540 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione del lotto residenziale insediato facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22

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

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il Piano della Ricostruzione è finalizzato a far corrispondere lo stato giuridico con lo stato di fatto dell'insediamento e con l'assetto catastale.

Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7j
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.K**

**Località XII MORELLI – via XII Morelli – via Giraldi
Modifica classificazione da zona Gs1 (ex asilo)
a zona Gs2**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: XII Morelli, area destinata ad asilo parrocchiale in disuso (Parrocchia SS. Trinità) tra le vie XII Morelli e Giraldi
PRG VIGENTE: Zona Gs1 – servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo (art. 46 NTA)
PSC ADOTTATO: Servizi scolastici – Scuola Materna
Superficie territoriale = mq. 2.260 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- modificare la classificazione dell'area per poter destinare porzioni del fabbricato ad ulteriori attività utili alla comunità.

La variante prevede la classificazione come zona Gs2 – Attrezzature di interesse comune

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U7, U17, U18, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Uf = 0,45 mq./mq. di Sf

Obbligo di sistemazione a verde delle aree scoperte

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è nuova classificazione di un'area destinata in passato ad asilo parrocchiale ed oggi in disuso, come zona Gs2 – Attrezzature di interesse comune, in modo da consentire l'uso dell'edificio esistente per attrezzature di interesse comune.

Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area avviene attraverso intervento edilizio diretto.

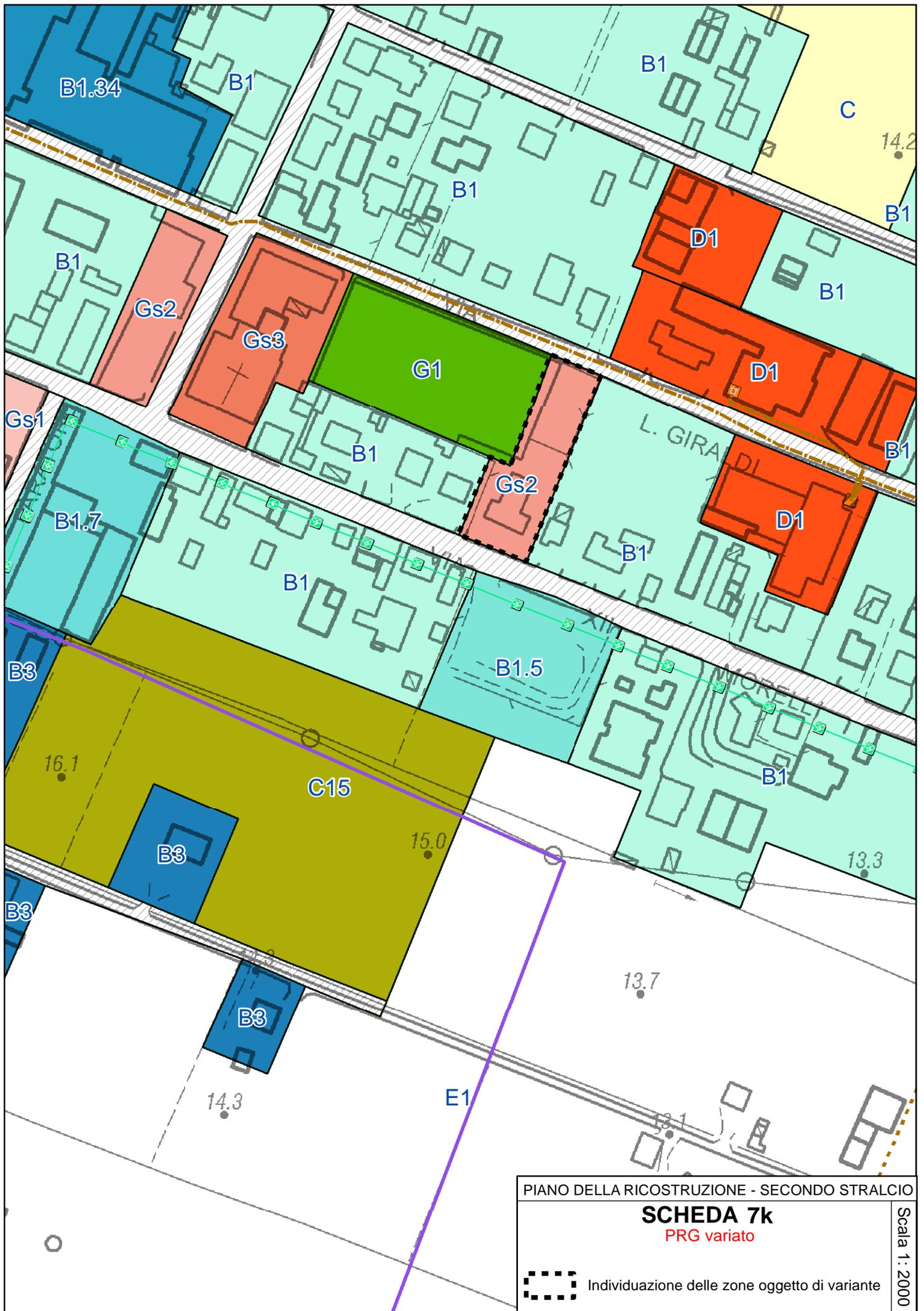


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7k
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
SCHEDA 7k	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1 : 2000	

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.L**

**Località CAPOLUOGO – via Ferrarese
Modifica classificazione da zona E2 a zona B0***

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, ad ovest di via Ferrarese, all'altezza di via Nazario Sauro
PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E2 "Dei Maceri" (artt. 73, 74 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo
Superficie territoriale = mq. 250 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- classificare correttamente l'area da tempo insediata (ex casello ferroviario recuperato ad uso abitativo).

La variante prevede la classificazione come zona B0* – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale saturi (art. 53ter NTA), al fine di attuare interventi edilizi diretti sul fabbricato.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

Uf = Ufe

Altezza massima H = 10,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

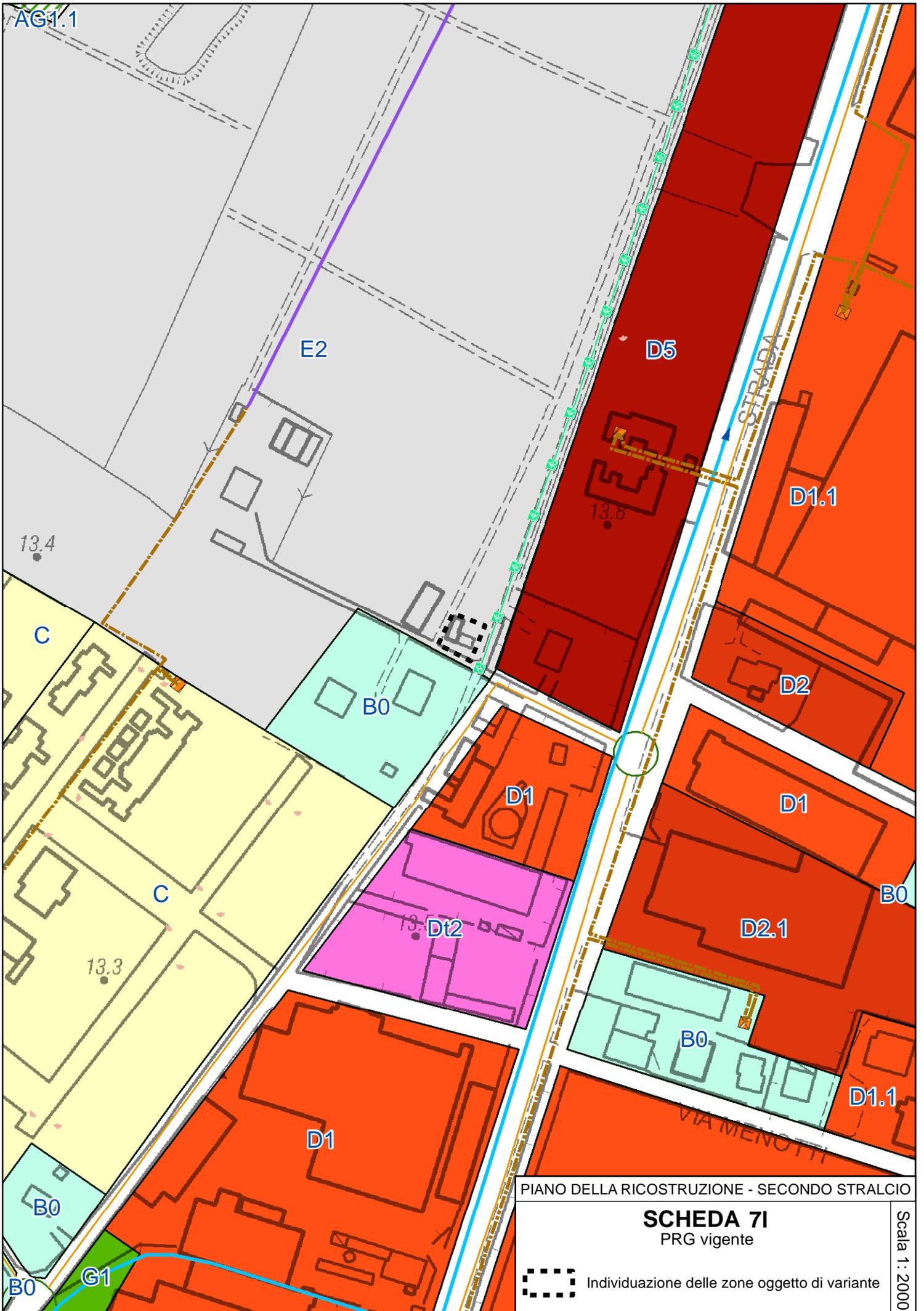
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è la modifica della perimetrazione del piccolo lotto insediato, senza incremento di Su, al fine di attuare interventi edilizi diretti sul fabbricato.

Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area avviene attraverso intervento edilizio diretto.



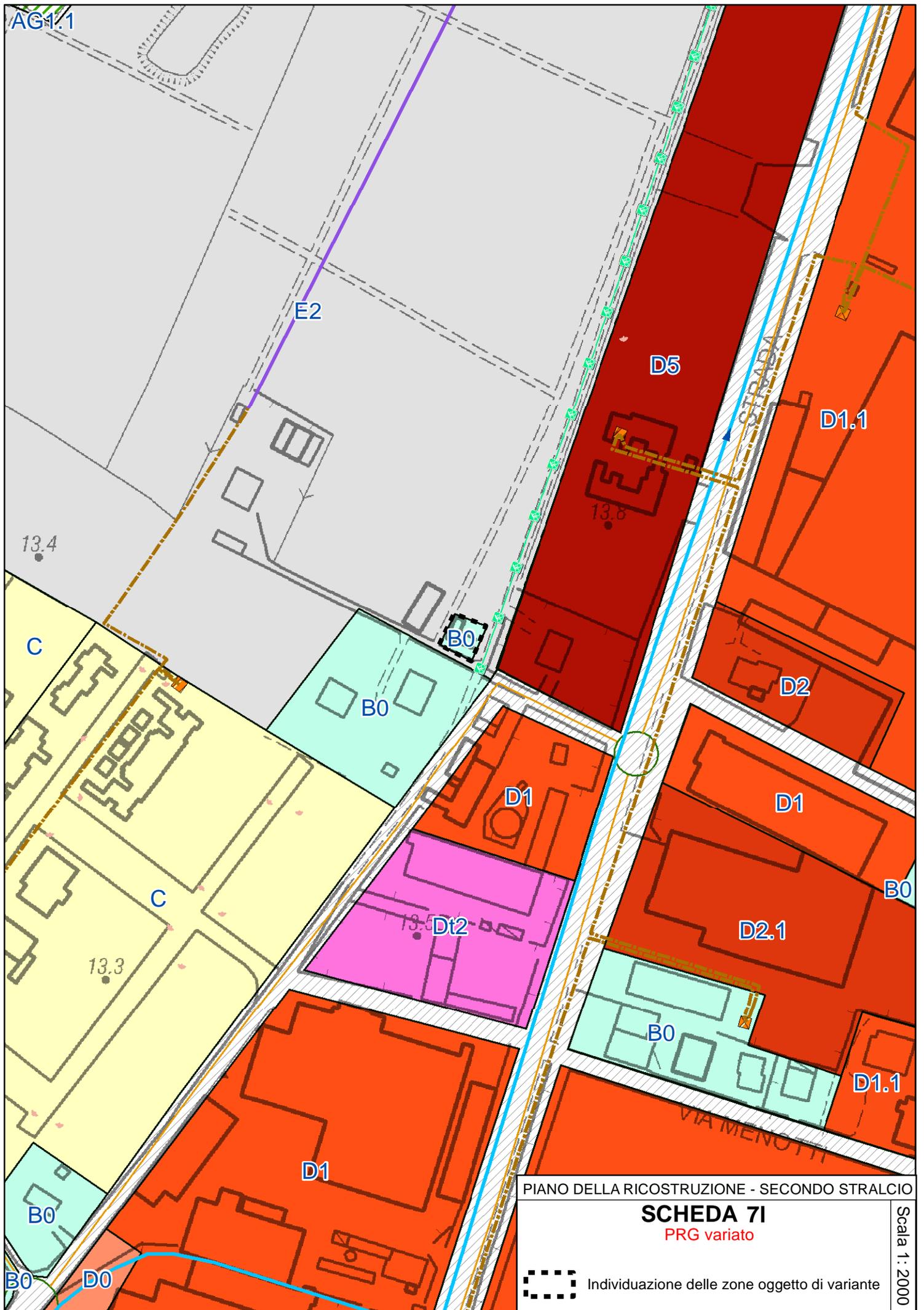
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 71
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000

AG1.1



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 71

PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.M**

**Località RENAZZO – via di Renazzo
rettifica perimetrazione zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: a sud di Renazzo, lotto lungo via di Renazzo, presso via Alberazza
PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E1 “Delle Partecipanze” (artt. 73, 74)
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo
Superficie territoriale = mq. 250 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione del lotto residenziale insediato facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG. Per verificare l'esito delle modifiche introdotte dal PdR nella zona in oggetto, vedi oltre alla presente anche le schede 7.D e 7.N relative ad aree limitrofe, e la tavola di C.1 di sintesi.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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

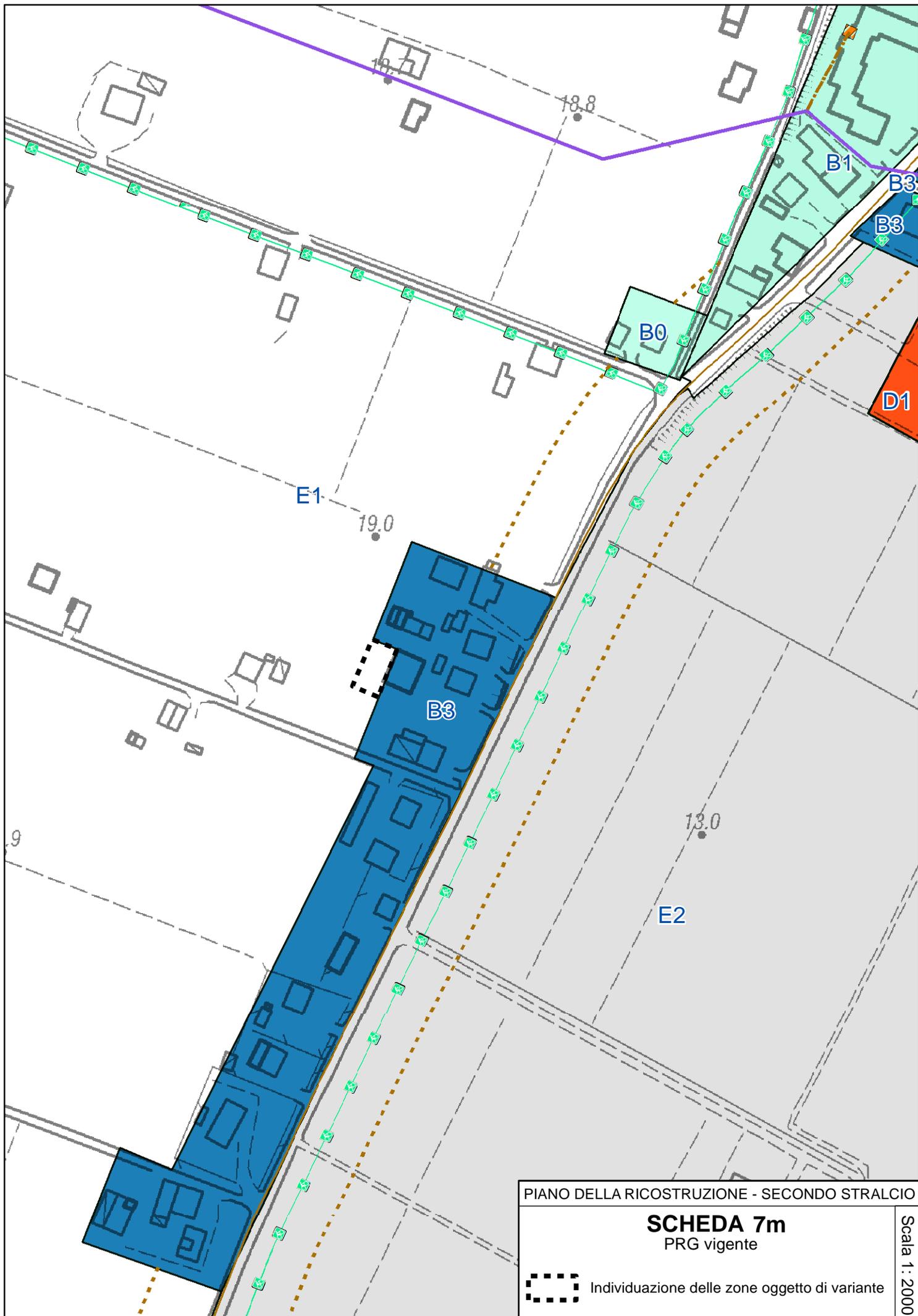
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

La zona è soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto

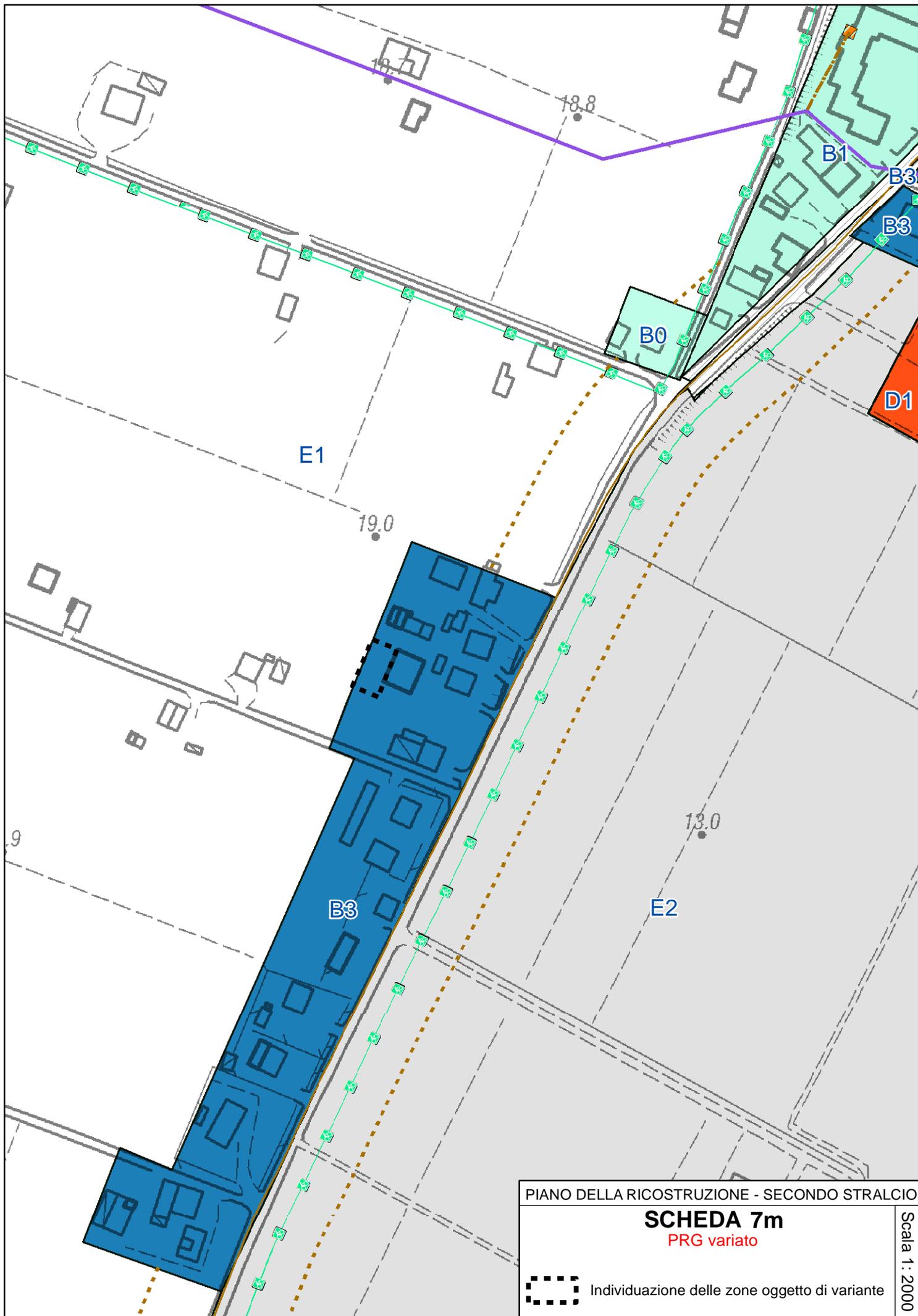


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7m
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7m
PRG variato

Scala 1:2000

Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.N**

**Località RENAZZO – via Alberazza
rettifica perimetrazione zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: a sud di Renazzo, lotto lungo via Alberazza, ad ovest di via di Renazzo
PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E1 “Delle Partecipanze” (artt. 73, 74)
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo
Superficie territoriale = mq. 330 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione del lotto residenziale insediato facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA) di una striscia di aree ad est del perimetro attuale di PRG. Per verificare l'esito delle modifiche introdotte dal PdR nella zona in oggetto, vedi oltre alla presente anche le schede 7.D e 7.M relative ad aree limitrofe, e la tavola di C.1 di sintesi.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Uf = 0,40 mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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

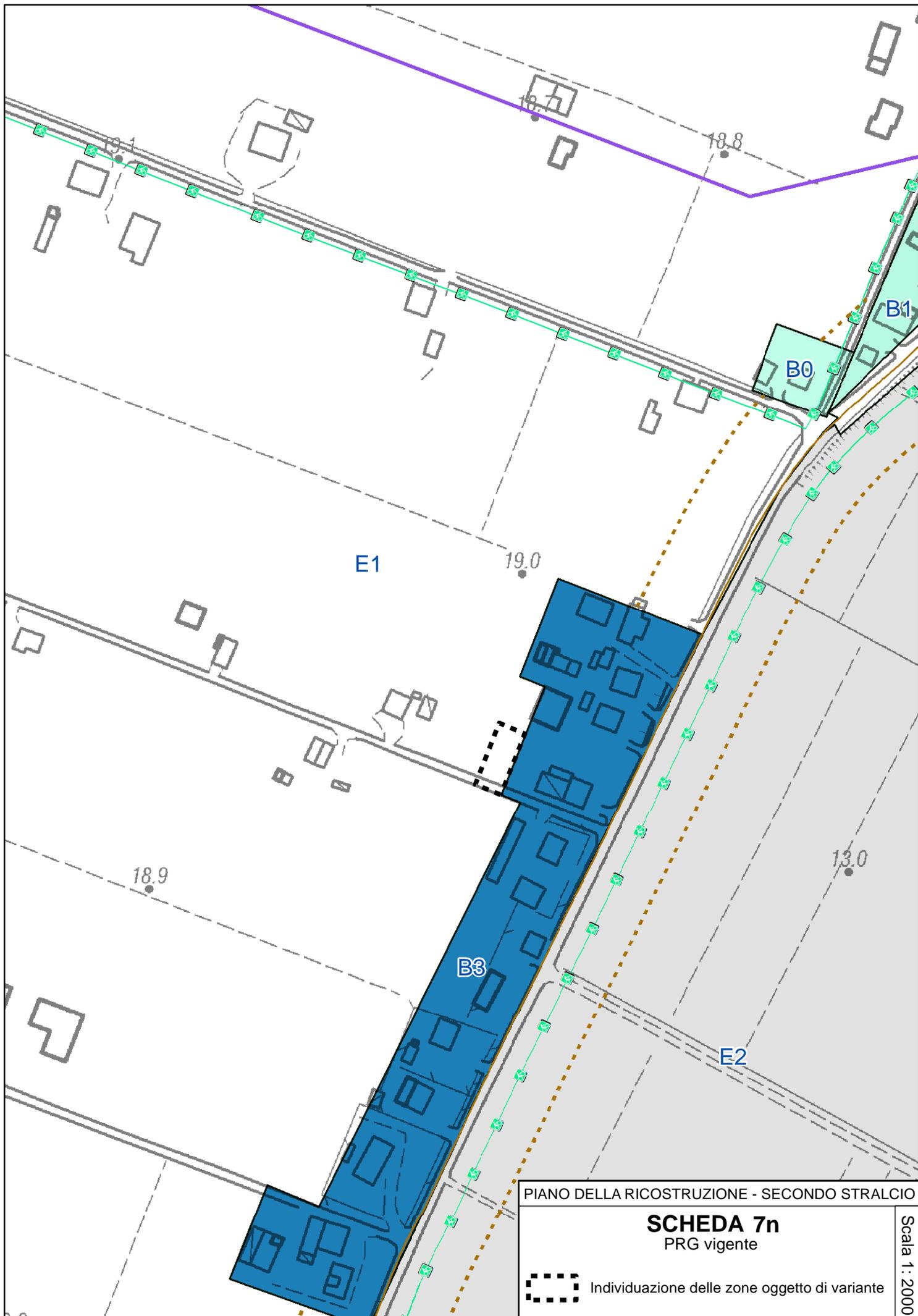
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

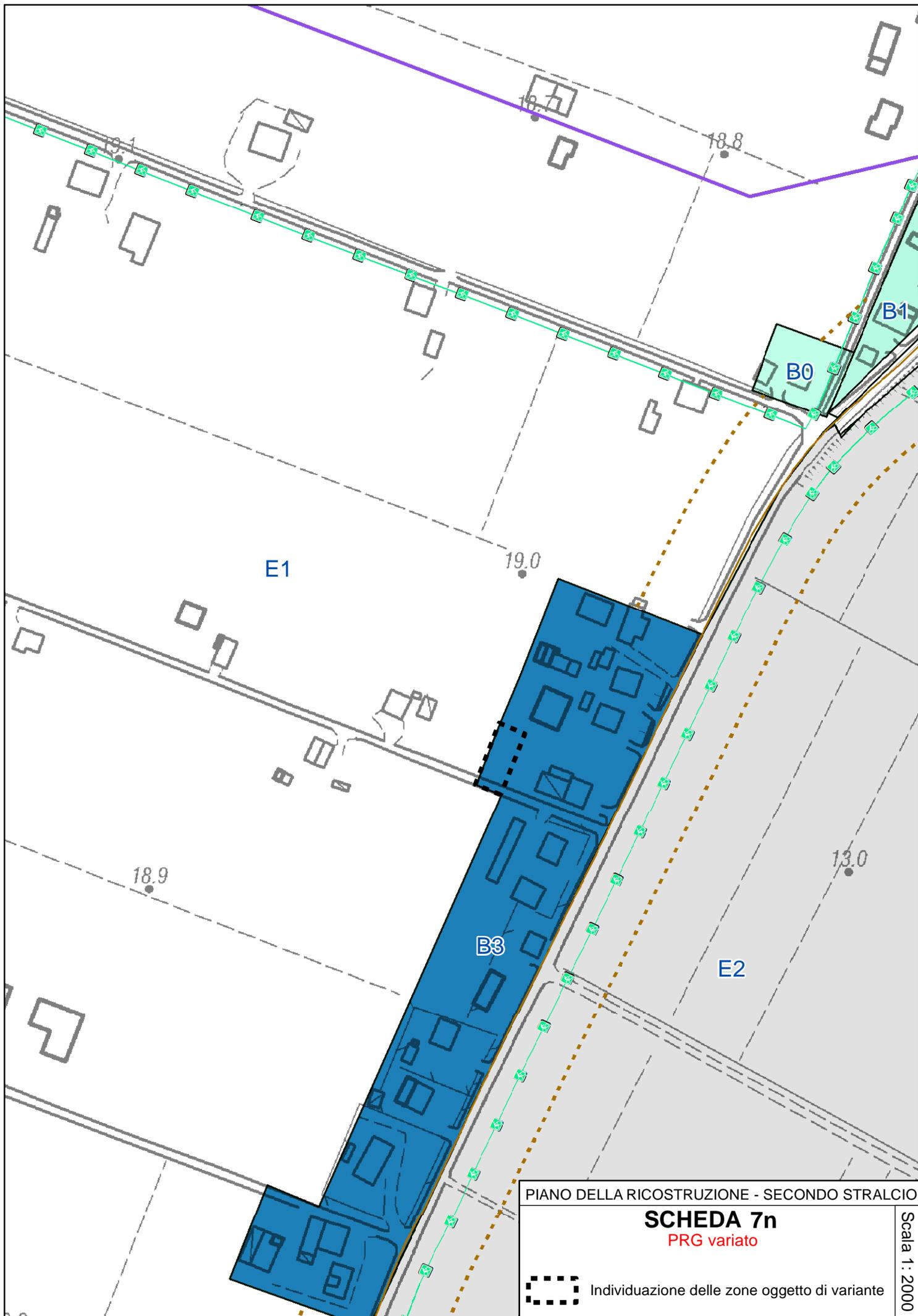
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

La zona è soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7n
PRG variato

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.0**

**Località BEVILACQUA – area lungo la S.P.59, via Alberazza
Rettifica perimetrazione zona B3 con modifica classificazione
da zona D1 a zona B3**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Bevilacqua, lotto a sud di via Alberazza, presso la S.P.59
PRG VIGENTE: Zona D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60)
PSC ADOTTATO: Ambiti urbani consolidati
Superficie territoriale = mq. 400 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- rettificare la perimetrazione delle aree residenziali insediate (tessuti tra via Alberazza e la S.P.59) facendola corrispondere alla situazione reale.

La variante prevede la classificazione come zona B3.6 – Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA – scheda 6) di una parte di tessuto insediato e di una porzione del lotto classificato D1 dal PRG, ampliandolo di circa 400 mq. di SF, e attribuendo all'intera zona B3.6 un indice $U_f = 0,35$ mq./mq., al fine di attuare interventi edilizi diretti su un fabbricato fortemente danneggiato dal sisma.

PARAMETRI URBANISTICI

Usi ammessi: U1, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22
Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

$U_f = 0,35$ mq./mq. di Sf

Altezza massima H = 10,0 ml (pari a 3 piani f.t.);

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è la rettifica della perimetrazione di un lotto insediato in zona B3.6, senza incremento di Su rispetto a quella ammessa dal PRG vigente (che prevedeva nella zona un $U_f = 0,40$ mq./mq.). Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto





**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.P**

**Località RENAZZO – via Tassinari
Modifica classificazione da zona E2 a zona B0***

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, lungo via Tassinari, presso le vie Paratore ad ovest e Silvio Pellico ad est

PRG VIGENTE: Zona agricola E – Sottozona E2 “Dei Maceri” (artt. 73, 74 NTA)

PSC ADOTTATO: Ambito agricolo

Superficie territoriale = mq. 4.150 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- classificare correttamente l'area parzialmente insediata, idonea ad un intervento di completamento abitativo).

La variante prevede la classificazione come zona B0* – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 53ter NTA), al fine di attuare interventi edilizi diretti sul fabbricato.

PARAMETRI URBANISTICI

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

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

Uf = Ufe

Altezza massima H = 10,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è la rettifica della perimetrazione di un lotto insediato in zona B0*, senza incremento di Su rispetto a quella esistente. Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

In fase di progettazione si dovranno compiere gli approfondimenti geologici sismici volti alla definizione del rischio di liquefazione e della stima dei cedimenti. Trattandosi di intervento diretto, la verifica sismica si dovrà riferire alle procedure indicate nelle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e nella successiva Circolare applicativa n. 617/2009 del C.S.LL.PP.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area avviene attraverso intervento edilizio diretto.

Calcolo del contributo di sostenibilità

Zona B0*: $S_u = S_{ue}$

I parametri adottati dal PdR non definiscono un incremento di valore immobiliare;
pertanto non è dovuto il contributo di sostenibilità.



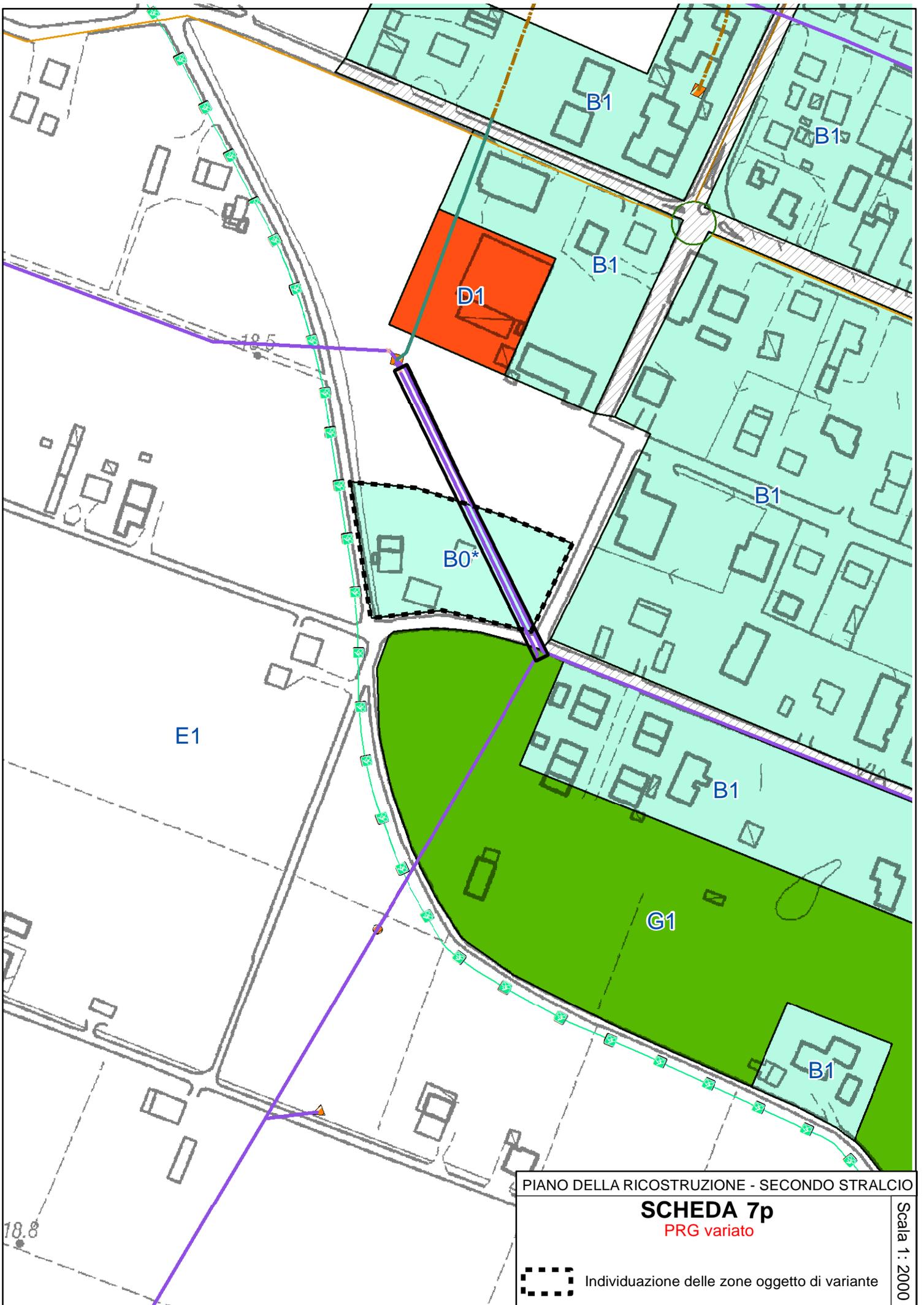
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7p
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.Q

Località RENAZZO – via IV Novembre
Inserimento in cartografia di simbolo per
individuazione sede caserma Carabinieri in zona B2

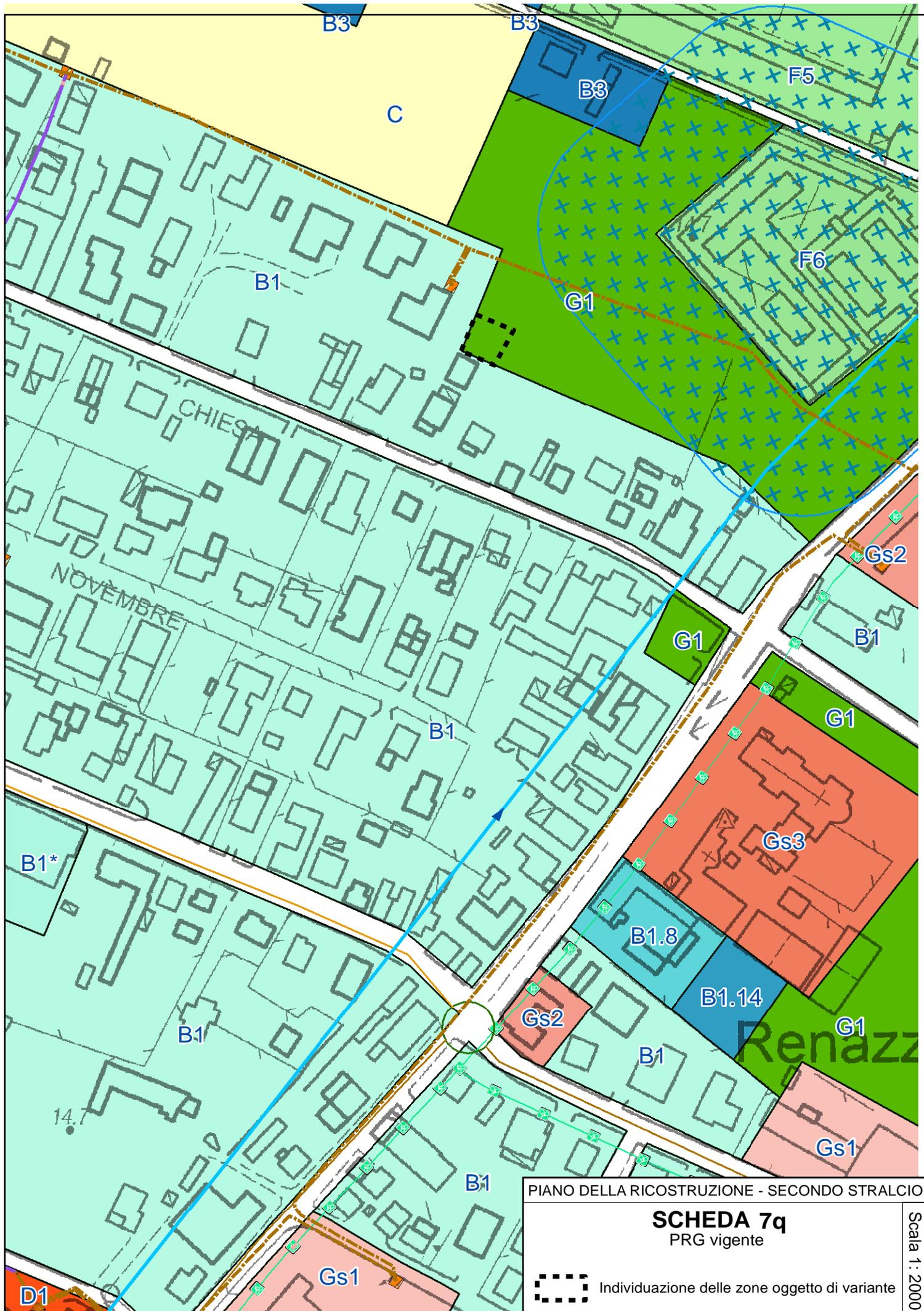
LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, via IV Novembre
PRG VIGENTE: Zona B2 (art. 57 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambito urbano consolidato

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- classificare correttamente l'area individuando la sede già realizzata della Caserma dei carabinieri.

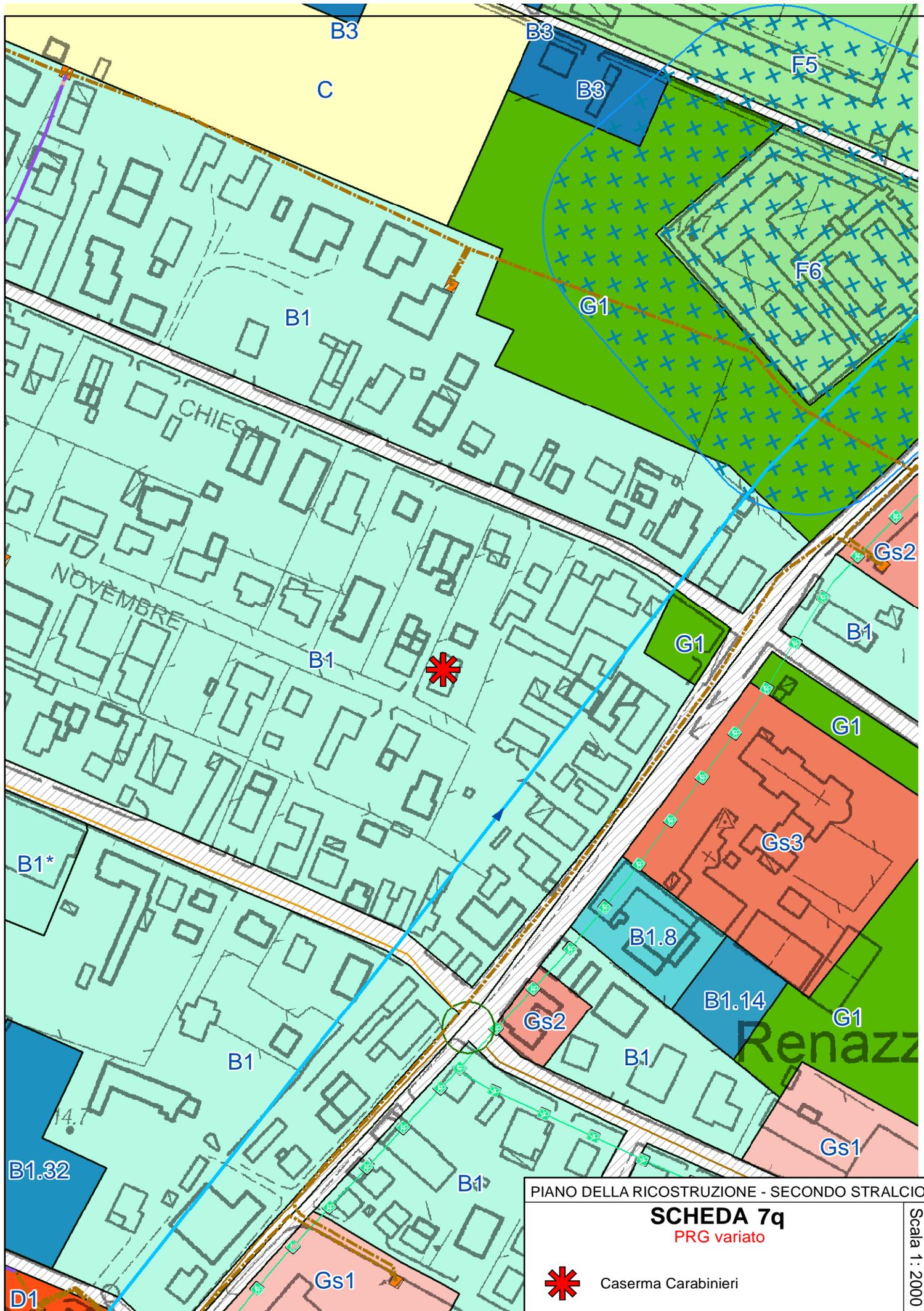


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7q
PRG vigente

Scala 1:2000

Individuazione delle zone oggetto di variante



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7q
PRG variato

 Caserma Carabinieri

Scala 1 : 2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.R**

**Località RENAZZO – via Maestra Monca
Ampliamento zona G2.4**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Renazzo, via Maestra Monca angolo via Paradisi
PRG VIGENTE: Zona E – Sottozona E1 – Delle Partecipanze (artt. 73, 74 NTA)
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo
Superficie territoriale = mq. 2.210 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- modificare la classificazione dell'area per poter includere nella zona G2.4 l'intera area destinata a parco attrezzato (scheda 4 art.44), già classificata come tale dal Piano della Ricostruzione – Primo stralcio.

La variante prevede la classificazione come zona G2 – Zone verdi a servizio dei territori – scheda G2.4 – parco attrezzato a Renazzo, via Maestra Monca

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, NC2

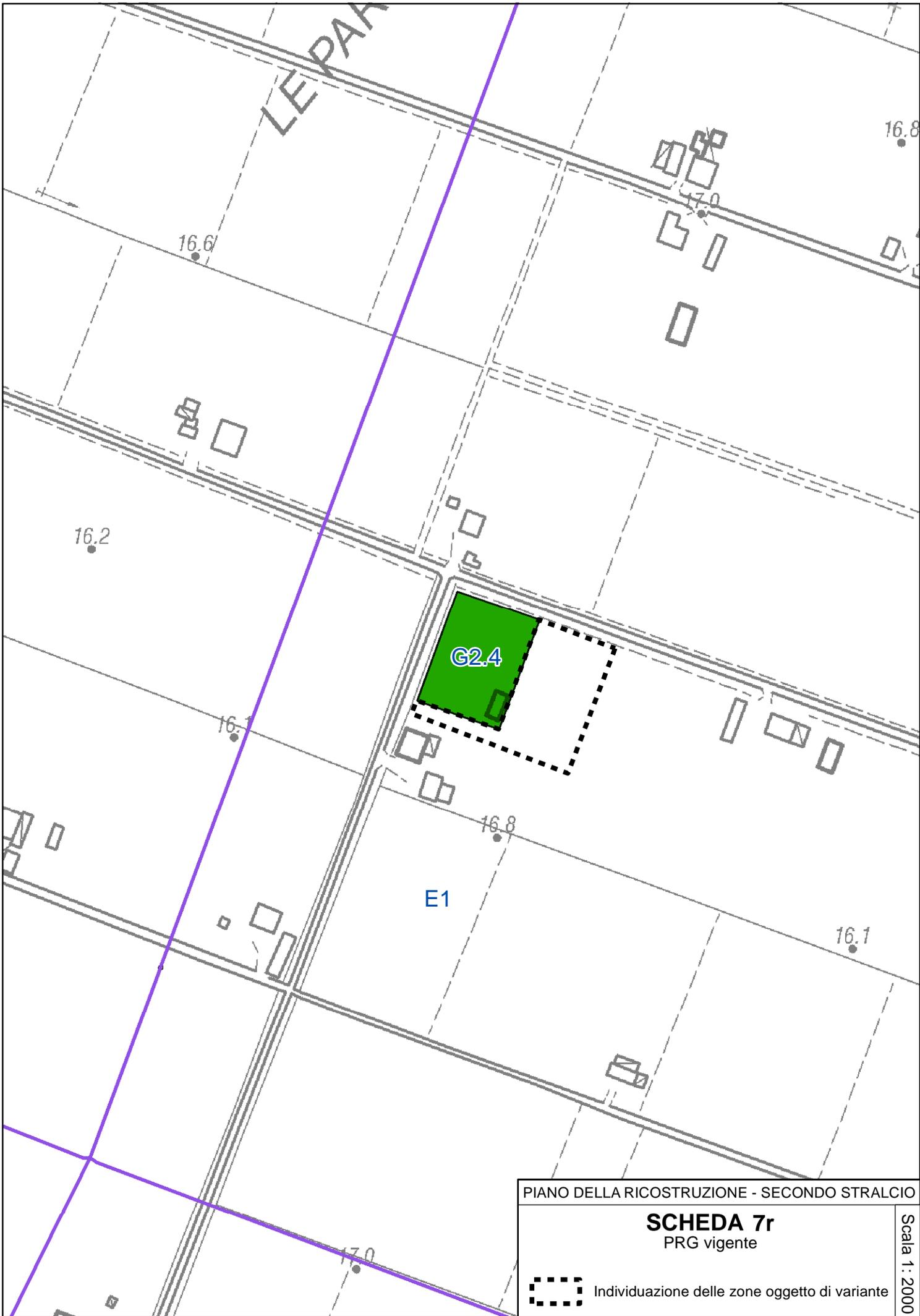
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è la corretta perimetrazione dell'area destinata a G2.4 – parco attrezzato, già attuata in via Maestra Monca angolo via Paradisi.

Per effetto di tale modifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento edilizio diretto



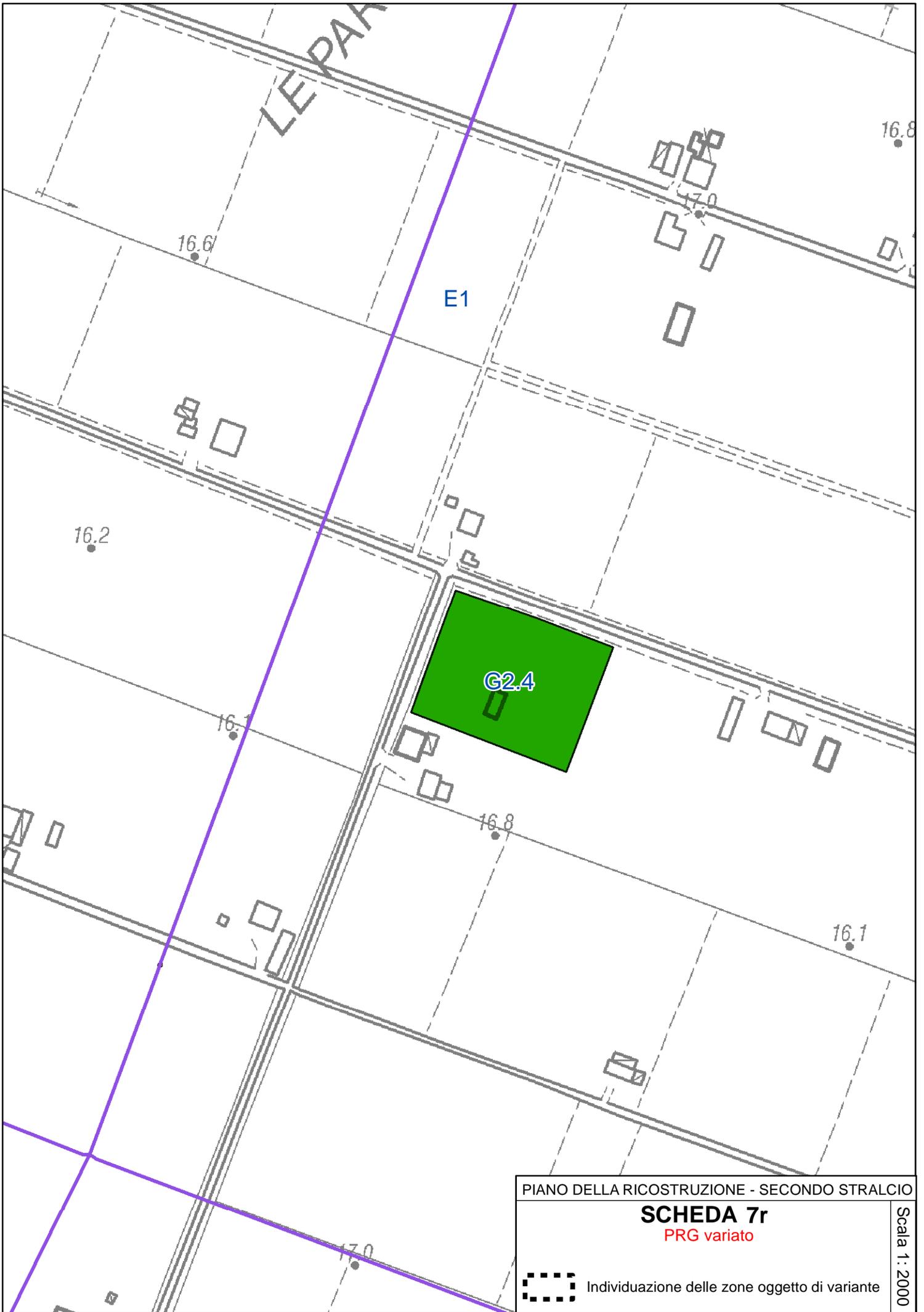
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7r
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7r
PRG variato

Scalà 1 : 2000

Individuazione delle zone oggetto di variante

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.S

TERRITORIO COMUNALE
Eliminazione dalla cartografia di PRG
dell'individuazione delle zone F.01 e F.02

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Intero territorio comunale

PRG VIGENTE: Zona F.0 – Aree compatibili all'installazione di impianti fissi di telefonia mobile (art. 47 NTA) – Sottozona F.01 Impianti fissi esistenti – Sottozona F.02 Nuove installazioni impianti fissi

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il contenuto del Piano della Ricostruzione è l'eliminazione di una previsione di zona che non ha ragione di esistere ai sensi del quadro normativo vigente, in quanto le procedure per la localizzazione di tali impianti non richiedono la definizione dei siti come zone urbanistiche.

Per effetto di tale modifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.T**

**Località CAPOLUOGO – via Piemonte, via Liguria
Modifica classificazione da zona G1 e B1
a zona B0, G1 e B1**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, lotto tra le vie Piemonte e Liguria
PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e verde attrezzato (art. 43),
vincolo scaduto; zona B1- Comparti esistenti a prevalente destinazione
residenziale (art.54)
PSC ADOTTATO: Verde pubblico esistente
Superficie territoriale = mq. 1.560 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- ri-classificare un'area destinata a verde pubblico destinandola a completamento residenziale.

La variante prevede la classificazione di parte dell'area come zona B0 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 53 bis), al fine di attuare un intervento edilizio diretto.

Si prende atto del compromesso di cessione, nel quale la proprietà si impegna alla cessione bonaria al Comune di 350 mq. per verde pubblico (zona G1 perimetrata in cartografia) e allo spostamento della cabina elettrica.

PARAMETRI URBANISTICI

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

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

Uf = 0,50 mq./mq. di Sf (zona B0 – art. 53 bis)

Altezza massima H = 10,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su

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.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

La zona è soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto

del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

STRUMENTO ATTUATIVO

Atto d’obbligo e intervento edilizio diretto convenzionato.

Calcolo del contributo di sostenibilità

Valore attuale (zona G1): 1.584 mq. x 15 € = 23.760 €

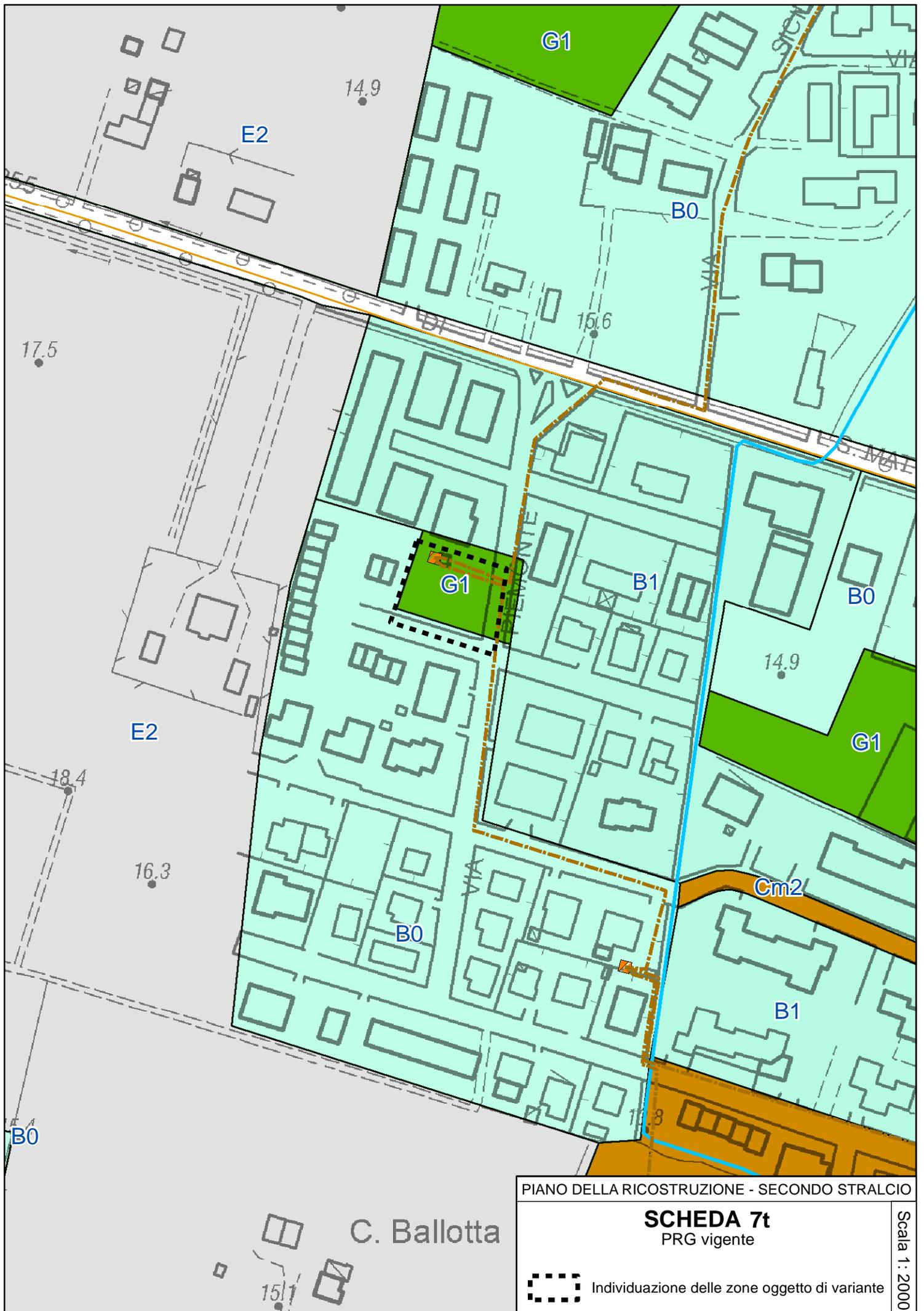
Valore futuro:

- Zona B0 mq. 807 x 0,5 x 550 € = 221.925 €

Contributo di sostenibilità = 0,40 (221.925 – 23.760) € x 0,40 = **79.266 €**

Il contributo è assolto attraverso la cessione dell’area verde G1 di 350 mq. e lo spostamento della cabina elettrica, a conclusione di un’attività negoziale conseguente al contenzioso amministrativo dinanzi al TAR Emilia-Romagna proprietà Tomassini contro Comune di Cento.

In sede di atto d’obbligo verrà perfezionata anche la cessione delle aree già attualmente in uso pubblico.

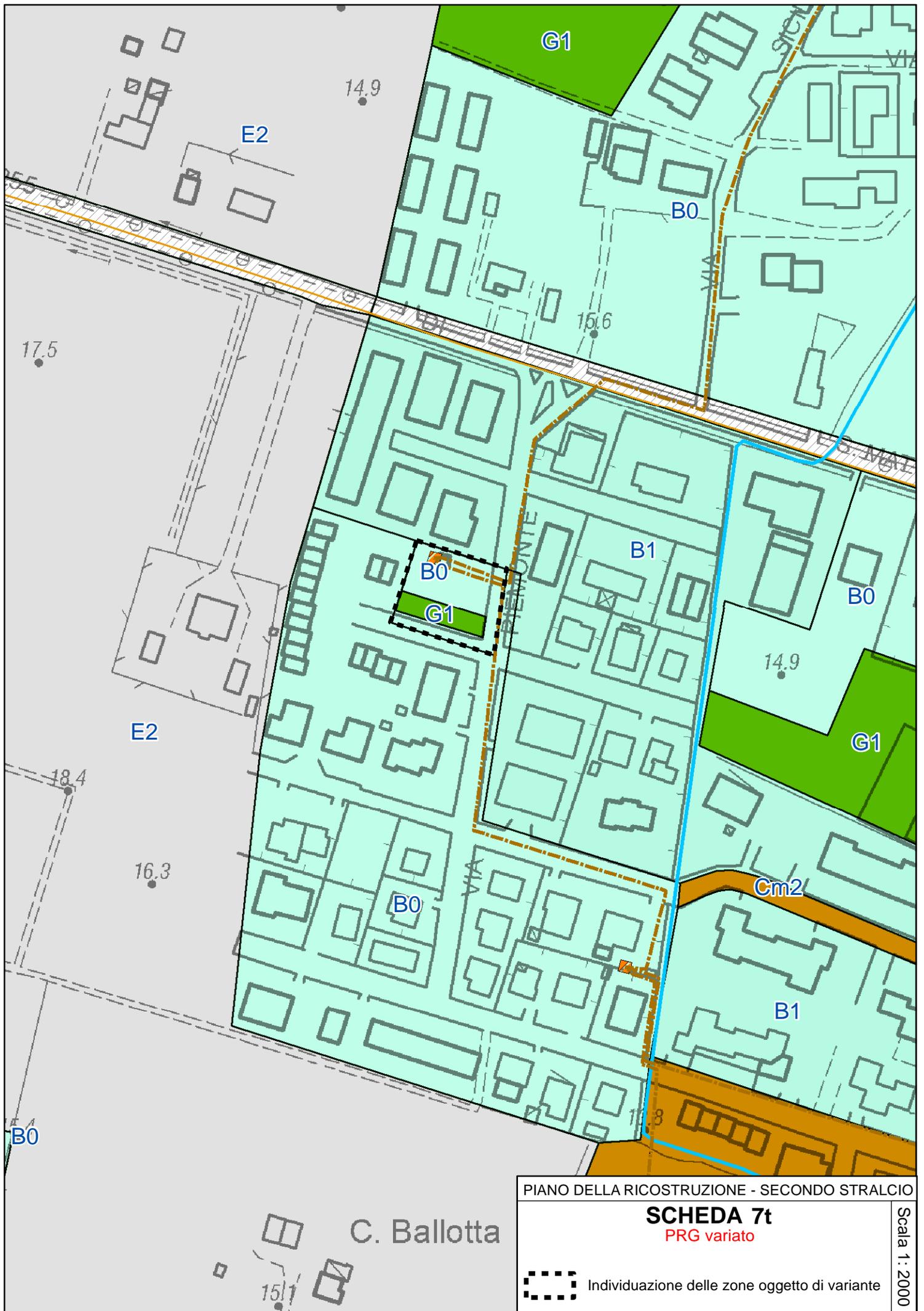


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7t
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
SCHEDA 7t	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1:2000	

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 7.U**

**Località CAPOLUOGO – via Marconi
Modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.35**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Capoluogo, ad est del Centro Storico, area tra le vie Marconi a sud e Volta ad est

PRG VIGENTE: Zona B1 – comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale – scheda 7 – comparti di recupero B1.7 (art.54 NTA)

PSC ADOTTATO: Zone a dominante residenziale – Zone assoggettabili a PUA nell'ambito del RUE

Superficie territoriale = mq. 6.160 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- consentire interventi edilizi di ristrutturazione di fabbricati artigianali con annesse abitazioni e uffici, senza preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intero comparto.

La variante prevede la classificazione come zona B1.35 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA – scheda 35), al fine di attuare interventi edilizi diretti sui singoli lotti, vista l'impossibilità di un intervento unitario di ristrutturazione urbanistica coordinato tra le proprietà presenti.

PARAMETRI URBANISTICI

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

Tipi di intervento: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

$U_f = 0,50 \text{ mq./mq. di } S_f$

Altezza massima $H = 10,0 \text{ ml}$ (pari a n.3 piani fuori terra)

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Il rilascio del permesso di costruire è condizionato ad un contributo aggiuntivo di opere di urbanizzazione generali che comportano la realizzazione di parcheggi pubblici nella misura di $(P1 + P2) = 45 \text{ mq./100 mq. di } S_u$.

Viene richiesto uno schema di assetto complessivo da approvare in sede di rilascio del primo permesso di costruire convenzionato.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di S_u

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

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

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Obbligo di preventiva caratterizzazione del suolo ed eventuale bonifica per garantire livelli di qualità idonei agli usi previsti.

La zona è inoltre soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Le verifiche riportate nello studio geologico evidenziano un rischio di liquefazione “basso”. Tuttavia, si riscontrano fino a circa 9 metri di profondità sedimenti argilloso limosi scarsamente consistenti.

Lo studio geologico e sismico già espletato, rimanda alla fase esecutiva gli ulteriori approfondimenti richiesti per la progettazione geotecnica e sismica, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/01/2008 (NTC 2008) e della successiva circolare applicativa n.617/2009 del C.S.LL.PP, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da realizzare. Gli ulteriori approfondimenti indicheranno l'effettiva necessità di interventi per il miglioramento delle caratteristiche di sottosuolo e per il rinforzo/dimensionamento delle fondazioni. Le verifiche sismiche da effettuare in fase di richiesta del titolo abilitativo, dovranno definire più accuratamente il rischio di liquefazione e la stima dei cedimenti post sisma. In questo senso, ulteriori riferimenti tecnici-metodologici, più aggiornati, sono rappresentati dalla DGR n.1105/2014 e dalla DGR n. 12418/2012.

IMPATTO ACUSTICO

Il titolo abilitativo relativo alla ristrutturazione edilizia ed all’insediamento delle nuove attività dovrà essere subordinato alla predisposizione di uno studio previsionale di impatto acustico che verifichi che l’intervento non porti a determinare l’incremento dell’impatto acustico presso i ricettori esistenti in particolare nel periodo notturno. La progettazione dovrà in ogni caso perseguire la riduzione dell’incremento della emissione potenziale di rumore dei nuovi edifici garantendo comunque sia il valore assoluto che il valore differenziale di immissione presso i ricettori.

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell’area avviene attraverso intervento diretto convenzionato.

Calcolo del contributo di sostenibilità

ST = 6.160 mq.

Zona B1.35 con Ut = 0,50 mq./mq.

Su = 3.080 mq.

I parametri adottati dal PdR non definiscono un incremento di valore immobiliare.

Tenuto conto della semplificazione costituita dal passaggio ad intervento diretto convenzionato (con ridotta richiesta di dotazioni), si condiziona il rilascio del permesso di costruire ad un contributo aggiuntivo di opere di urbanizzazione generali che comportano la realizzazione di parcheggi pubblici nella misura di 0,45 mq./mq. di Su.

Viene richiesto uno schema di assetto complessivo da approvare in sede di rilascio del primo permesso di costruire convenzionato, e l'impegno alla realizzazione delle opere pubbliche entro 5 anni dall'approvazione.

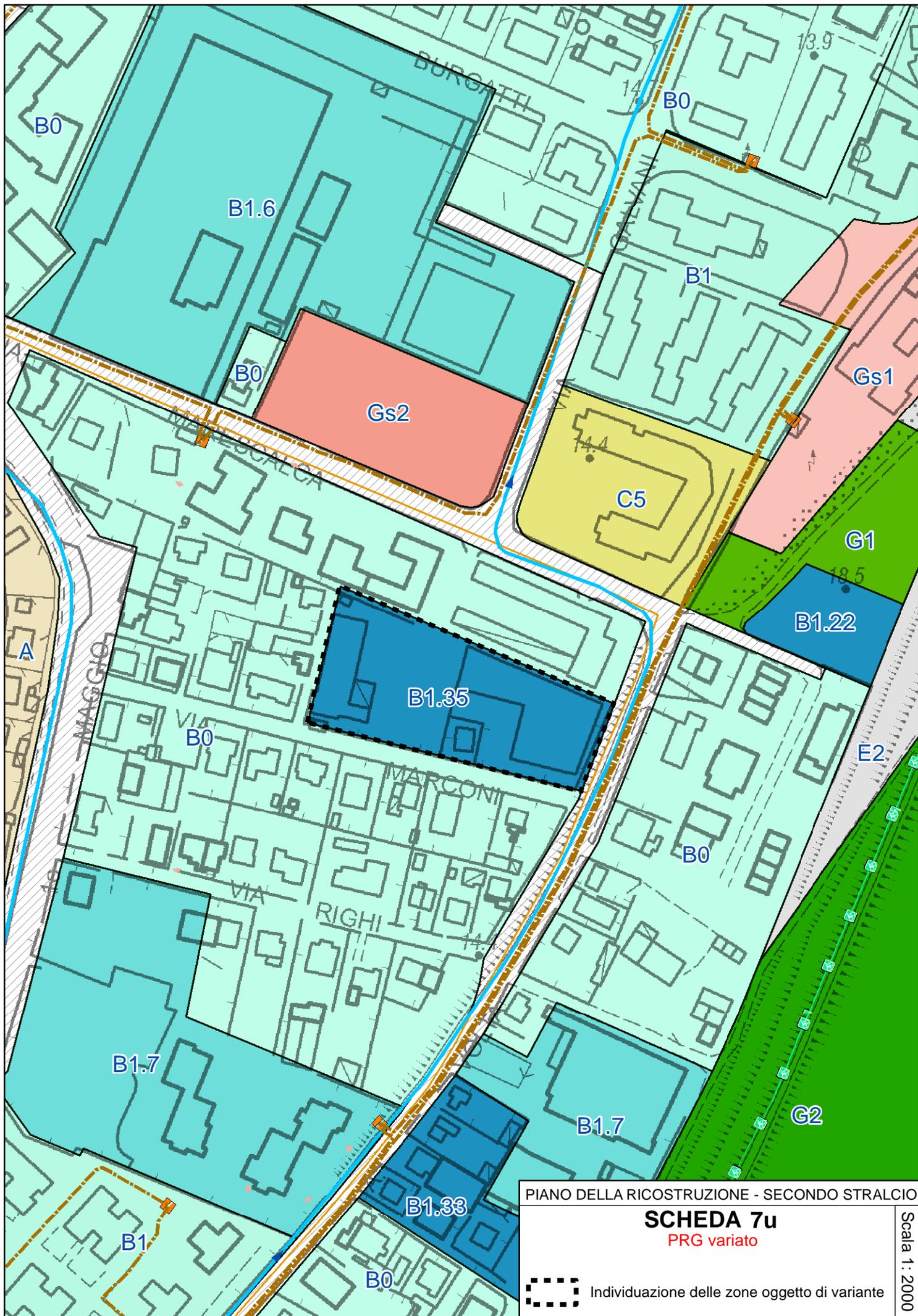


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 7u
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
SCHEDA 7u
 PRG variato

Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 8.B**

**Località RENAZZO – delocalizzazione complesso rurale
danneggiato in via Lamborghini
Rilocalizzazione: Renazzo zona E via Lamborghini
incrocio via Maestra Monca**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: *edificio da demolire*: Renazzo, via Lamborghini 24

luogo nuova localizzazione: Renazzo, via Lamborghini incrocio via
Maestra Monca, Fg. 33, mapp. 27

PRG VIGENTE: Zona E – Sottozona E1 “Della Partecipanza”

PSC ADOTTATO: Zone agricole

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- consentire, ai sensi dell'art.9, comma 5 lett.b) della L.R. 16/2012 la demolizione del complesso edilizio danneggiato dal sisma e la delocalizzazione in una vicina area di proprietà (via Lamborghini – via Maestra Monca), con realizzazione di un volume pari a quello degli edifici danneggiati dal sisma, da demolire (V = 852 mc.).

La variante prevede l'individuazione cartografica del complesso da demolire e la classificazione come zona E1* speciale (art. 67, nuovo comma 4) dell'area destinata alla delocalizzazione.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

L'intervento è soggetto alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

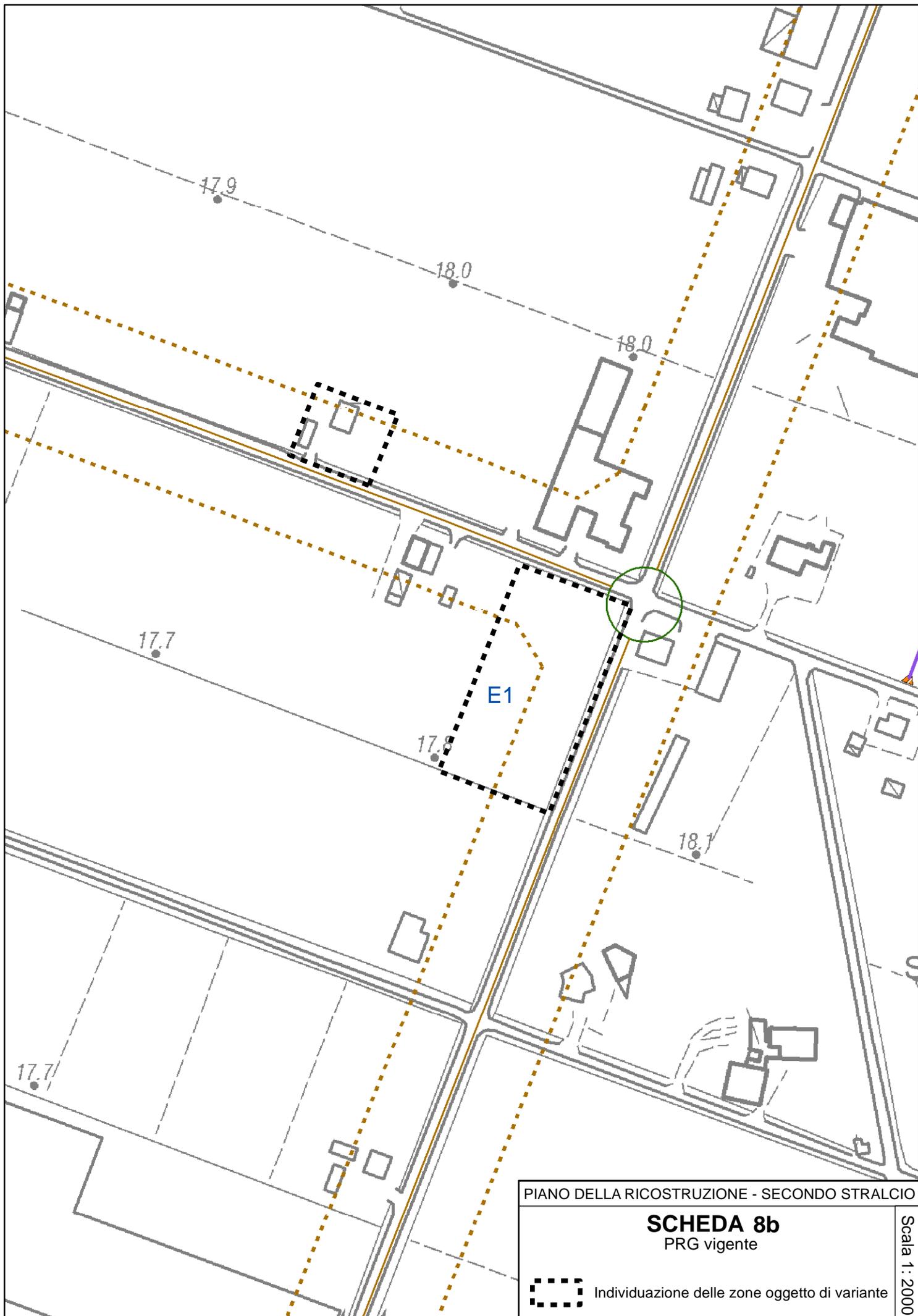
Per l'intervento di nuova costruzione le NTA definiscono criteri e condizioni di progetto coerenti con le Linee-guida della Regione Emilia-Romagna per gli interventi post-sisma nel territorio rurale.

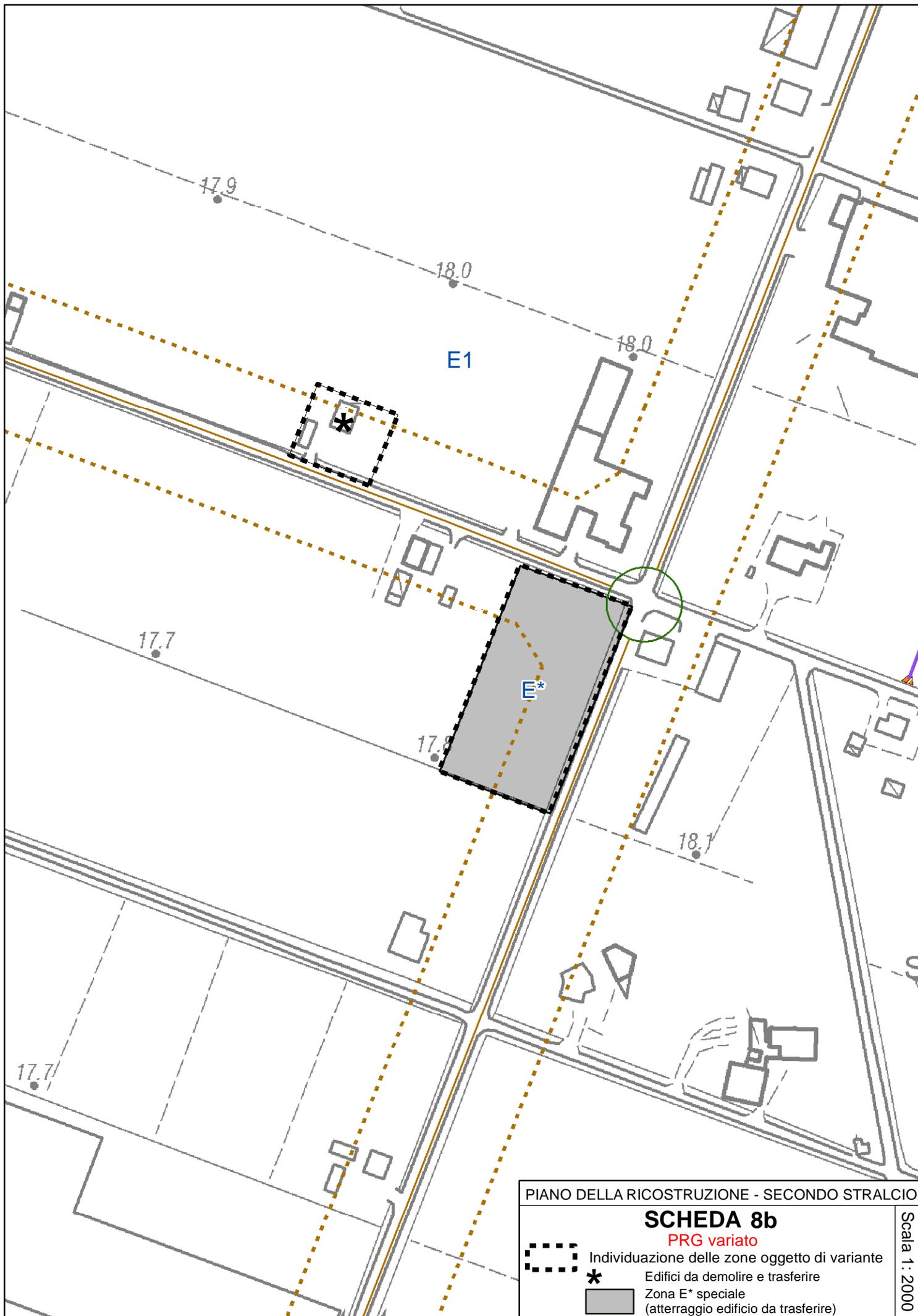
ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le relative valutazioni in sede di ValSAT - VAS.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento diretto convenzionato in base alle disposizioni della LR n.16/2012.





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 8b
PRG variato

	Individuazione delle zone oggetto di variante
	Edifici da demolire e trasferire
	Zona E* speciale (atterraggio edificio da trasferire)

Scala 1 : 2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 8.C**

**Località ALBERONE – delocalizzazione complesso
rurale danneggiato in via Pirani
Rilocalizzazione: CAPOLUOGO nuova zona B1.31
via del Pioppo**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: *edificio da demolire (8C.1):* Alberone, via Pirani 22-24

luogo nuova localizzazione (8C.1): Capoluogo, via del Pioppo

PRG VIGENTE: Zona E – Sottozona E1 “Della Partecipanza” – zona G1 (via del Pioppo)

PSC ADOTTATO: Zone agricole – Dotazioni territoriali di progetto

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- consentire, ai sensi dell'art.9, comma 5 lett.b) della L.R. 16/2012 la demolizione del complesso edilizio danneggiato dal sisma e la delocalizzazione in un'area in via del Pioppo, con vincolo scaduto G1, che il Piano ri-classifica come zona B1.31.

La variante prevede l'individuazione cartografica del complesso da demolire e la classificazione come zona B1.31 dell'area destinata alla delocalizzazione, con realizzazione di un volume pari a quello degli edifici danneggiati dal sisma, da demolire; volume complessivo edifici A, B, D: 2.902 mc. + volume edificio C: 256,8 mc. (esito revisione scheda aedes) = 3.158,8 mc.

A fronte dell'assegnazione di ulteriori 197 mq. di Su la proprietà si impegna con atto d'obbligo alla cessione al Comune di un lotto nella zona B1.31 con SF = 620 mq.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

L'intervento è soggetto alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano, capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

Per l'intervento di nuova costruzione le NTA definiscono criteri e condizioni di progetto coerenti con le Linee-guida della Regione Emilia-Romagna per gli interventi post-sisma nel territorio rurale.

ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

Si richiamano i contenuti della Relazione geologica e sismica predisposta a cura della proprietà, allegata al presente Piano della Ricostruzione – secondo stralcio, e le relative valutazioni in sede di ValSAT - VAS.

CLIMA ACUSTICO

La stima effettuata con modello semplificato per la condizione di progetto evidenzia una modifica limitata dei livelli di rumore ora presenti per effetto del maggior traffico indotto. La stima è condivisa in sede di ValSAT – VAS anche per il limitato numero nuovi alloggi previsti.

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento diretto convenzionato in base alle disposizioni della LR n.16/2012.

Calcolo del contributo di sostenibilità

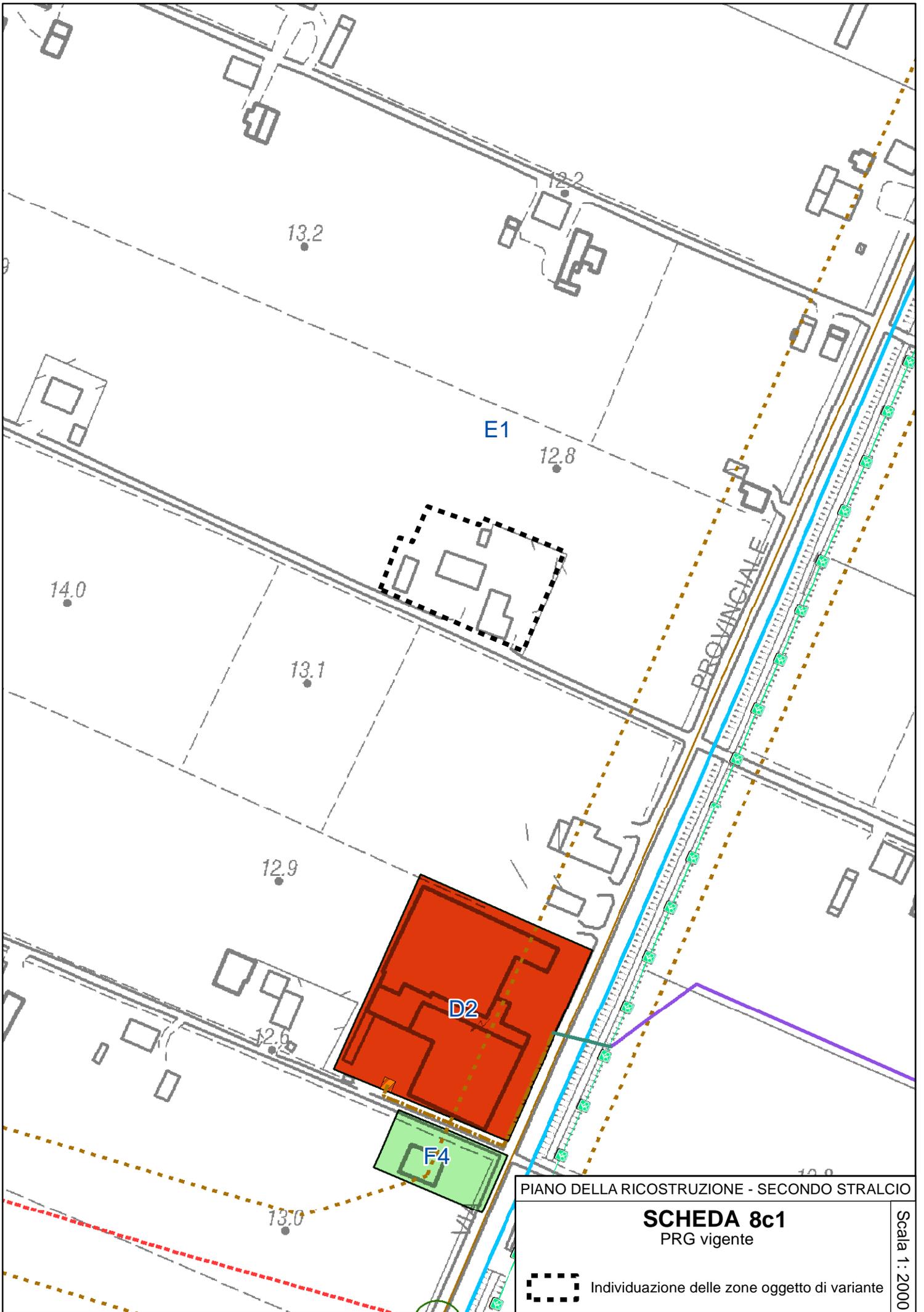
Su assegnata alla proprietà, aggiuntiva rispetto al trasferimento del volume demolito in via Pirani: 197 mq.

Valore: $197\text{mq.} \times 550 \text{ €} = 108.350 \text{ €}$

Contributo di sostenibilità = $0,40 \times 108.350 = \mathbf{43.340 \text{ €}}$

Contributo assolto da:

- Area urbanizzata Sf = $620 \text{ mq.} \times 70 \text{ €} = \mathbf{43.400 \text{ €}}$ (valore area ceduta)

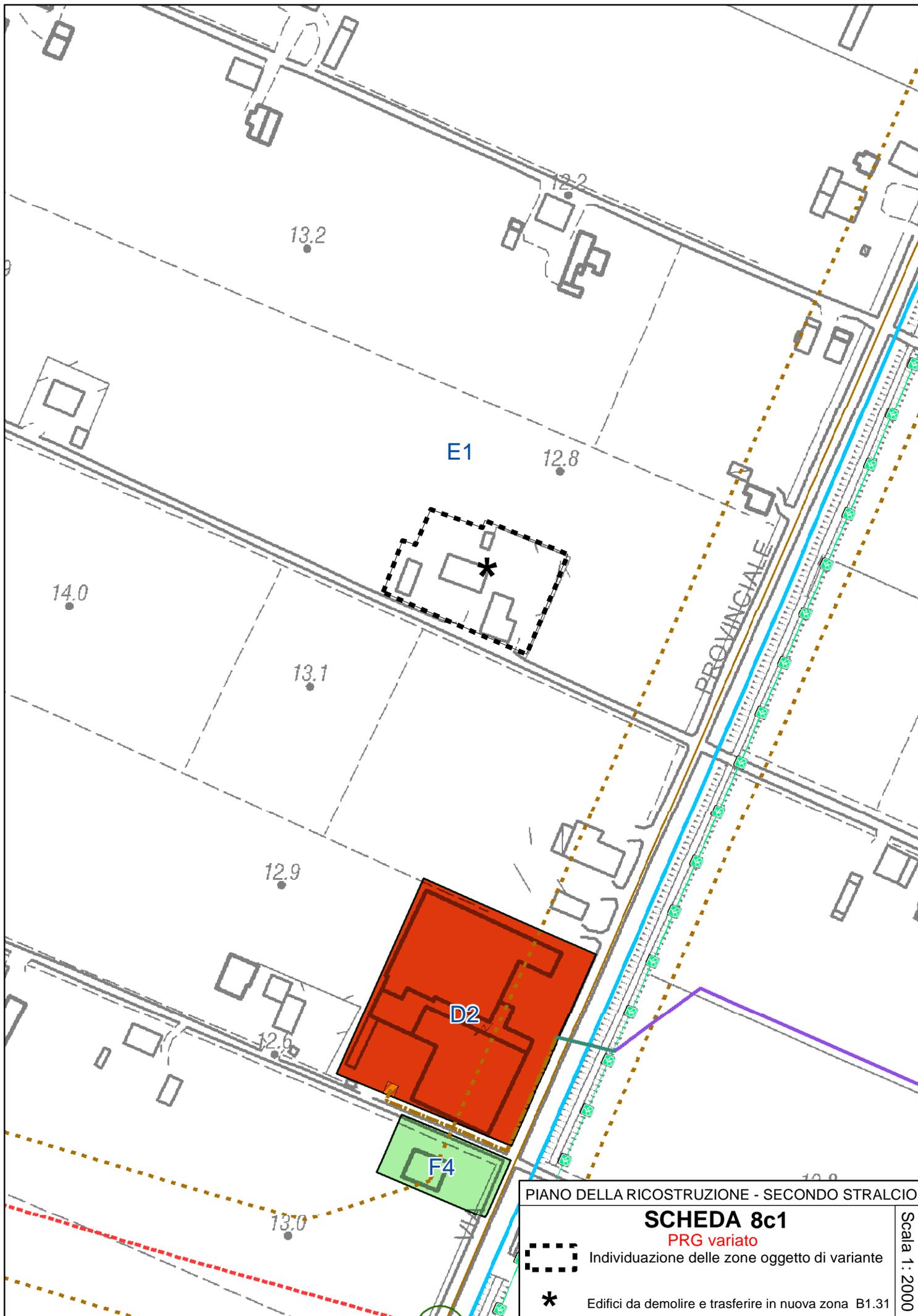


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 8c1
PRG vigente

Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

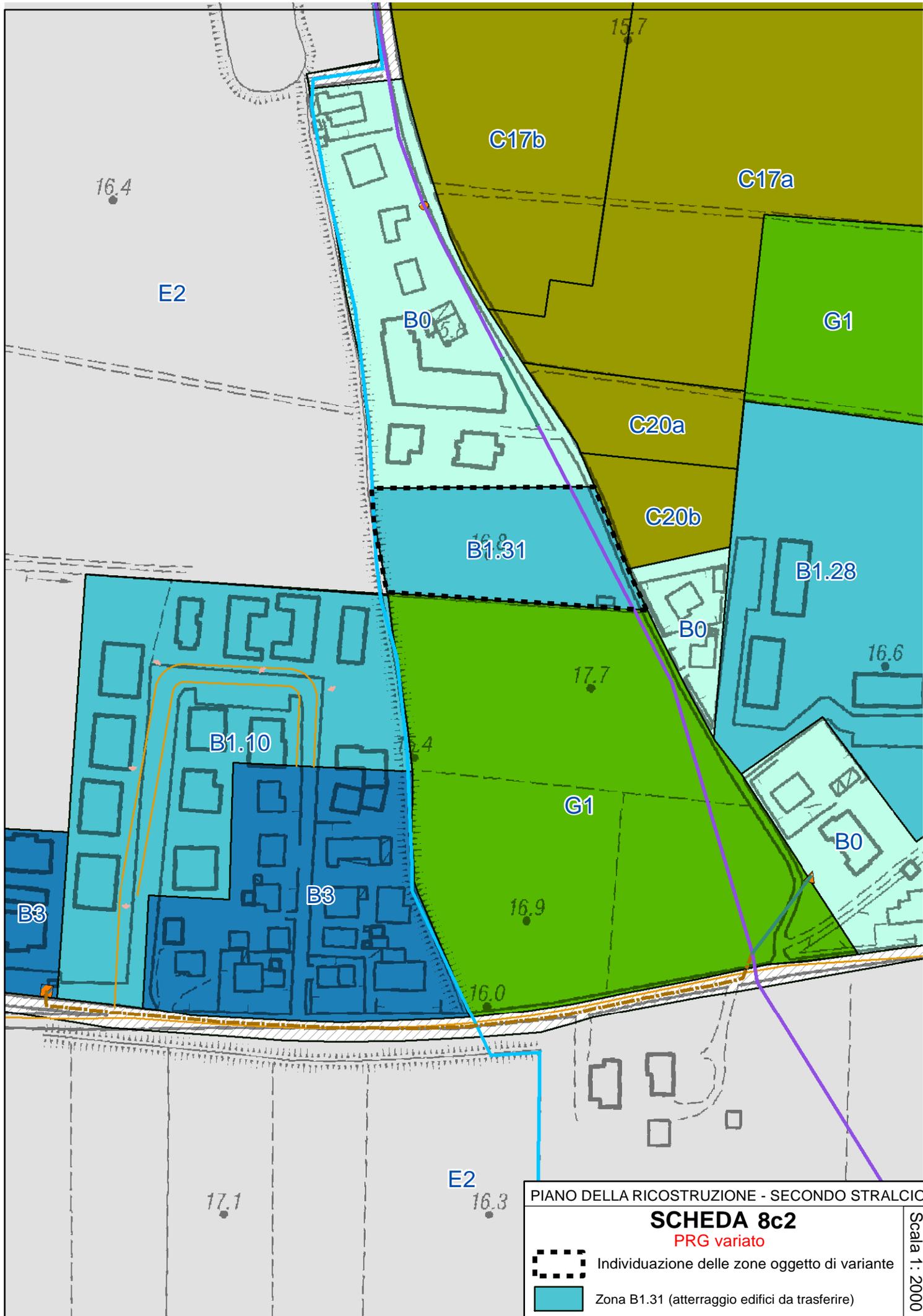
SCHEDA 8c1
PRG variato

—•— Individuazione delle zone oggetto di variante

* Edifici da demolire e trasferire in nuova zona B1.31

Scala 1 : 2000





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA 8c2

PRG variato



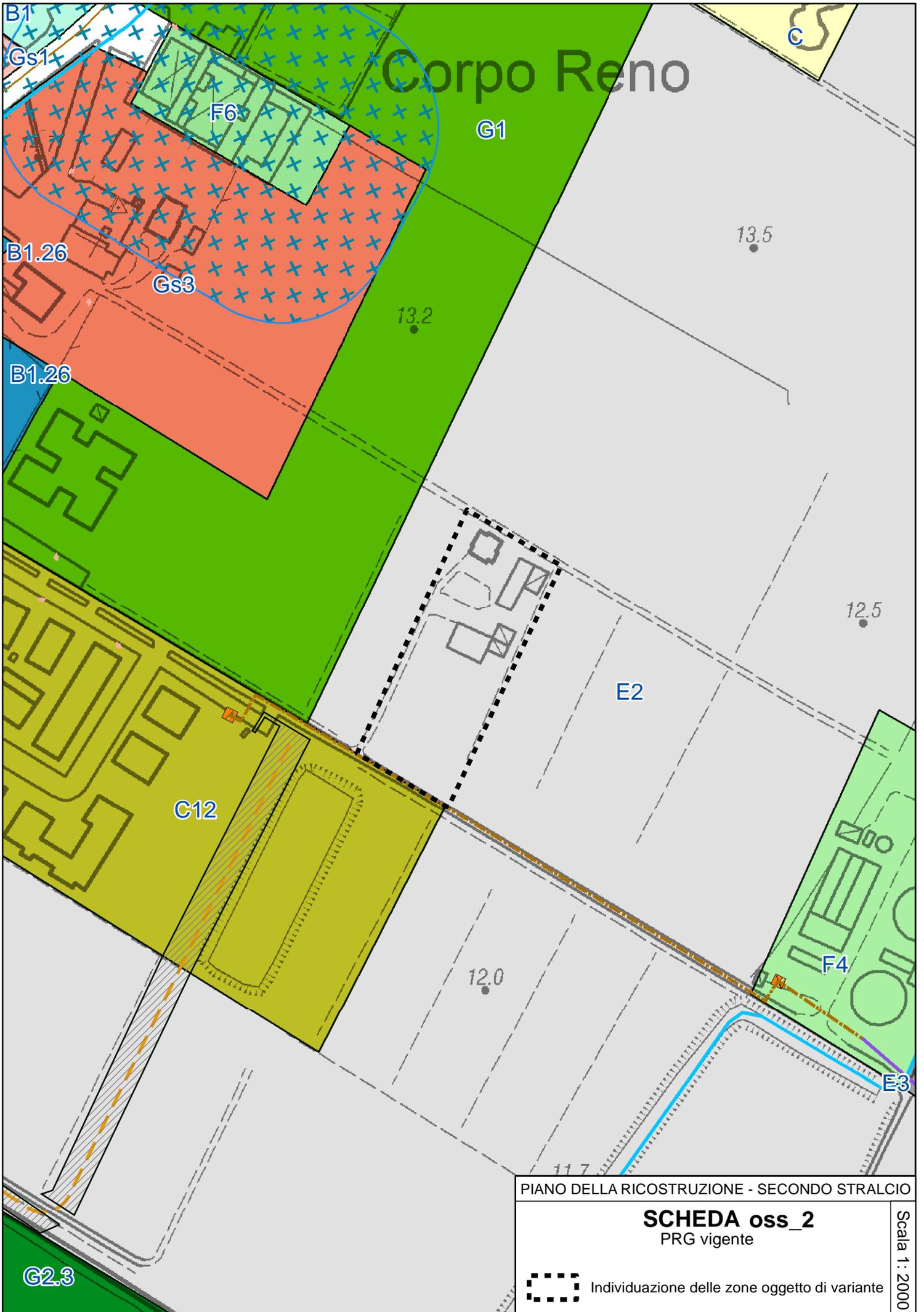
Individuazione delle zone oggetto di variante

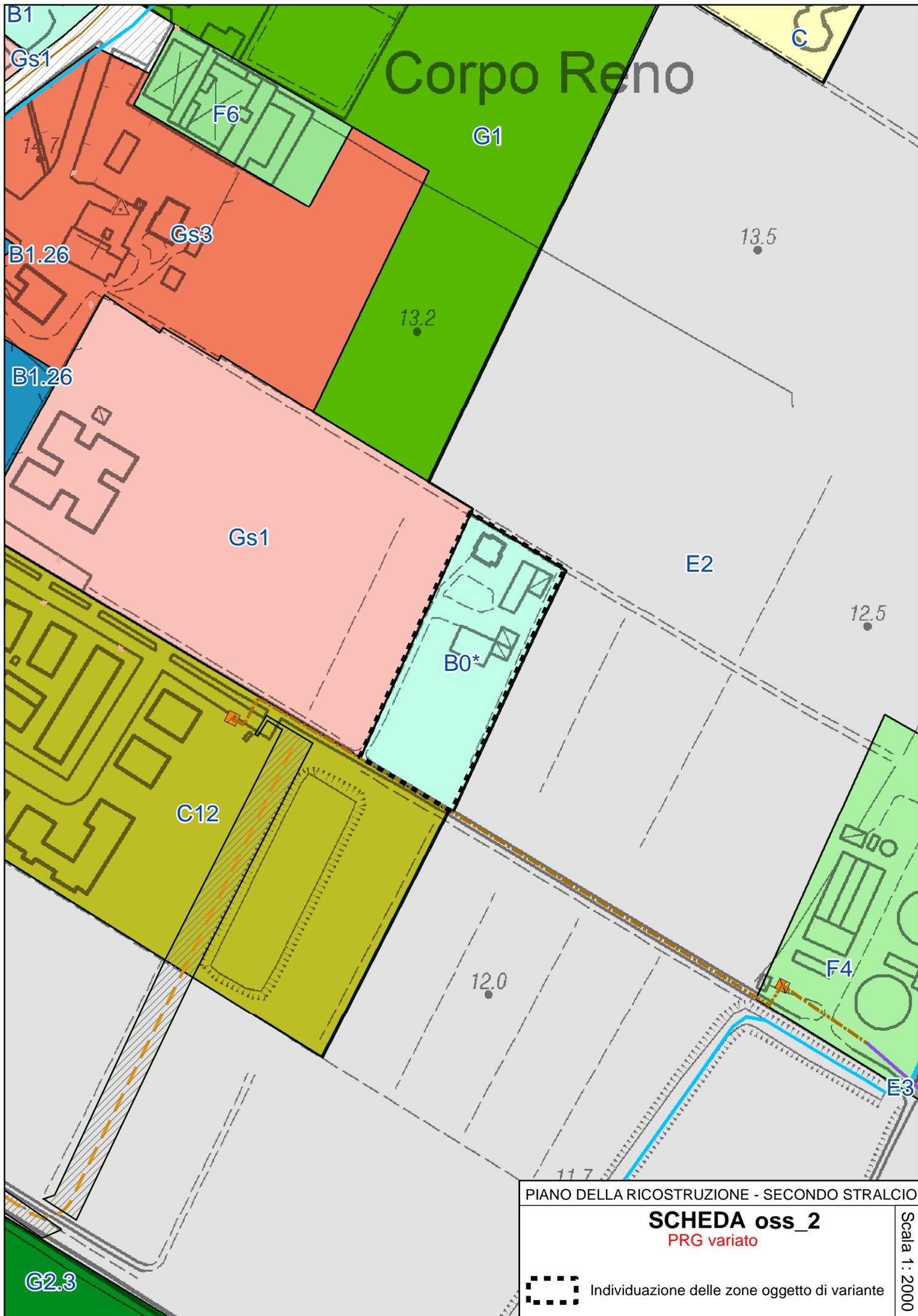


Zona B1.31 (atterraggio edifici da trasferire)

Scala 1: 2000

MODIFICHE CARTOGRAFICHE CONSEGUENTI
ALL'ACCOGLIMENTO PARZIALE O TOTALE DI
OSSERVAZIONI



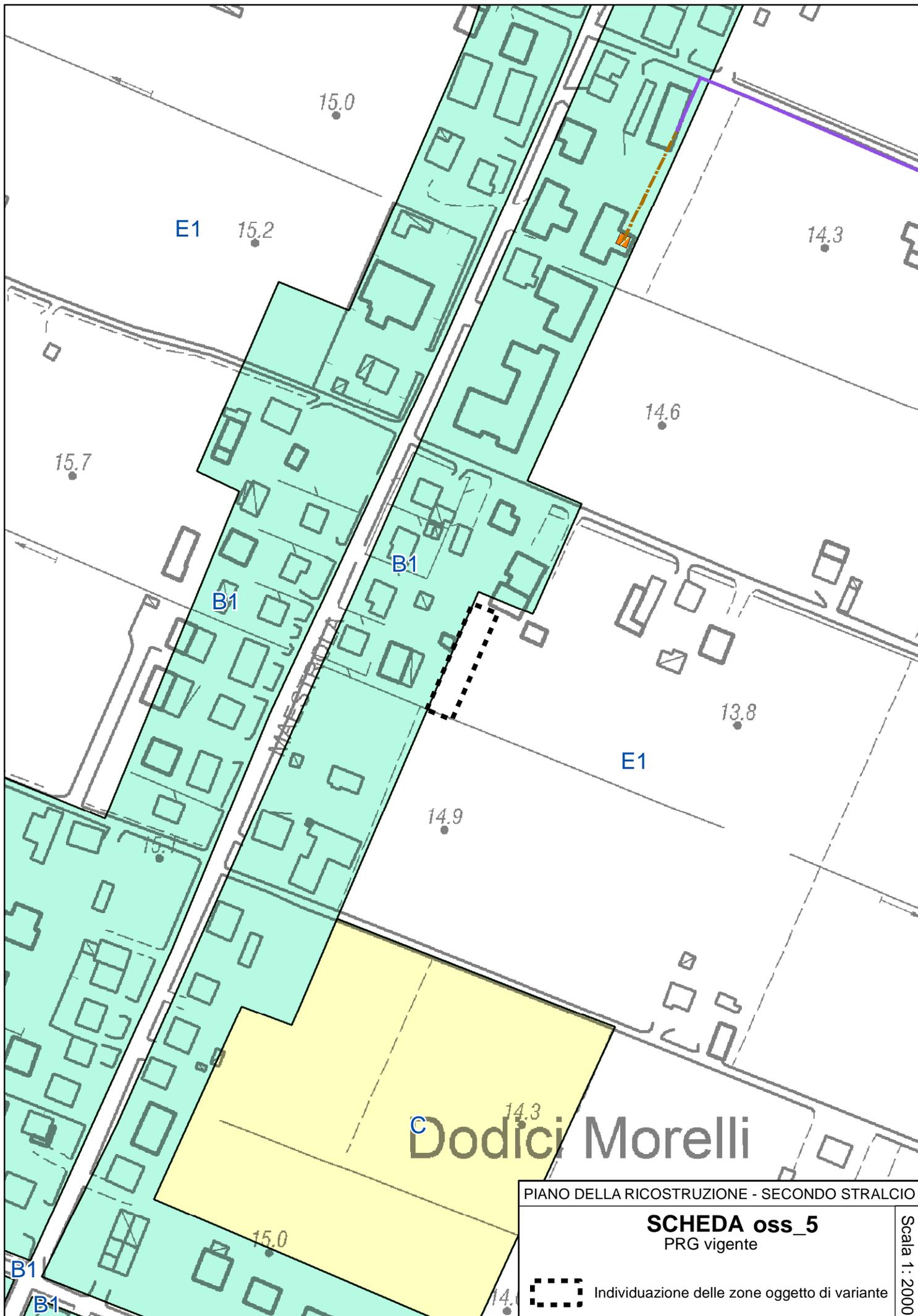


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_2
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



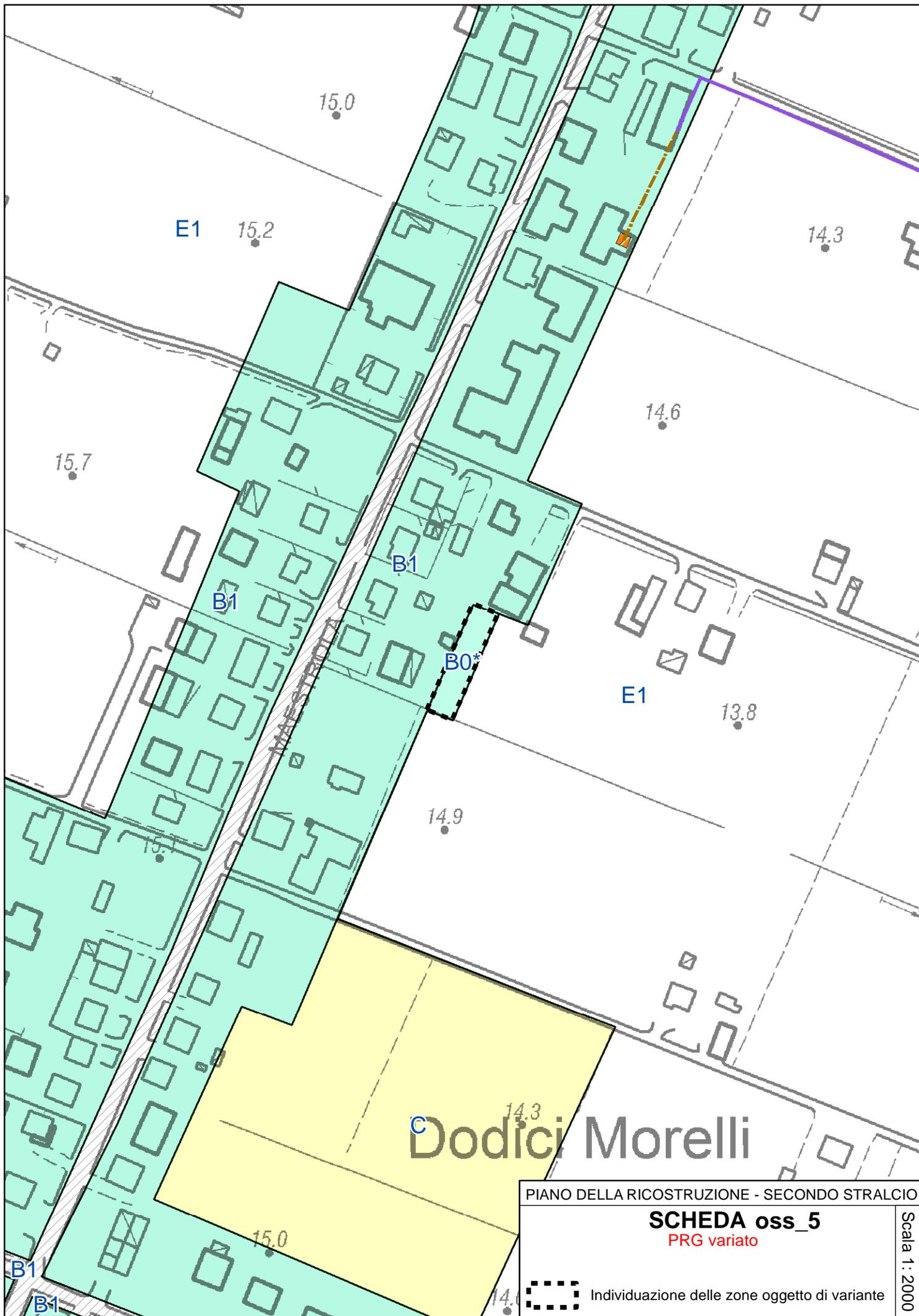
Dodici Morelli

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_5
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



15.0

E1 15.2

14.3

14.6

15.7

B1

B1

B0*

E1

13.8

14.9

C Dodici Morelli

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_5
PRG variato

Scala 1:2000

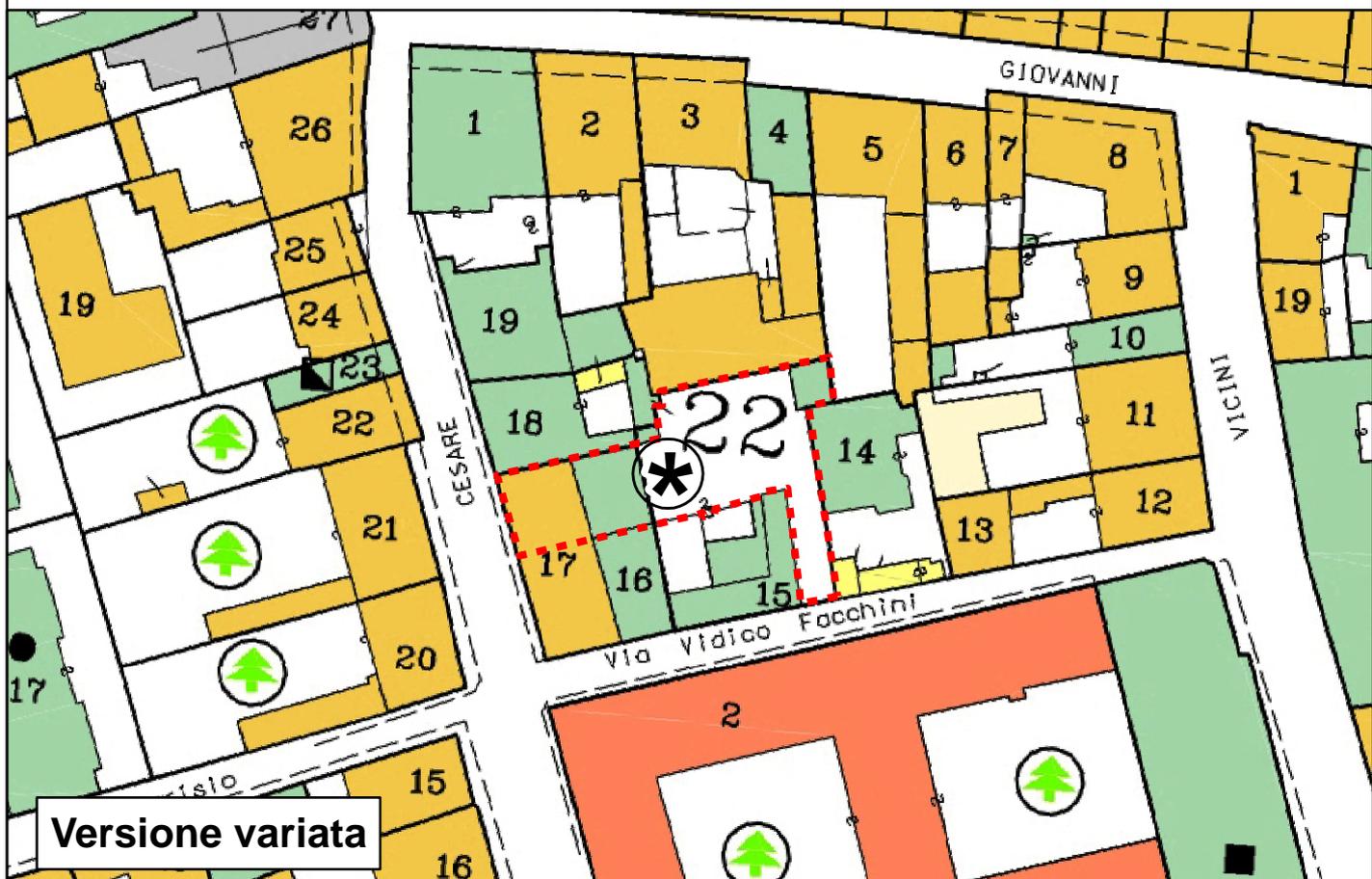
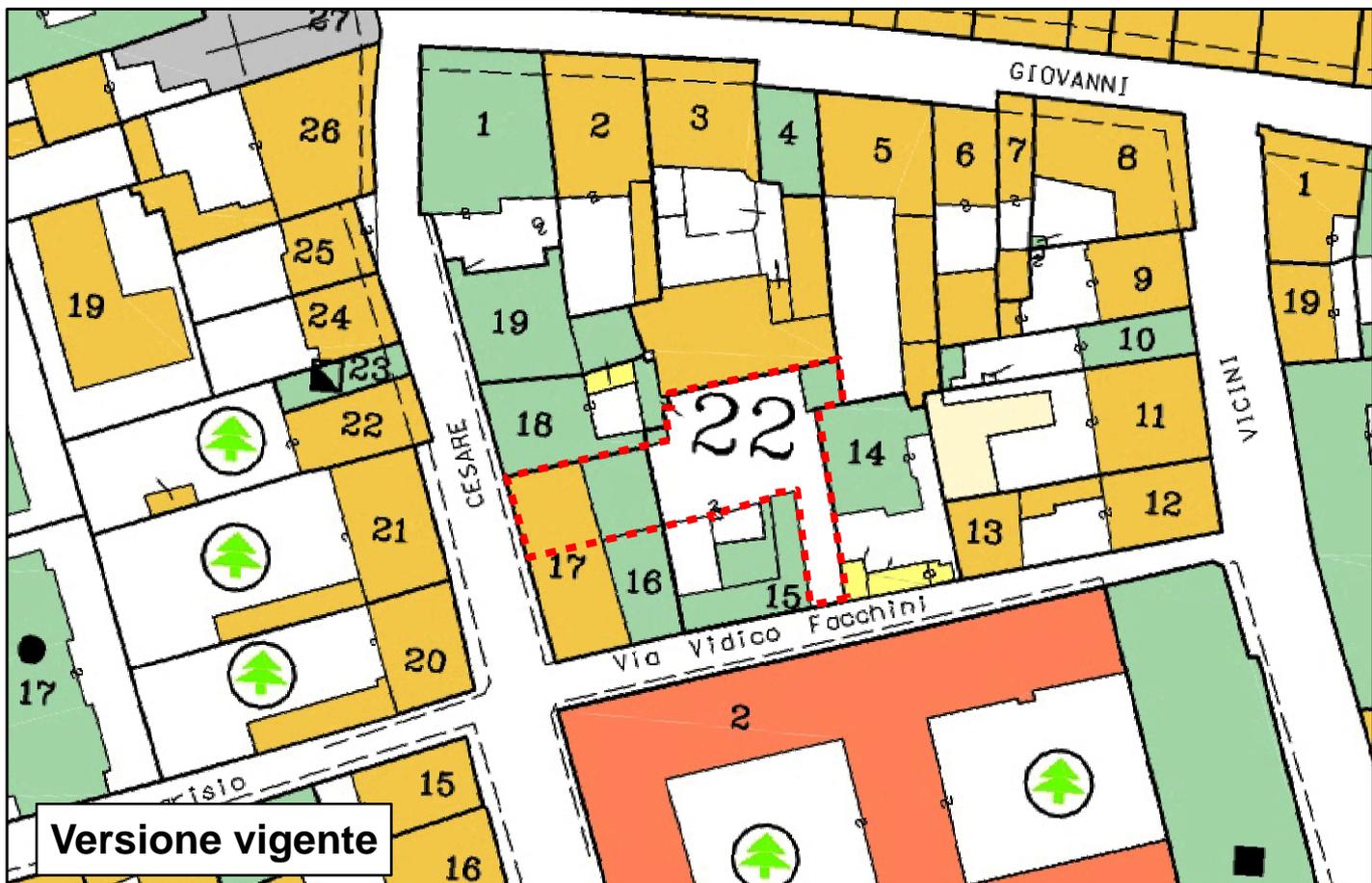
 Individuazione delle zone oggetto di variante

B1

B1

15.0

14.4



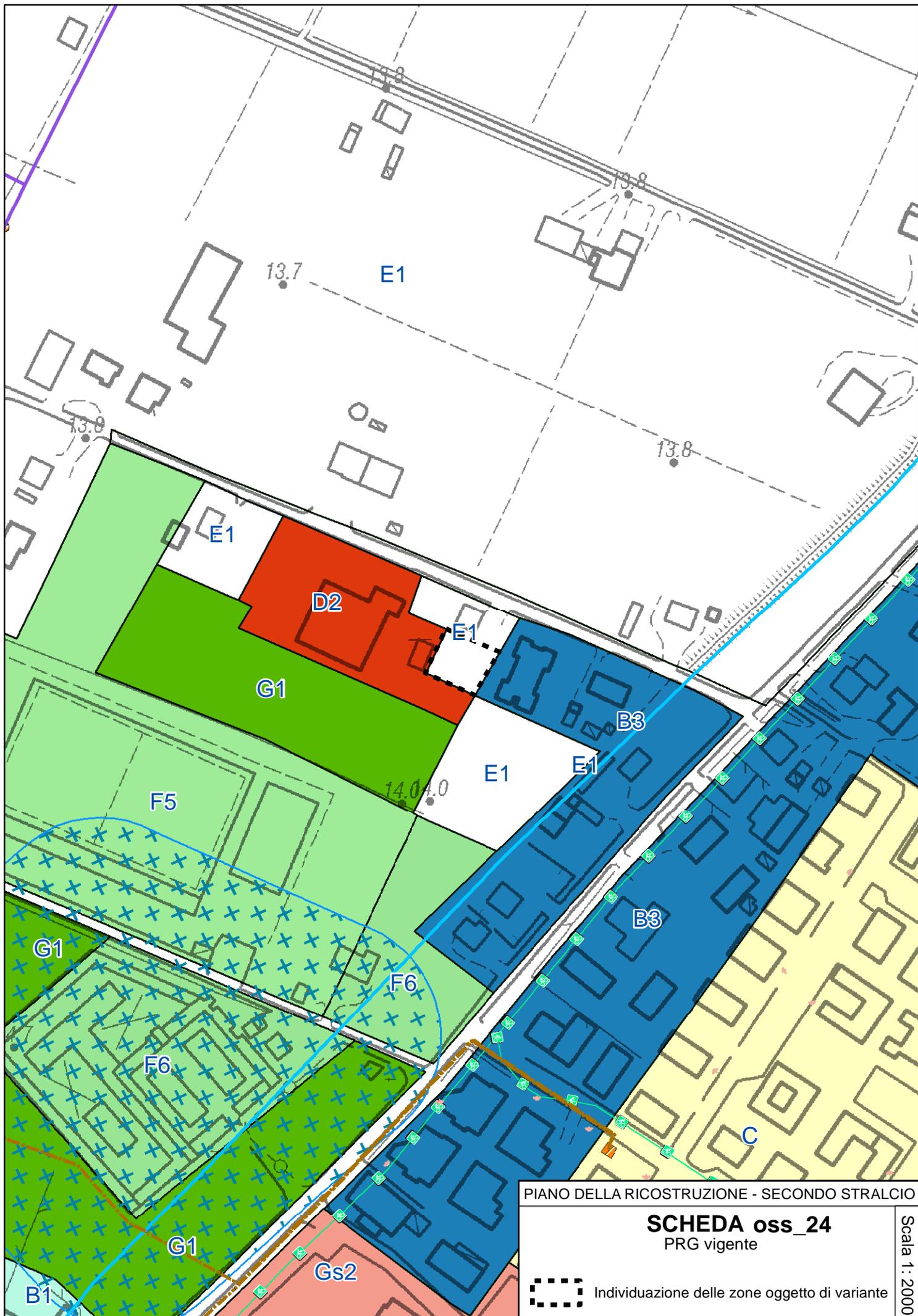
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA Oss_17.1



Individuazione dell' area oggetto di variante

Scala 1 : 1000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_24
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

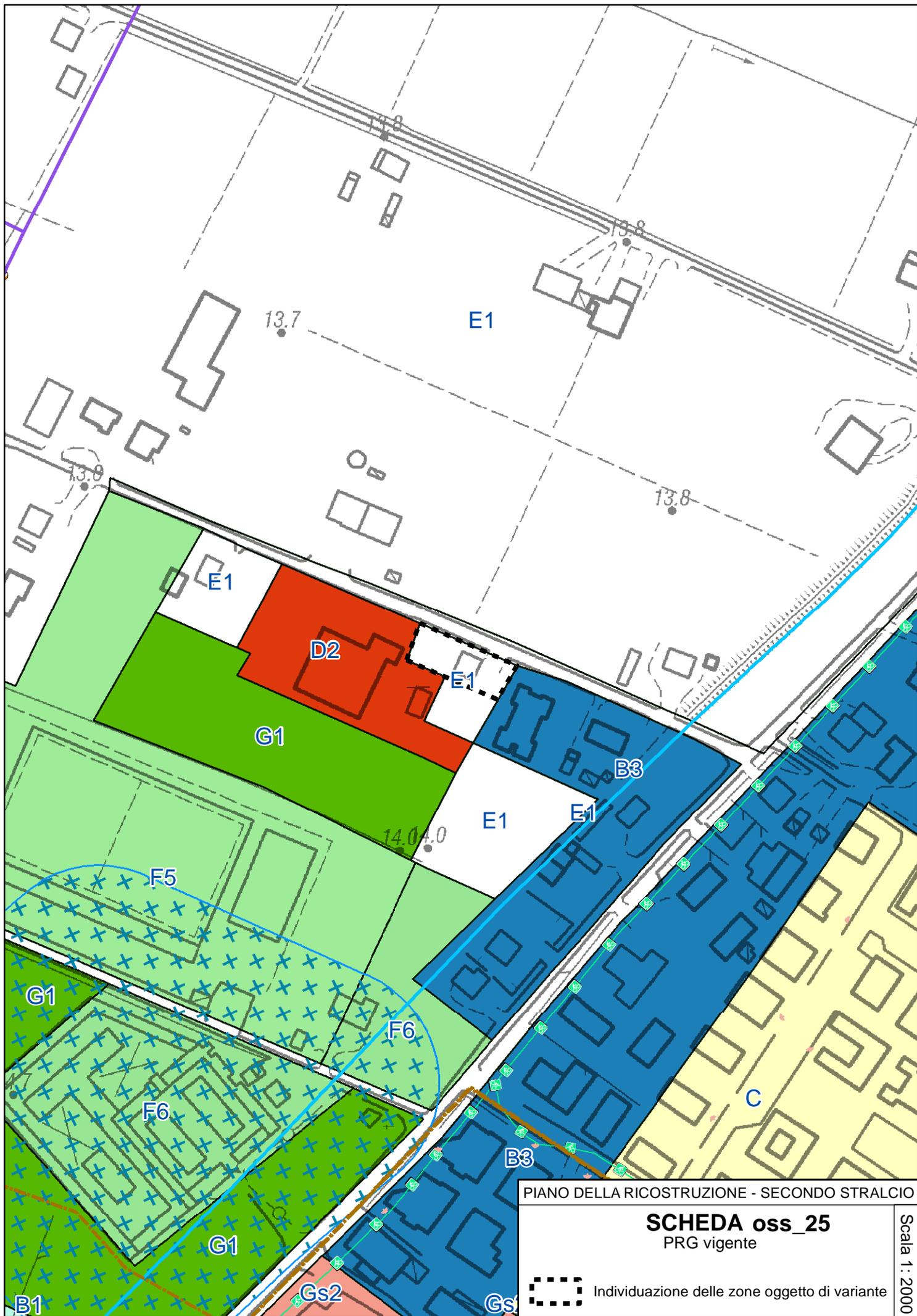


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_24
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



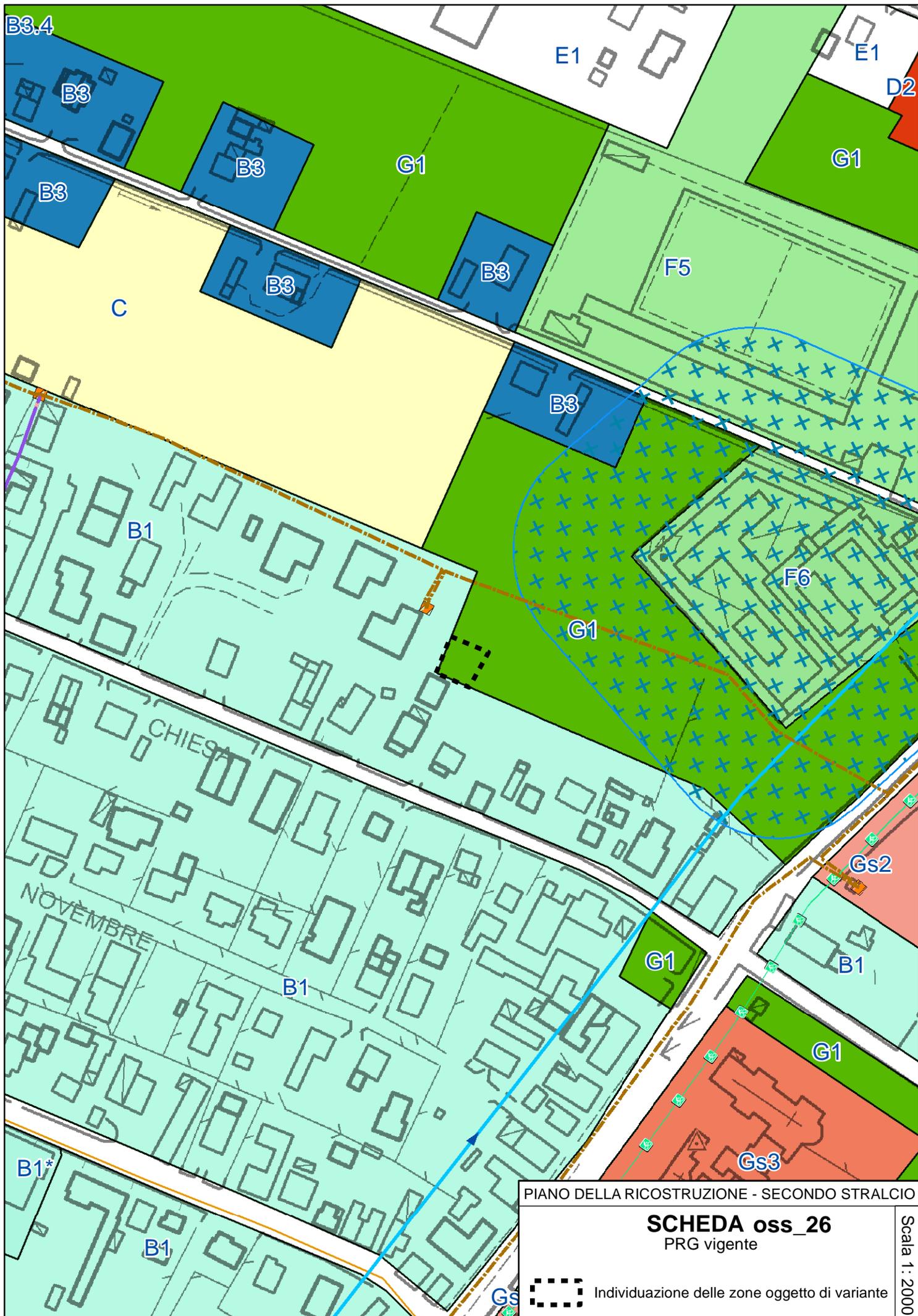


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_25
PRG variato

Scala 1: 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

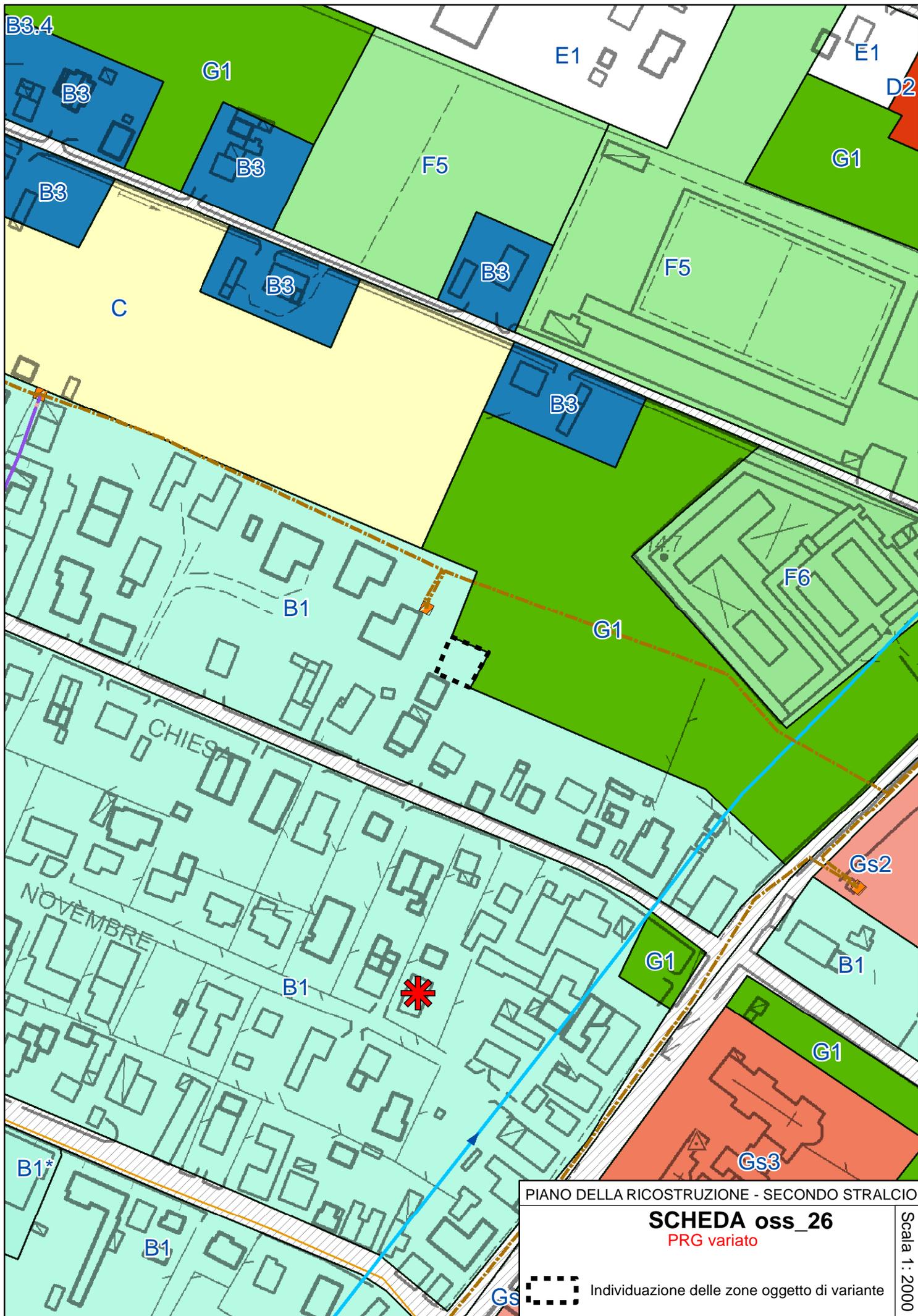


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_26
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

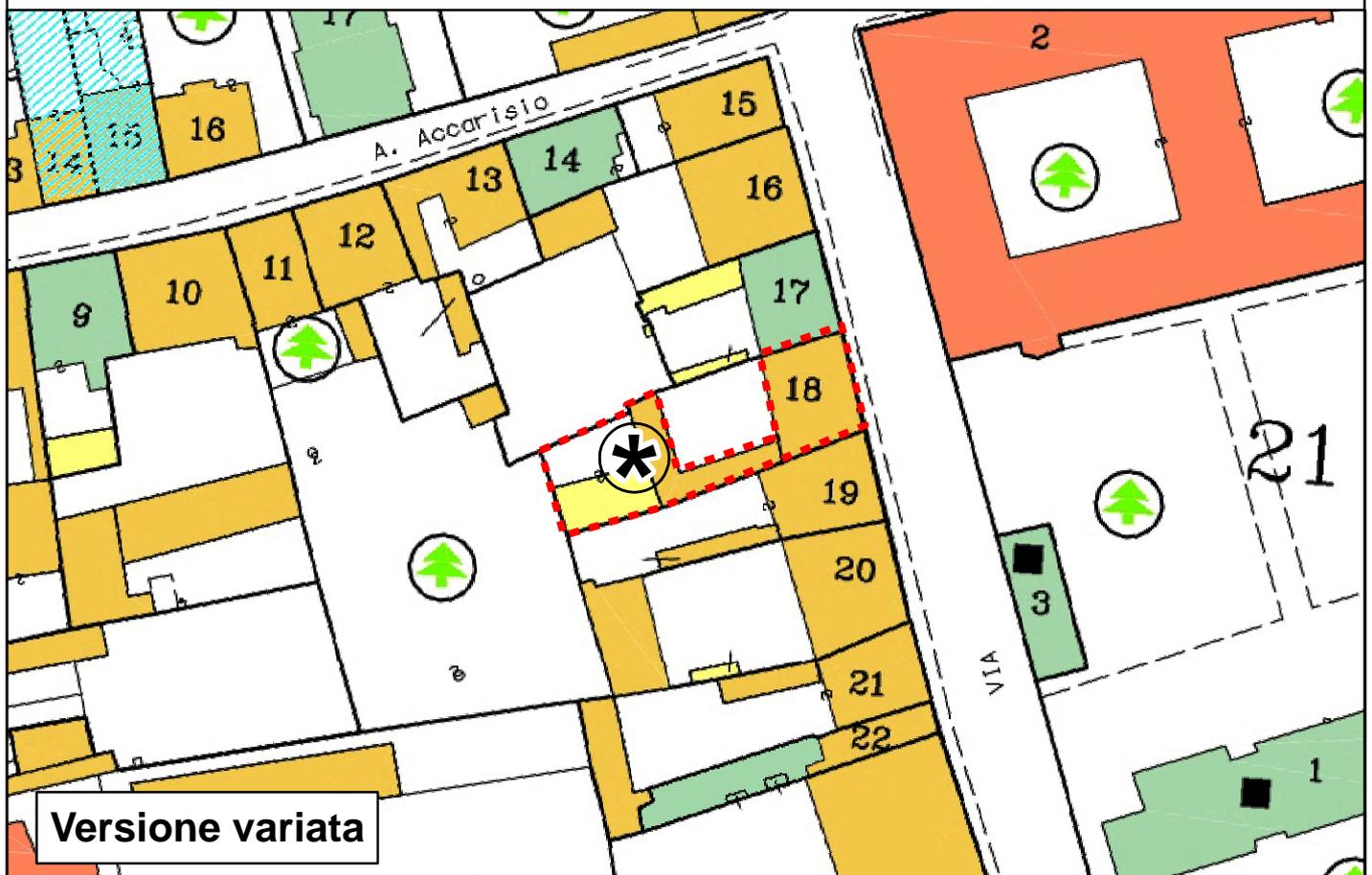
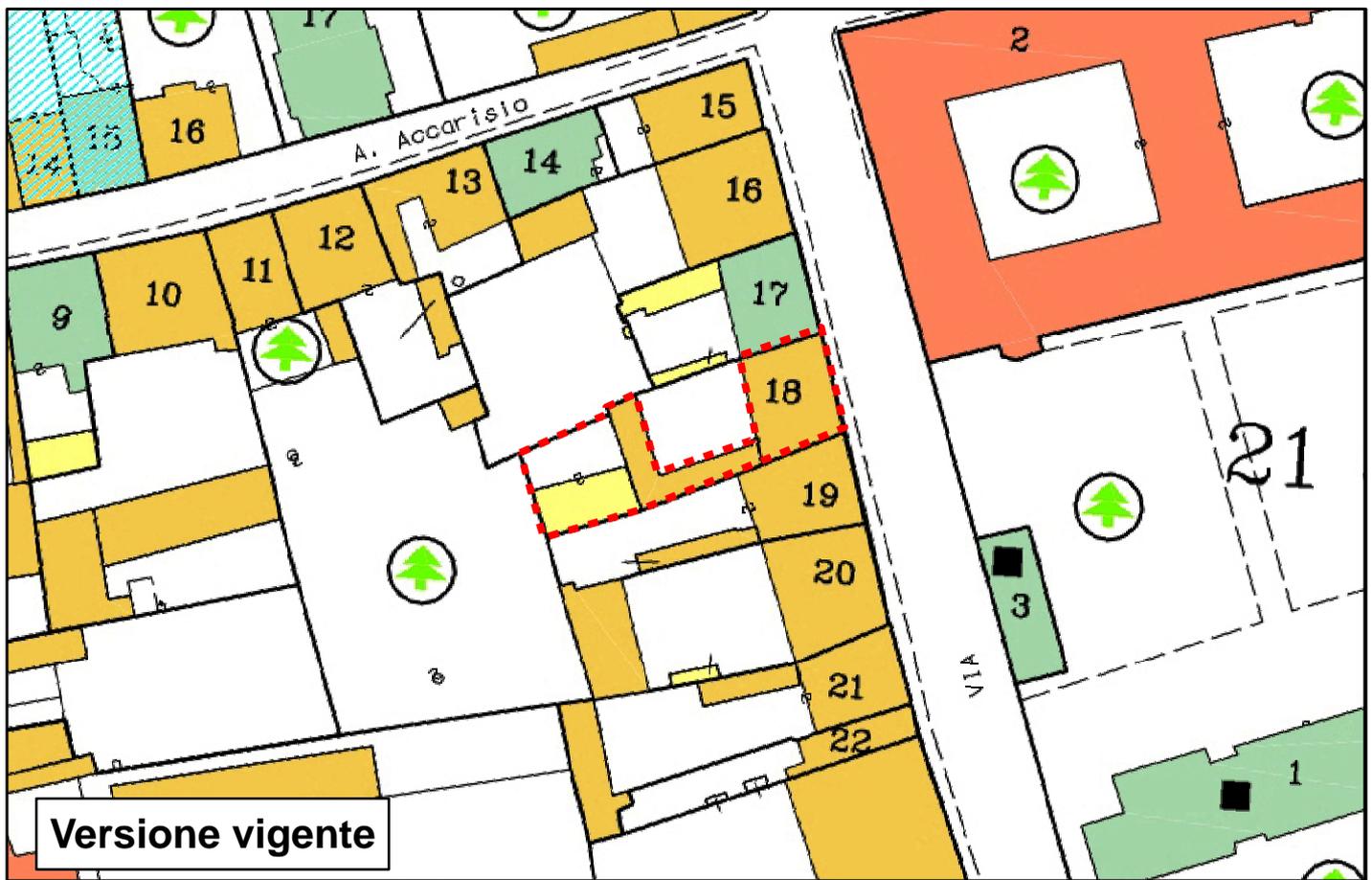


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_26
PRG variato

Scala 1:2000

--- Individuazione delle zone oggetto di variante

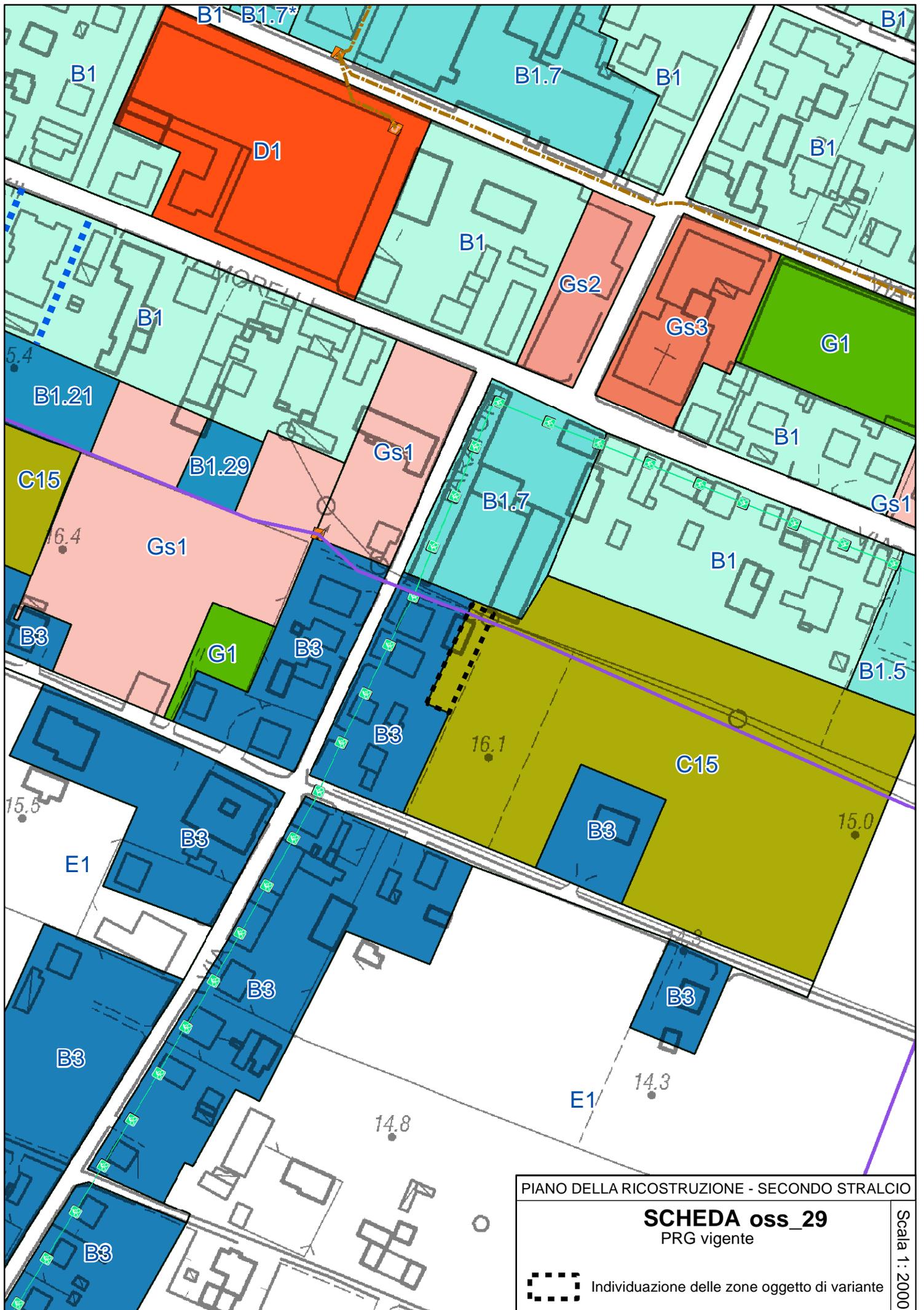


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA Oss_28.1

 Individuazione dell' area oggetto di variante

Scala 1 : 1000



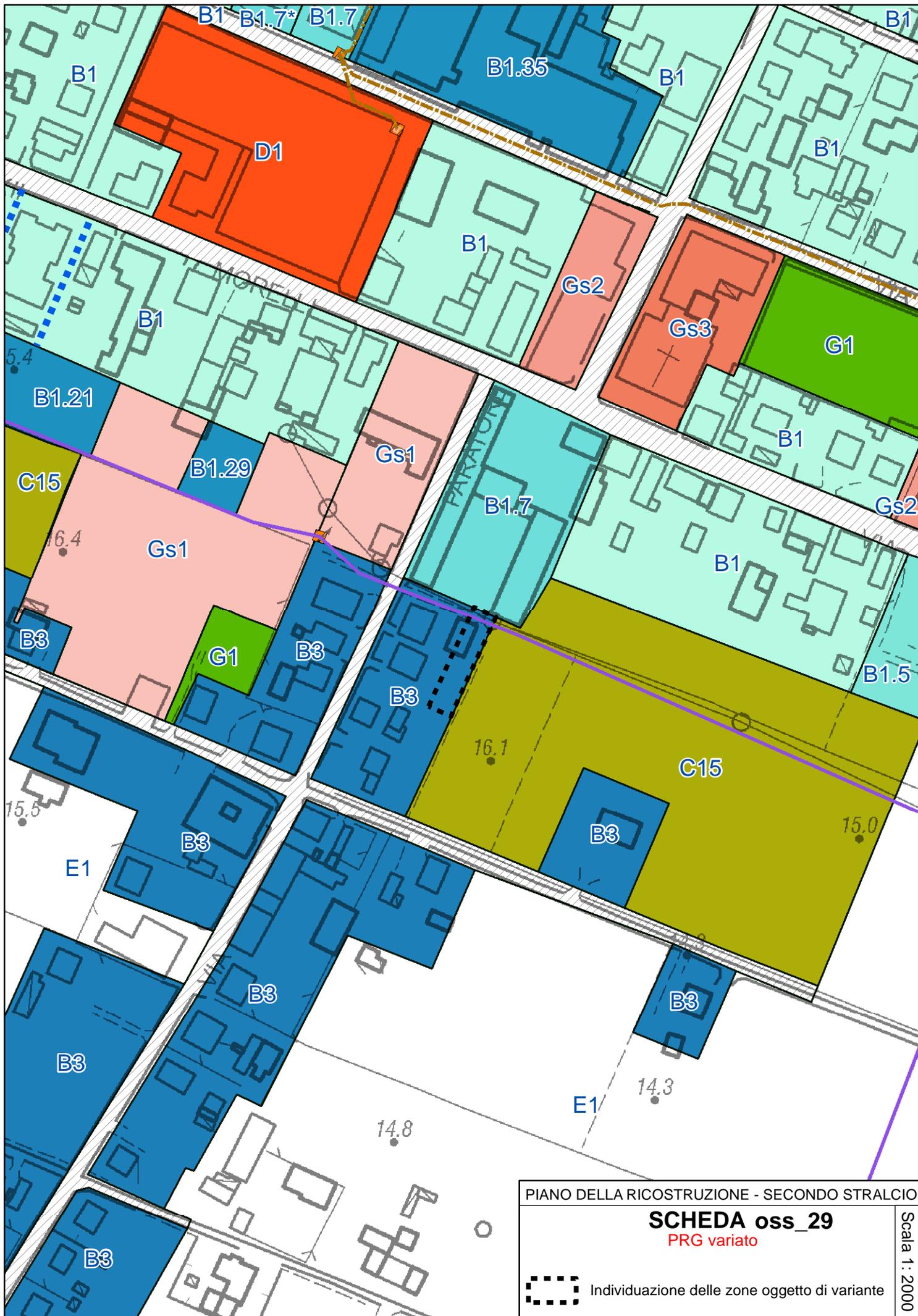
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

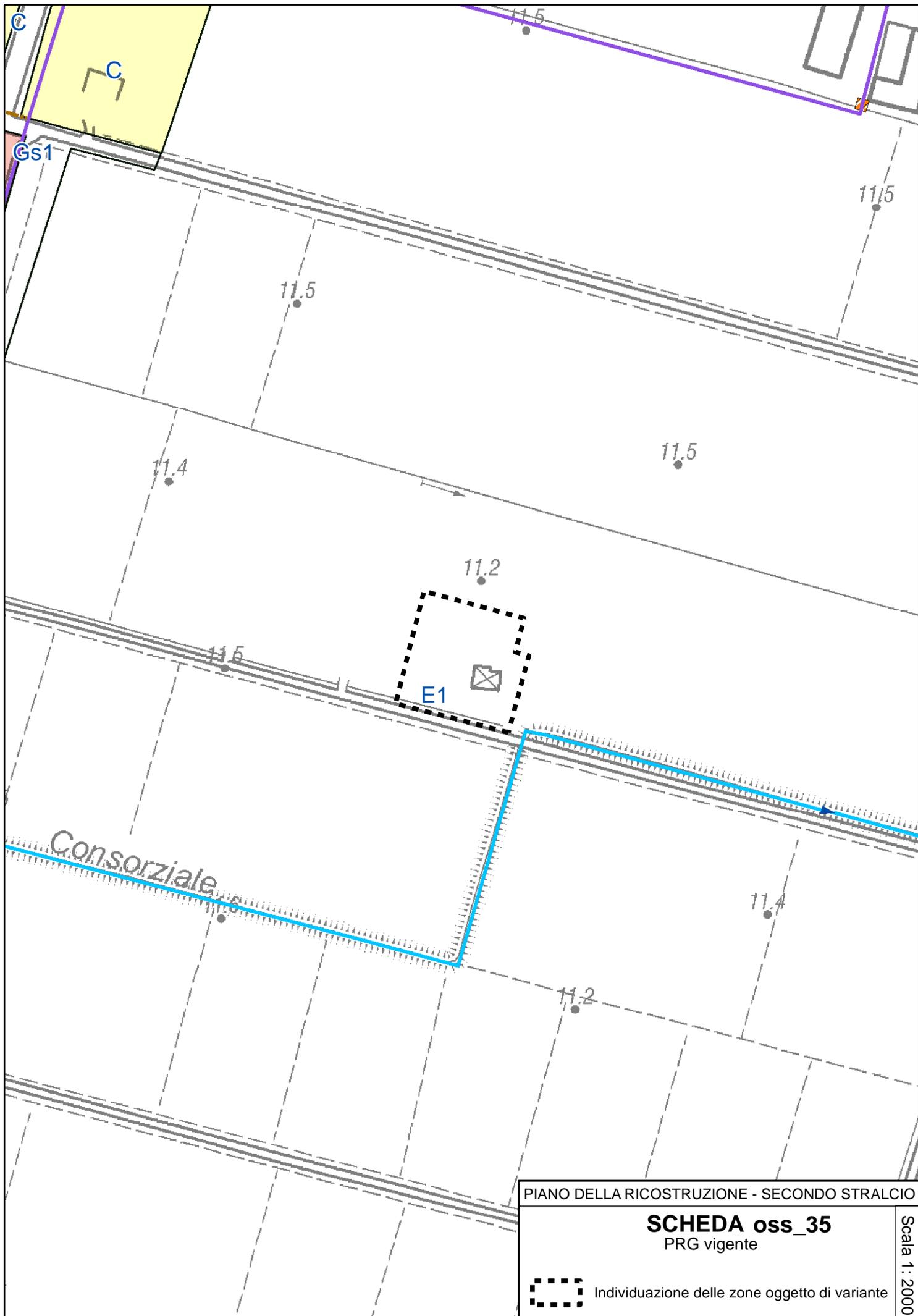
SCHEDA oss_29
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000





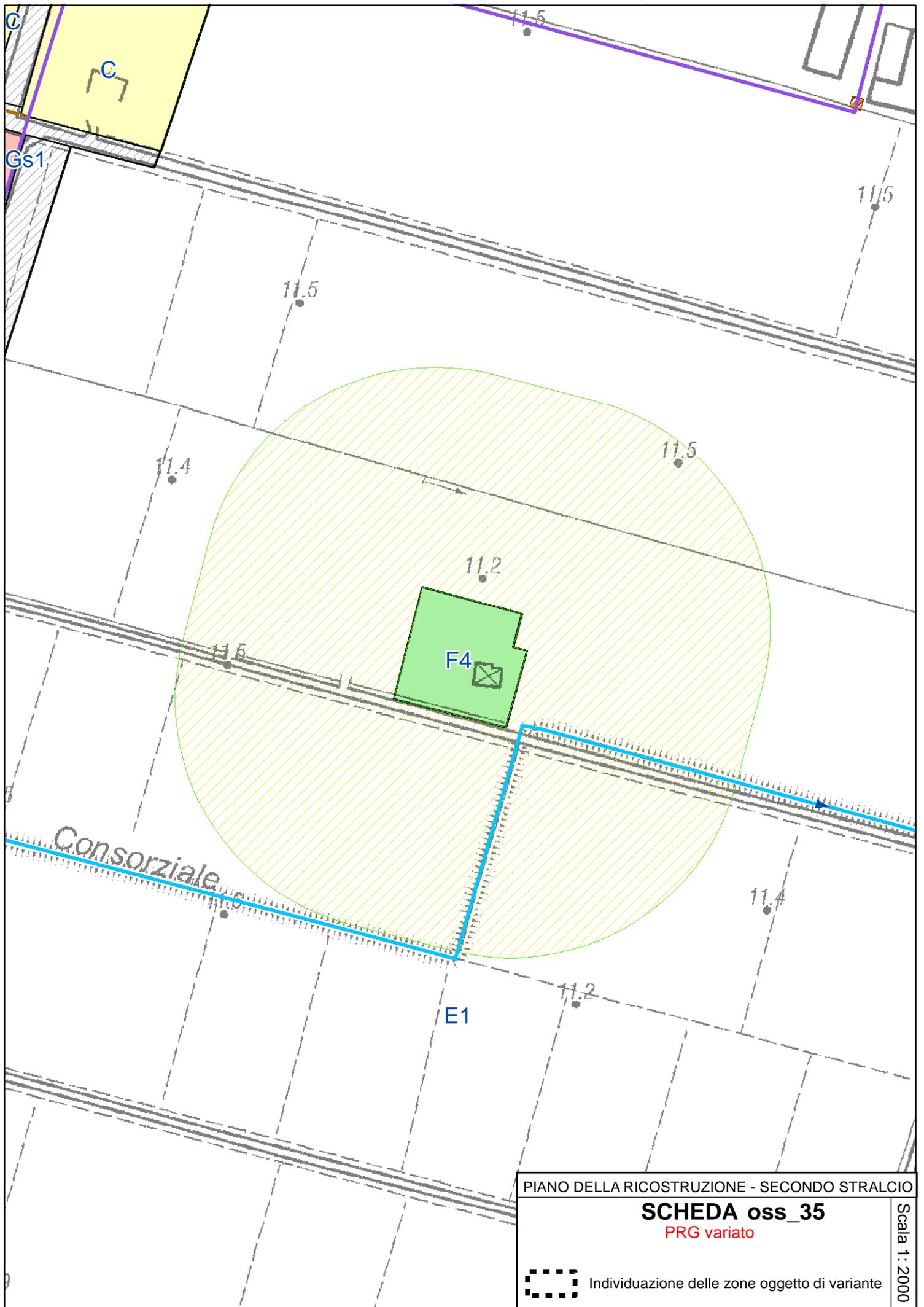
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_35
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

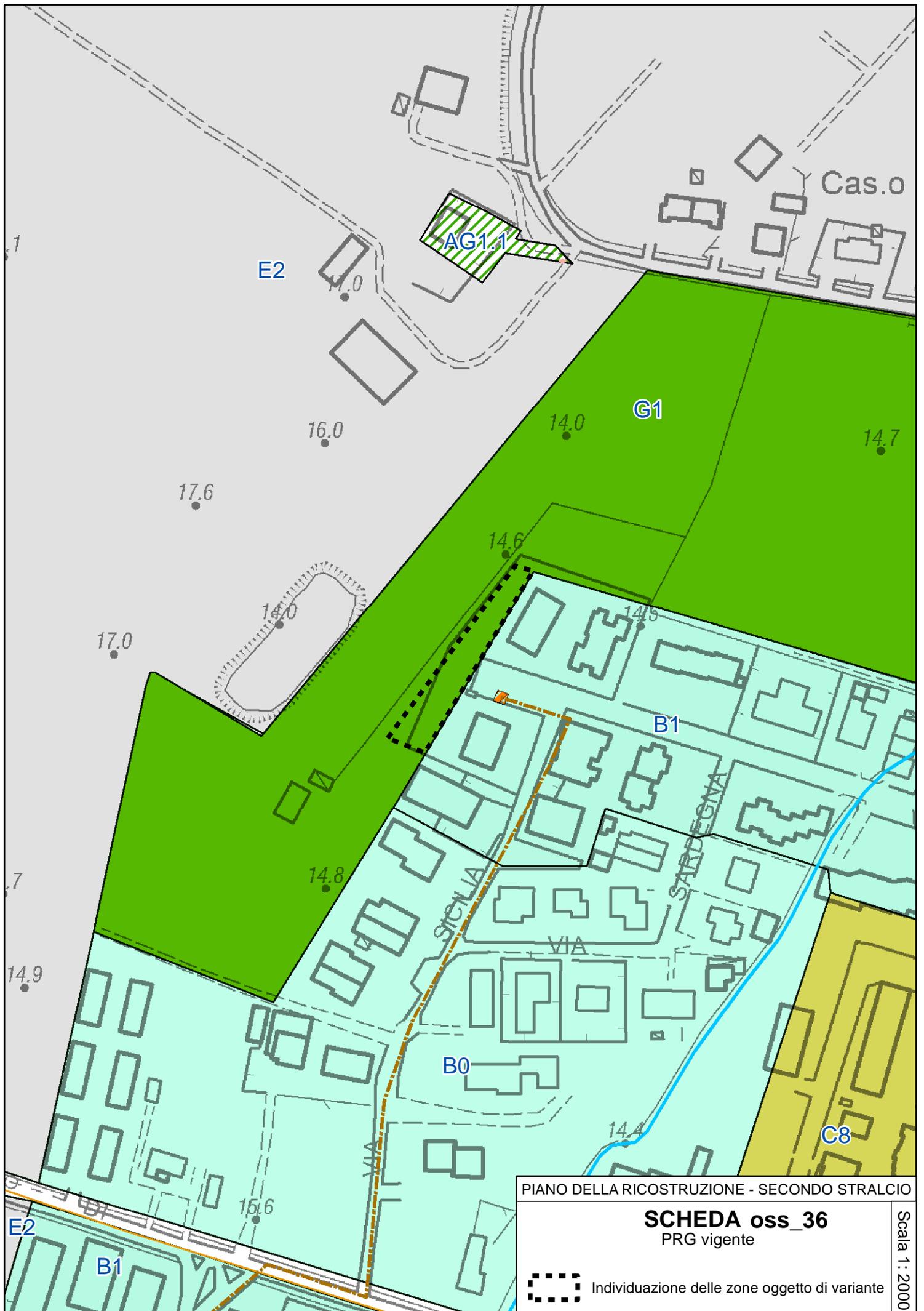
SCHEDA oss_35

PRG variato

Scala 1:2000



Individuazione delle zone oggetto di variante

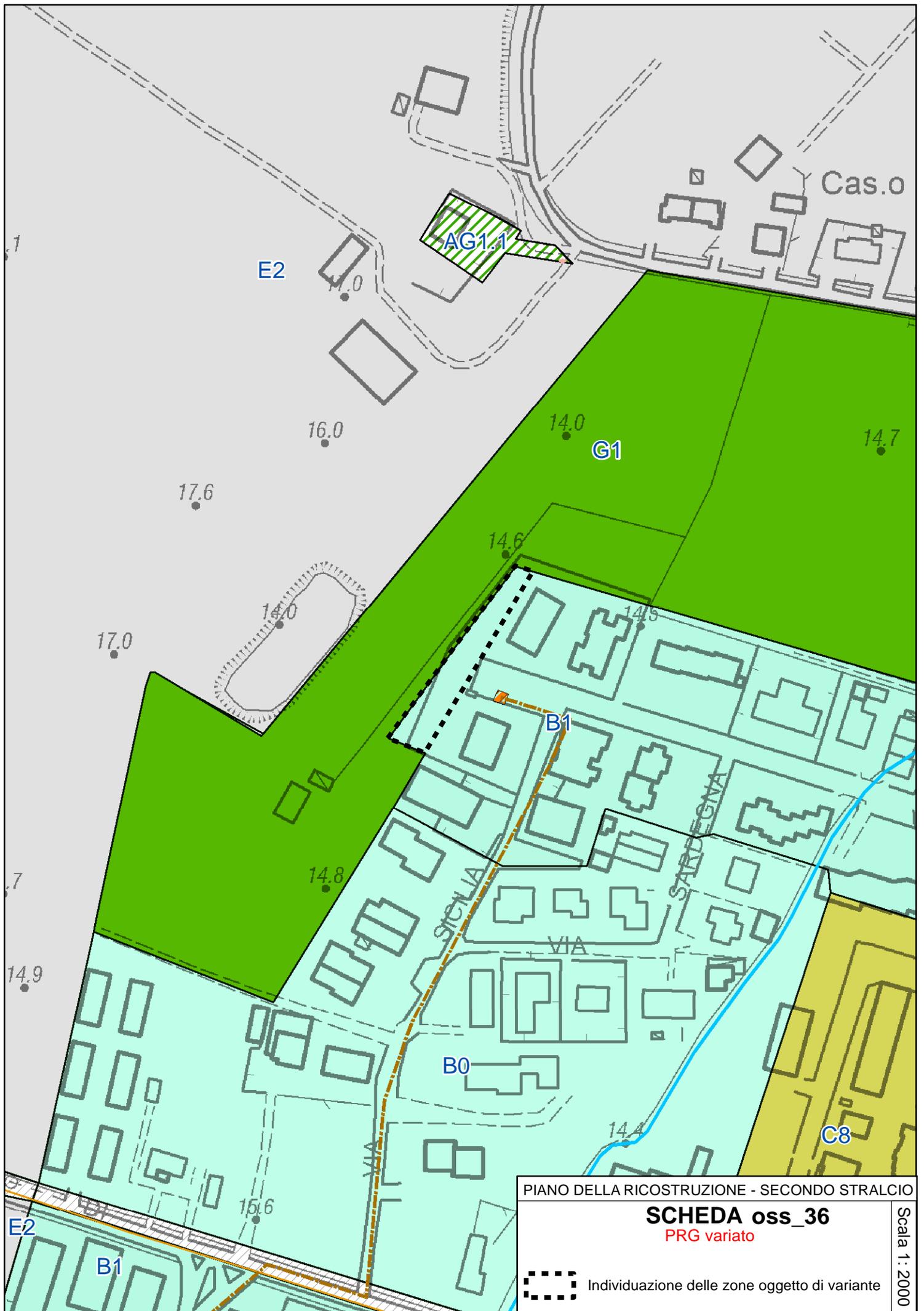


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_36
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



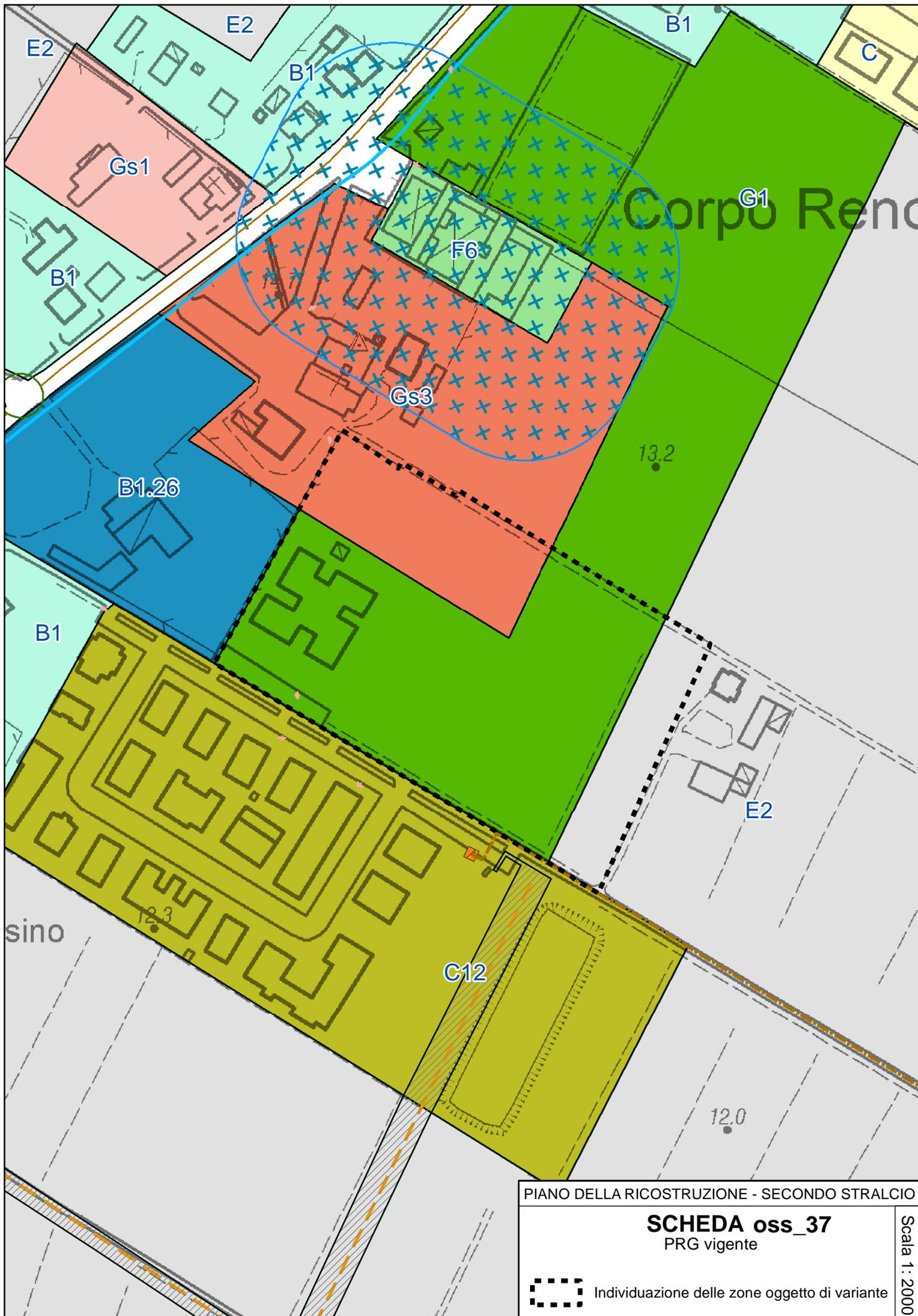
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

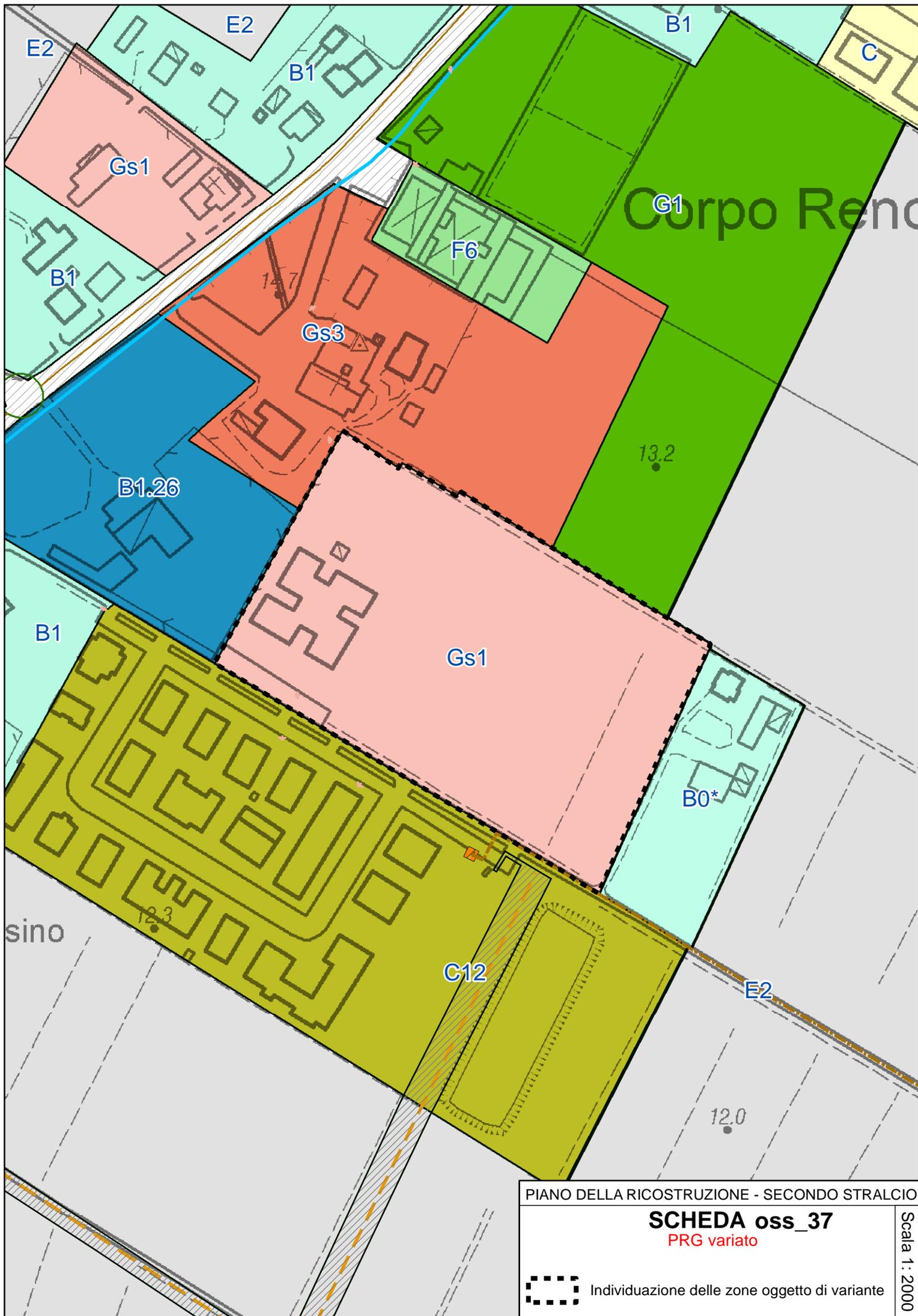
SCHEDA oss_36

PRG variato

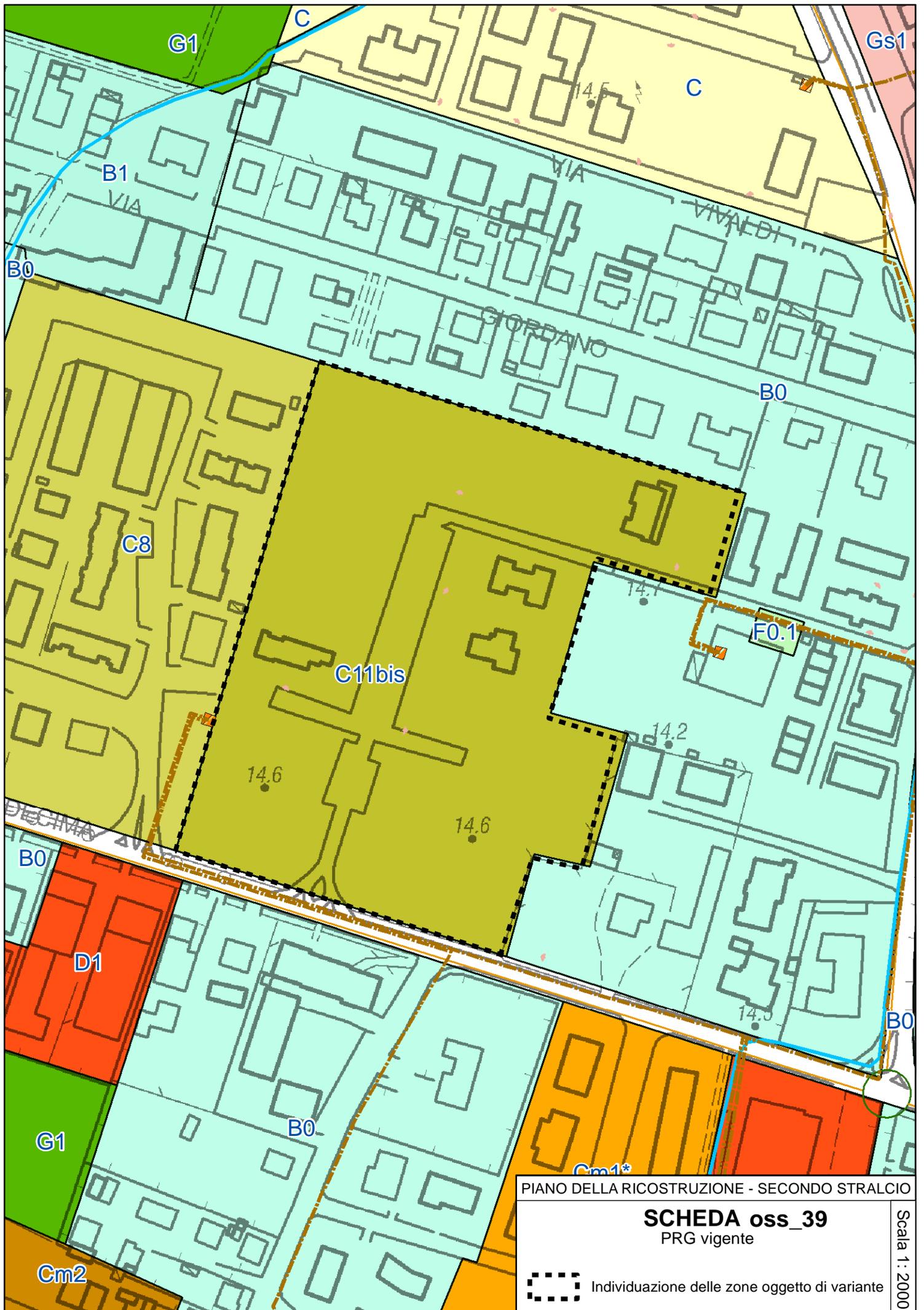
Scala 1:2000

--- Individuazione delle zone oggetto di variante





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
SCHEDA oss_37	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1 : 2000	

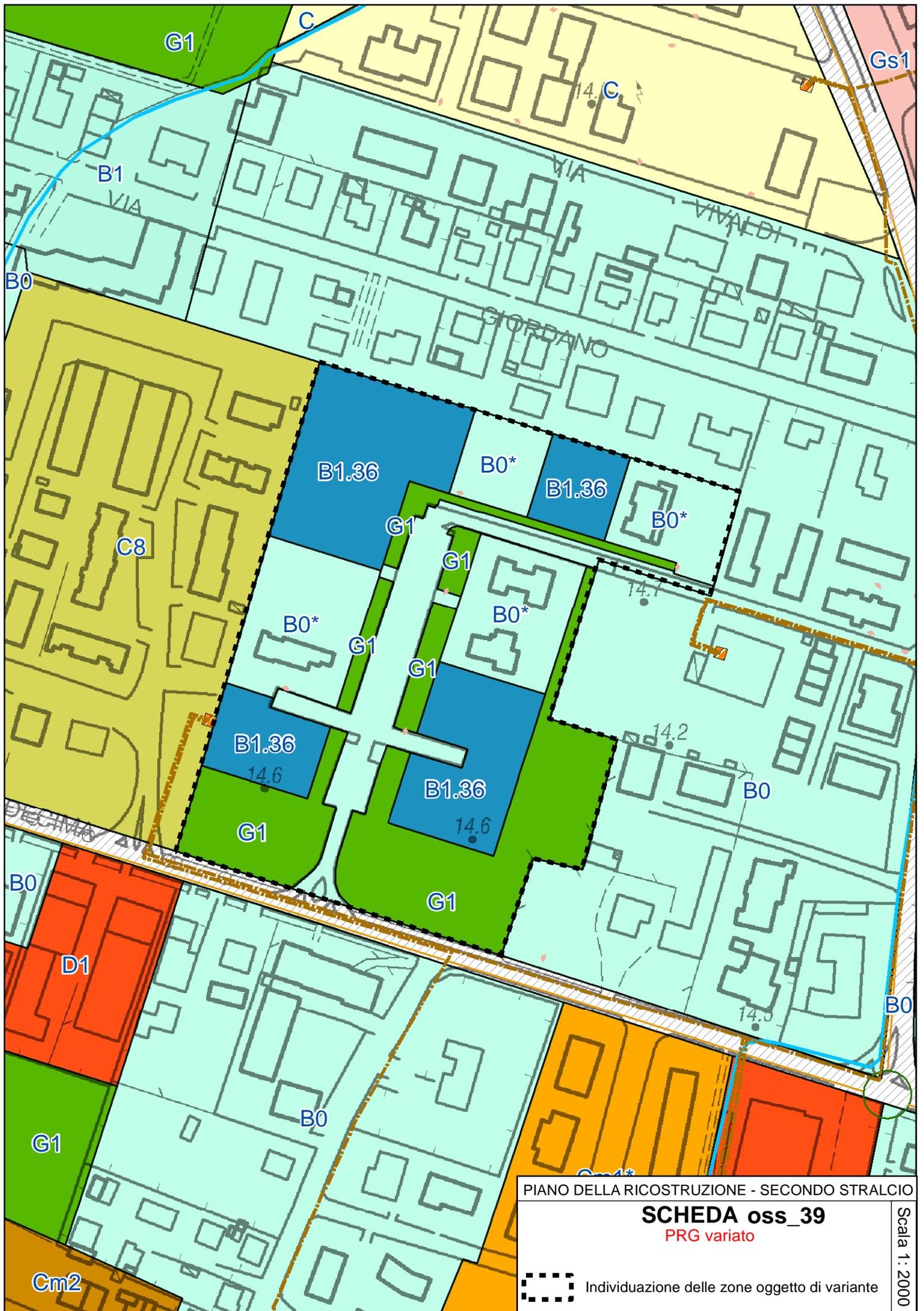


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_39
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



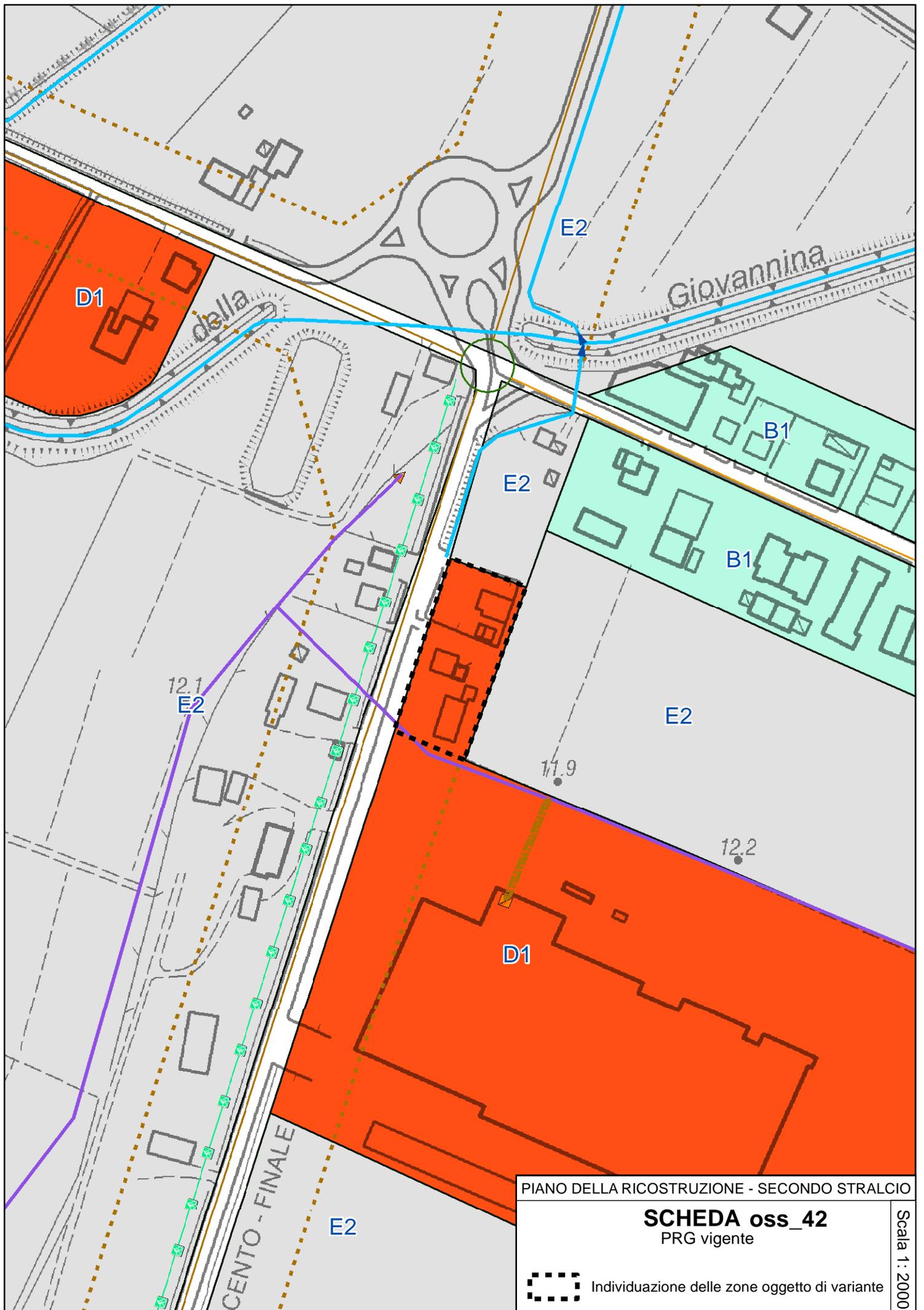
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_39

PRG variato

Scala 1:2000

Individuazione delle zone oggetto di variante

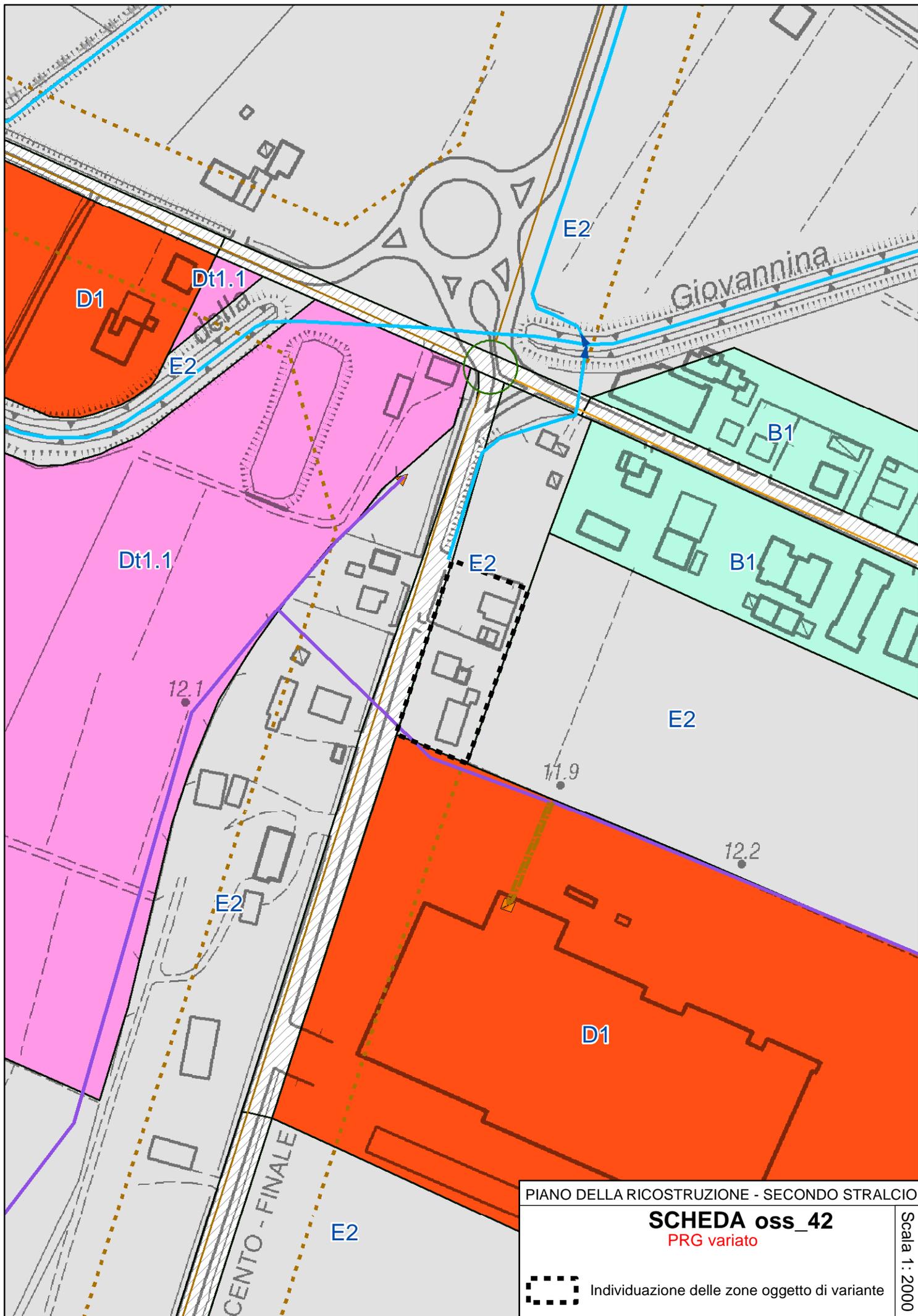


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_42
PRG vigente

Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000

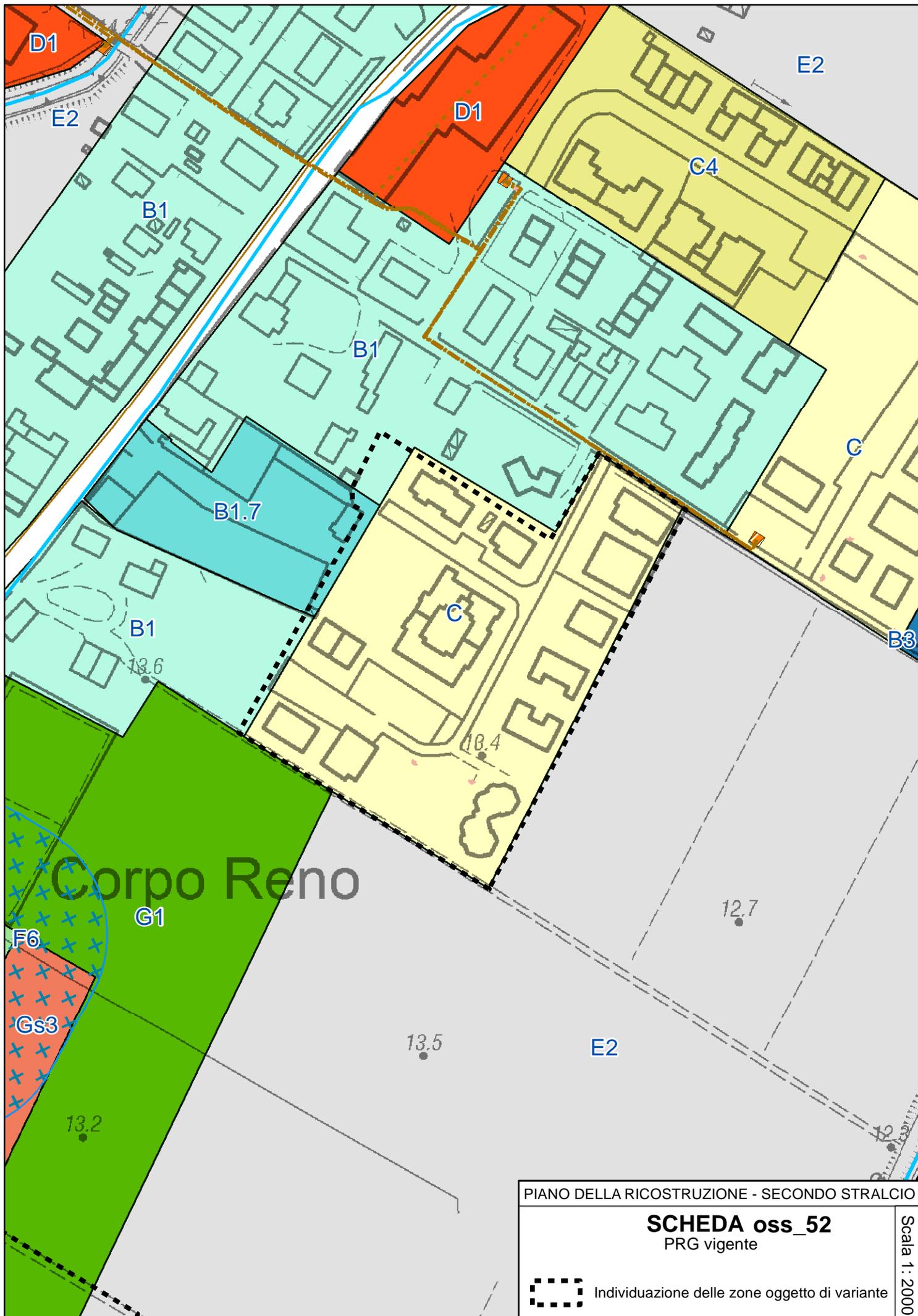


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_42
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

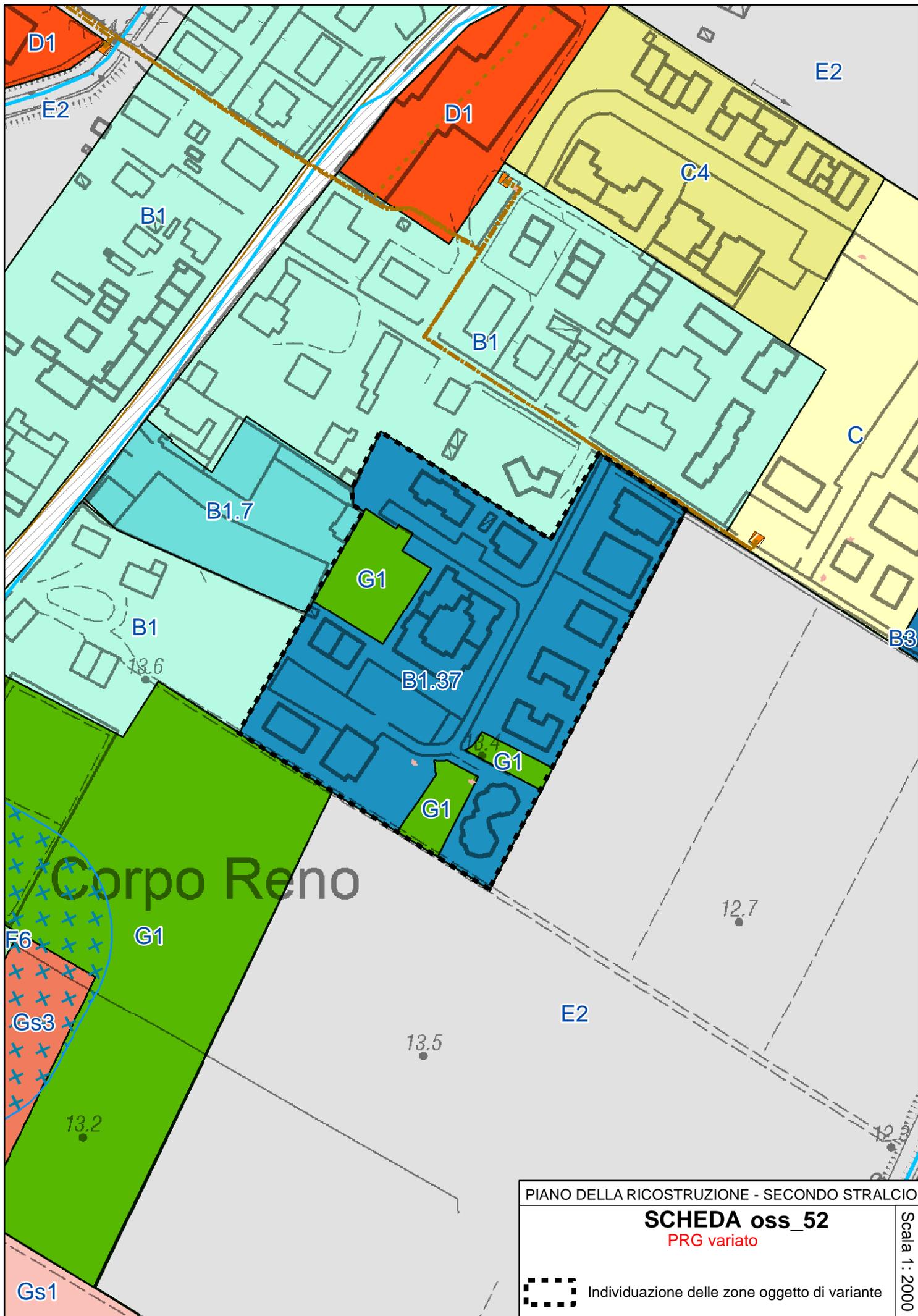


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

SCHEDA oss_52
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
SCHEDA oss_52	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1 : 2000	