



**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**

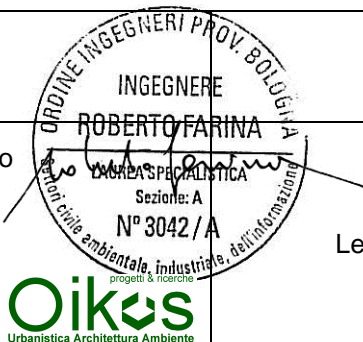
Carlo Mario Piacquadio (progettista)

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  
TESTO COMPARATO**



## **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 - Insediamento residenziale e terziario (attrezzatura sanitaria - assistenziale) – parco pubblico  
4.b CAPOLUOGO – nuova zona C20 via del Pioppo - Insediamento residenziale  
4.c CAPOLUOGO – nuova zona C21 via Santa Liberata - Insediamento residenziale e attrezzature sportive  
4.d RENAZZO – nuova zona Dt1 via Nuova – via Pamperso - Insediamento 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.a RENAZZO – delocalizzazione complesso rurale danneggiato in via Paradisi – rilocalizzazione: CAPOLUOGO zona E via dei Gelsi  
**(PREVISIONE STRALCIATA IN SEDE DI APPROVAZIONE)**
- 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~~ ~~9.280~~ circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

---

Gli obiettivi della Variante sono:

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

La variante prevede la modifica della classificazione dell'area da zona G1 a ~~come~~ zona assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio con destinazione "Zona per attrezzature pubbliche di interesse pubblico 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 712 – 523 – 1082 - 1084 – 1086 del foglio 30.

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

IMPATTO ACUSTICO

~~L'intervento non determina incremento del traffico e del rumore complessivo nella zona.~~

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 <u>92</u> )	A2.4 (demolizione)	* <u>A3.1 (ristrutturazione edilizia dei corpi dipendenti)</u>
3.b (via Cremonino 8)	A2.4 (demolizione)	A3.1 <u>(ristrutturazione edilizia)</u>
3.c (via Donati 5)	parte A2.4 (demolizione)	A3.1 <u>(ristrutturazione edilizia)</u>
	parte non rappresentato	A3.1 <u>(ristrutturazione edilizia)</u>
	parte A3.1	A3.1 <u>(ristrutturazione edilizia)</u>
3.d (via Gennari 29)	A2.4 (demolizione)	A3.1 <u>(ristrutturazione edilizia)</u>

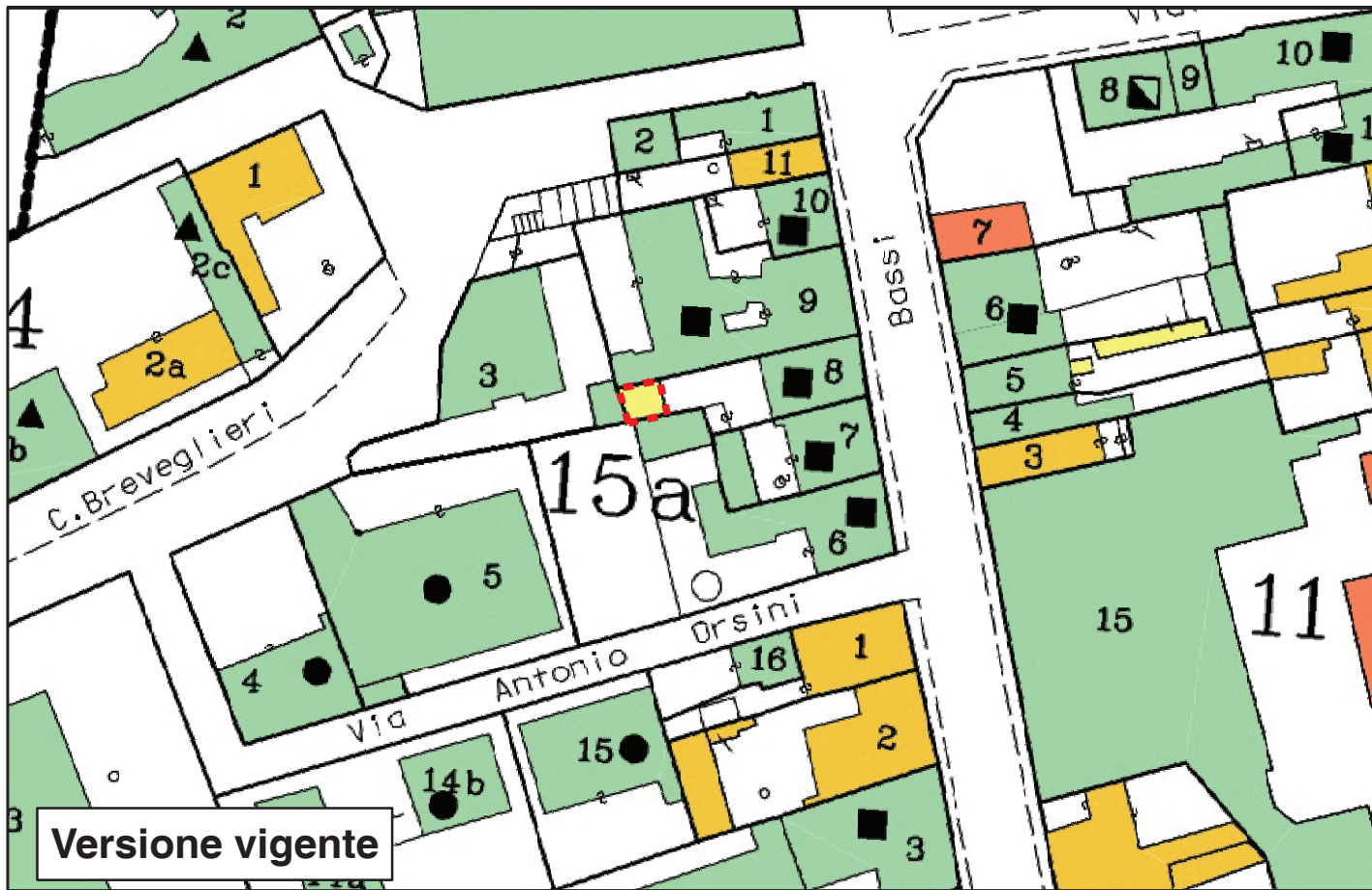
**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

**ASPETTI GEOLOGICI - SICUREZZA SISMICA**

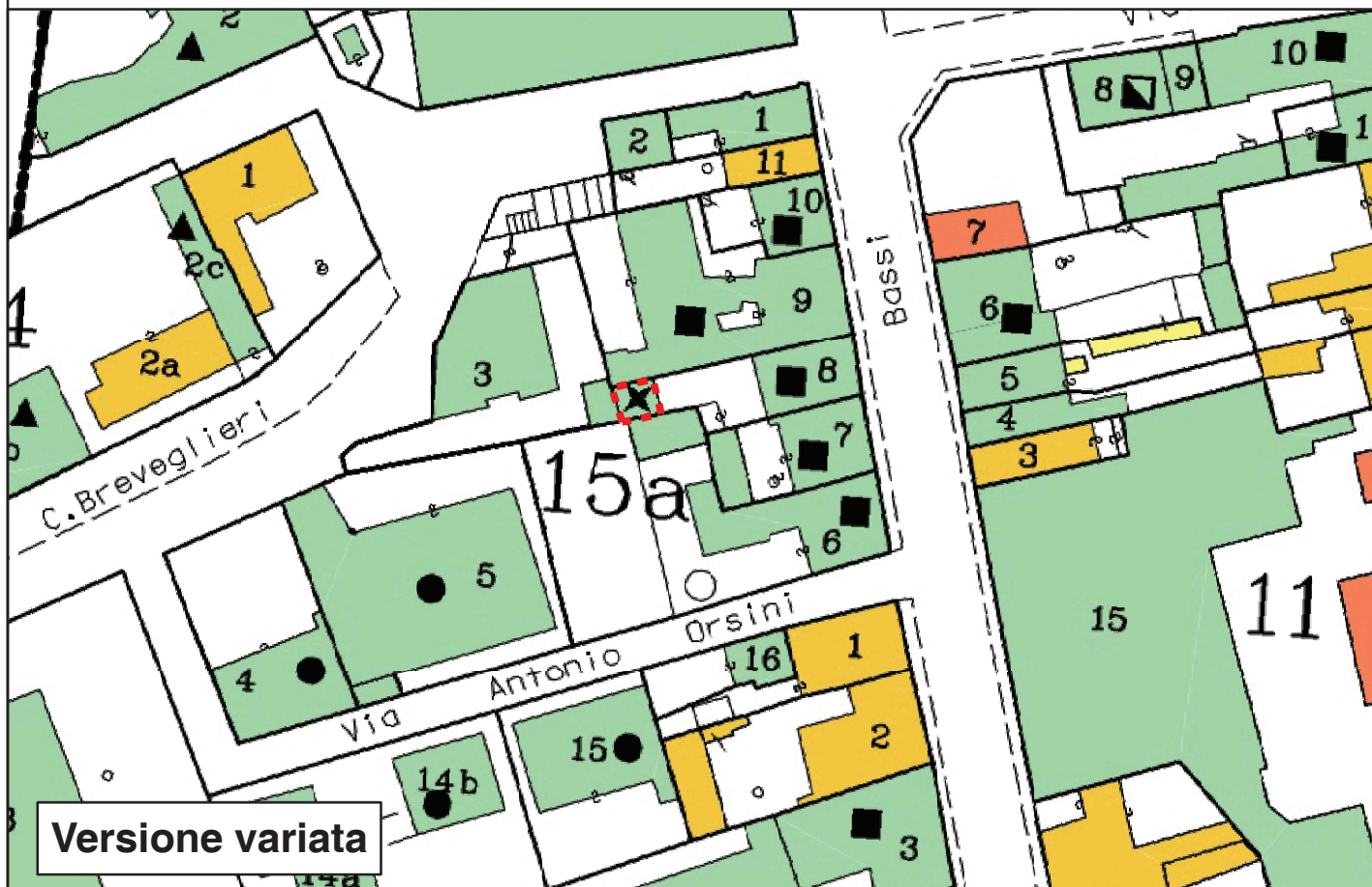
Per le schede 3.ab, 3.b, 3c e 3.de si richiamano i contenuti delle Relazioni geologiche e sismiche predisposte a cura delle proprietà, allegate al Piano della ricostruzione – secondo stralcio.

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.





**Versione vigente**



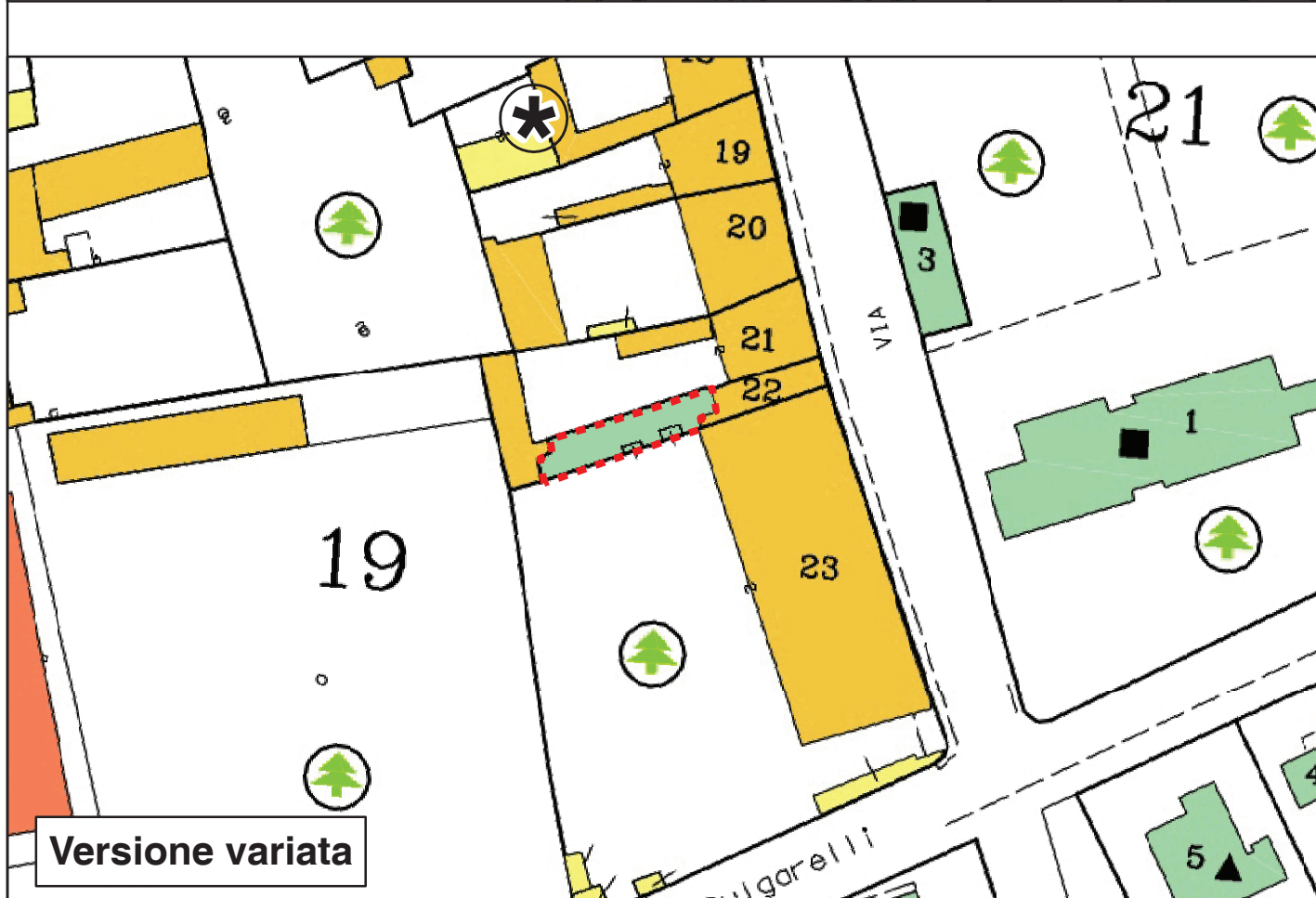
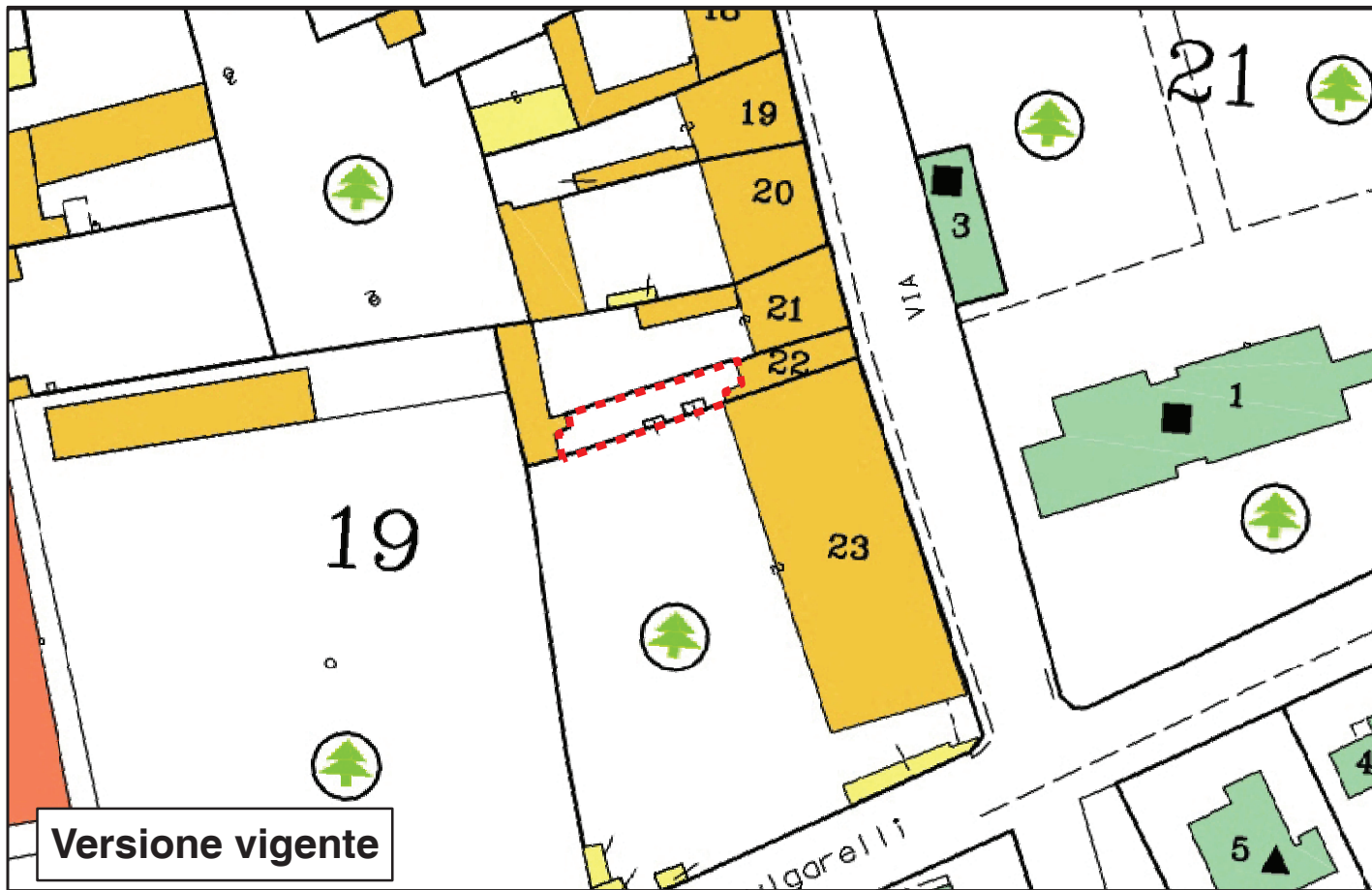
**Versione variata**

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 3a**

 Individuazione dell' area oggetto di variante


Scala 1: 1000



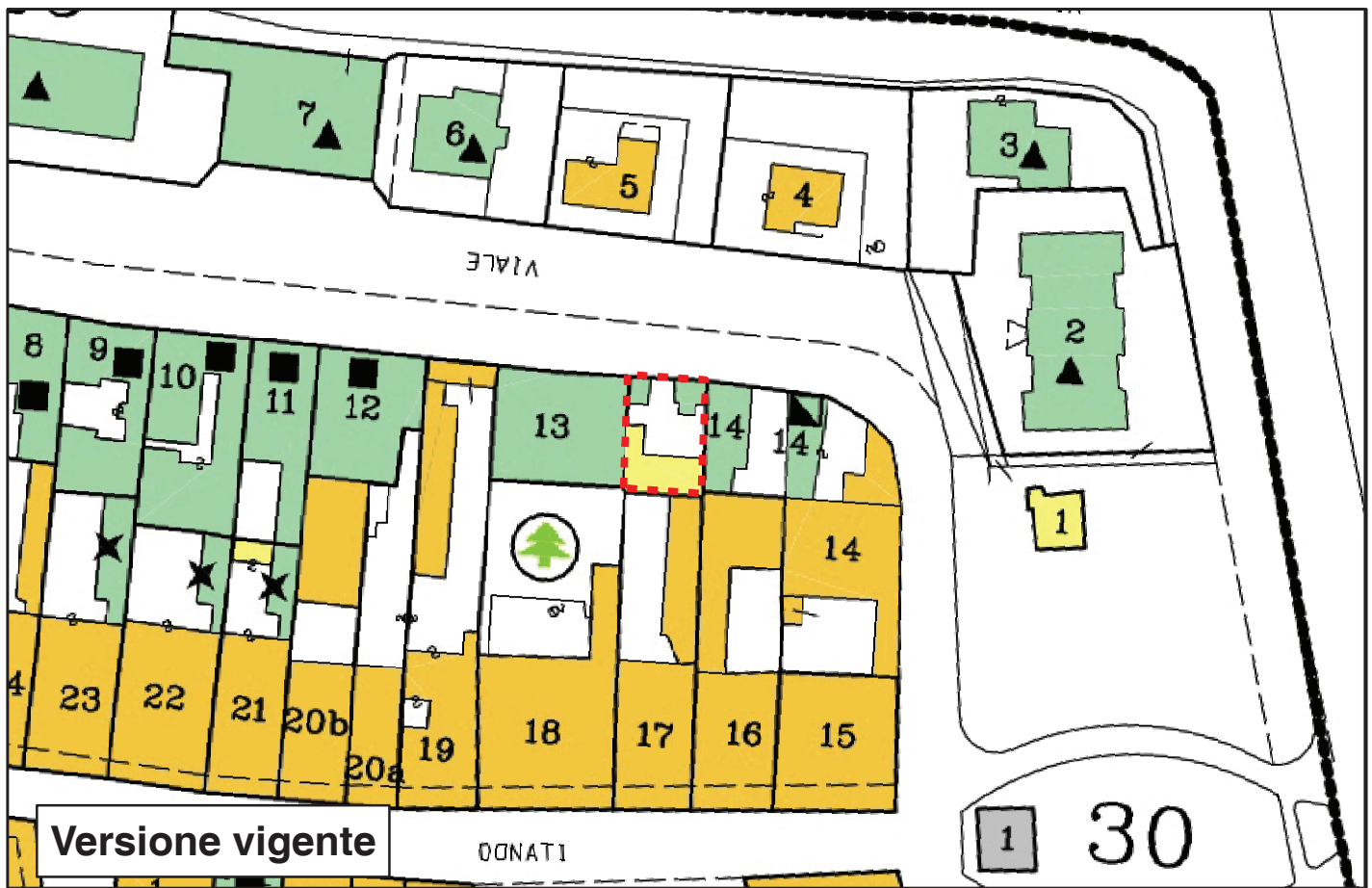
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 3b**

Scala 1 : 1000

 Individuazione dell' area oggetto di variante





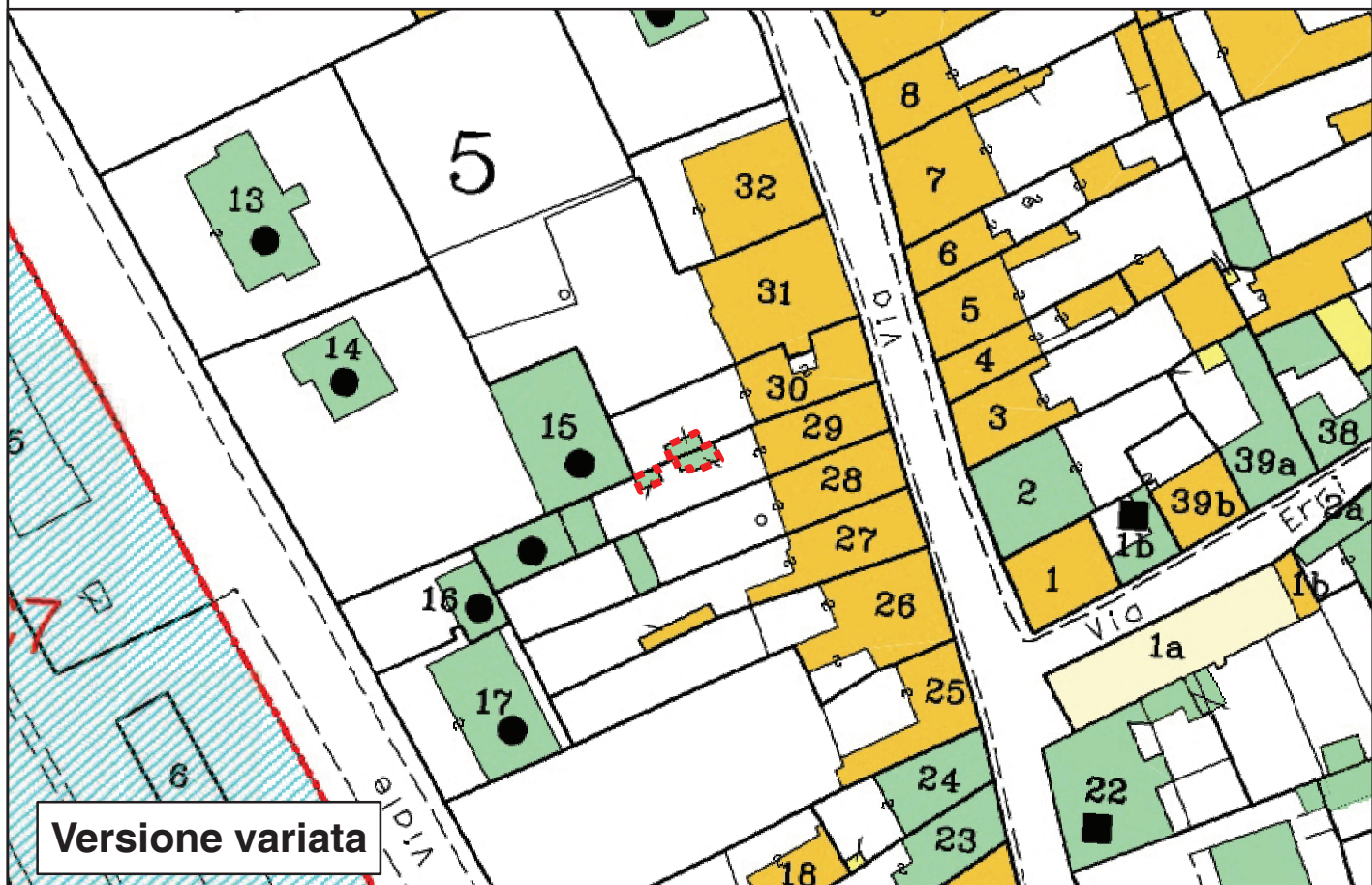
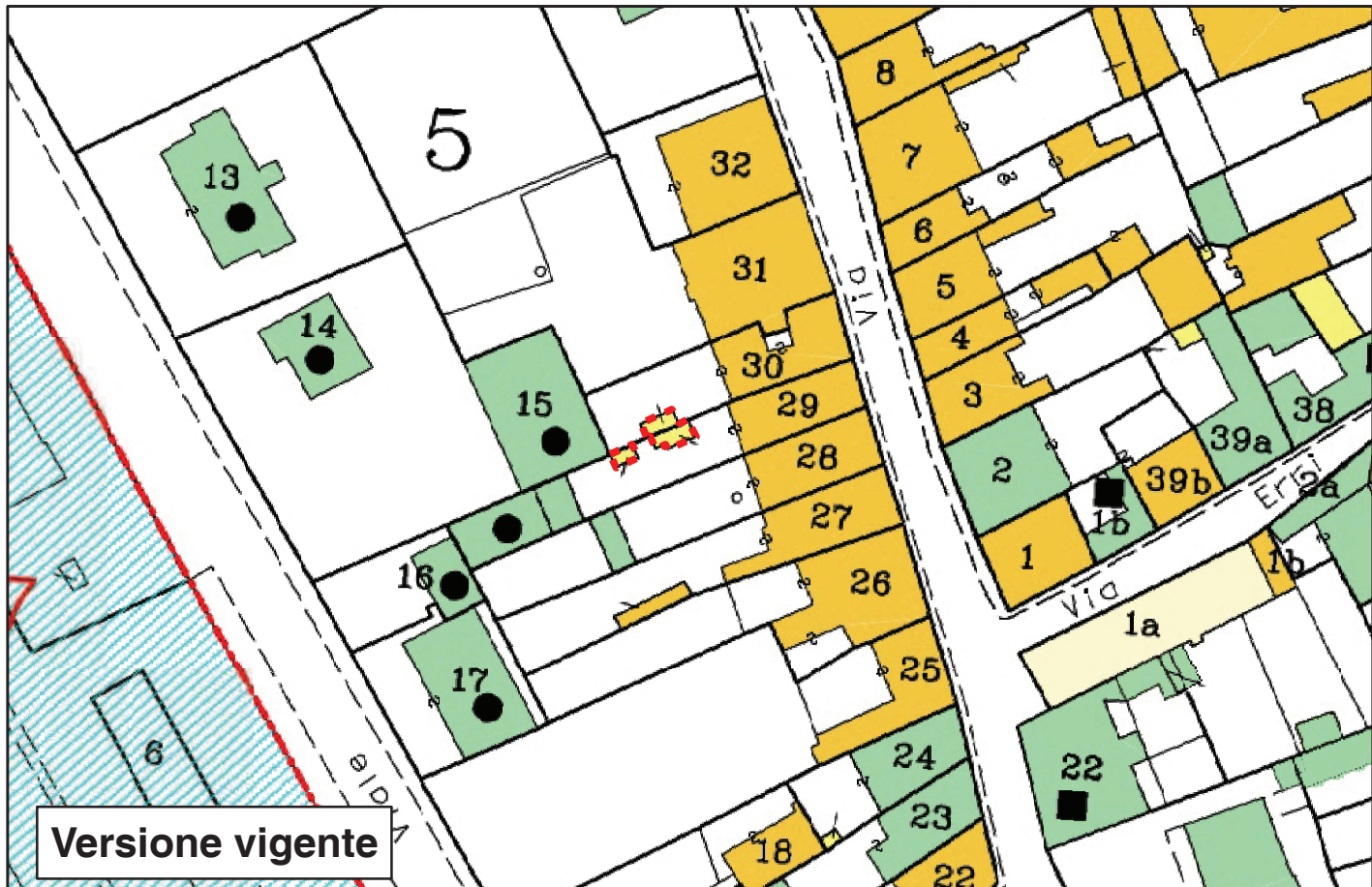
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 3c**

Individuazione dell' area oggetto di variante

Scala 1 : 1000

This block contains the title 'PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO' and 'SCHEDA 3c'. Below the title is a legend entry: a red dashed box followed by the text 'Individuazione dell' area oggetto di variante'. On the right side, the scale 'Scala 1 : 1000' is written vertically.



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~~51.500 mq. circa, articolato in:

C19.a1 (~~ST = 15.000 mq.~~ad ovest di via dei Tigli) da destinare ad attrezzatura sanitaria – assistenziale ~~e a residenza~~

C19.a2 (~~ST = 29.200 mq.~~ad est di via dei Tigli) 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 verde pubblico (dotazioni territoriali (di cui 7.100 a verde pubblico e 1.750 mq. a parcheggi pubblici))

**C19.b** (intervento pubblico) STb = ~~47.950~~49.500 mq. circa, articolato in:

C19.b1 (~~ST = 19.300 mq.~~ad ovest di via dei Tigli) da destinare ad ERS o ad attrezzature pubbliche; ~~St = 19.500 mq. circa~~

C19.b2 (~~ST = 28.650 mq.~~a sud est di via dei Tigli) da destinare a dotazioni territoriali (di cui 26.500 mq. a parco pubblico e 2.150 mq. a parcheggi pubblici) (~~St = 30.000 mq. circa~~).

— Capacità edificatoria ~~complessiva~~ realizzabile nel sub-comparto C19.a1 (~~privato~~):

Su<sub>U</sub> = 8.000 mq. destinati ad attrezzatura sanitaria-assistenziale (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 15.000 mq.)

~~— 10.950 mq. (indice perequativo I<sub>p</sub> = 0,10 mq./mq. esteso all'intero ambito C19)~~

~~— Capacità edificatoria ~~complessiva~~ 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<sub>p</sub> = 0,082 mq./mq.)~~

~~— Capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile nel sub-comparto C19.b1 (pubblico): Su<sub>U</sub> = 4.8254.875 mq. destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione U<sub>t</sub> = 0,25 mq./mq. applicato al solo sub-ambito pubblico insediabile C19.b1).~~

In totale la Superficie 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<sub>t</sub> = 0,197 mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C19.

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19a

Superficie territoriale:	<del>51.3500</del> <u>53.050</u> mq.
Usi ammessi:	U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22
Tipi di intervento:	NC1, NC2 per NC Su = <del>7.0527.950</del> mq. usi U1, U2, U3, U4, U5.1, U7, U10 (residenza e usi complementari) Su = <del>8.0003.000</del> mq. usi U3, U17, U18, U22 (centro sanitario-assistenziale)
Altezza massima	<u>residenza: H = 10,0 ml;</u> <u>centro sanitario-assistenziale: H = 15,0 ml</u>

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 U1 (residenza): 15 mq./100 mq. di Su = ~~1.0584.195~~ mq.  
U17 (attrezz. di interesse comune): 30 mq./100 mq. di Su = ~~2.400900~~ mq.

Parcheggi P3 U1 (residenza): 20 mq./100 mq. di Su = ~~1.4104.590~~ mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = ~~4.2314.770~~ mq. (residenza) + ~~4.8004.800~~ mq. = ~~9.0316.570~~ 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.~~3500~~ 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 = 4.8275 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 = 724731 mq.

Parcheggi P3 U1 (residenza): 20 mq./100 mq. di Su = 965975 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 2.8952.925 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 della ricostruzione, capitolo 34 “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.

## CLIMA ACUSTICO

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

~~La zonizzazione acustica vigente prevede l’assegnazione dell’area alla prima classe acustica di progetto: La variante prevede la realizzazione di una struttura sanitaria-assistenziale (conferma classe I) e di nuove residenze; per tale parte dell’insediamento è quindi richiesta la revisione della zonizzazione acustica dell’area da assegnare alla~~

~~seconda classe acustica di progetto, che corrisponde al massimo grado di tutela dal rumore per le aree a destinazione residenziale.~~

## 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:

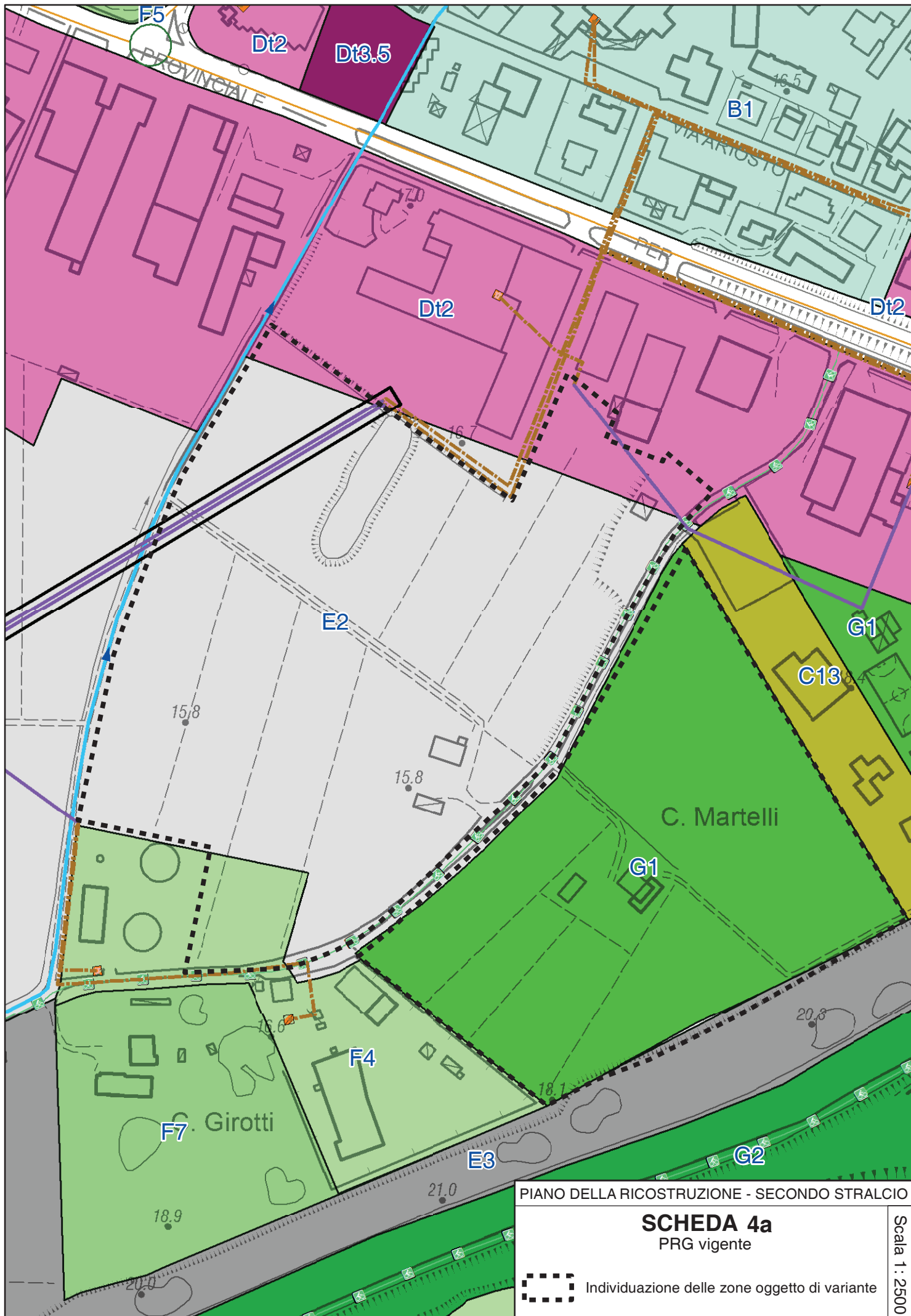
- Dotazione minima di verde pubblico richiesta dal PRG:  $7.052 \times 0,6 + 8.000 \times 0,3 = 4.231 + 2.400 = 6.631$  mq. (nel sub-comparto C19.a2)

- Area insediabile (nel sub-comparto C19.b1) ST =  $19.300$  mq. x 35 € = 675.500 €

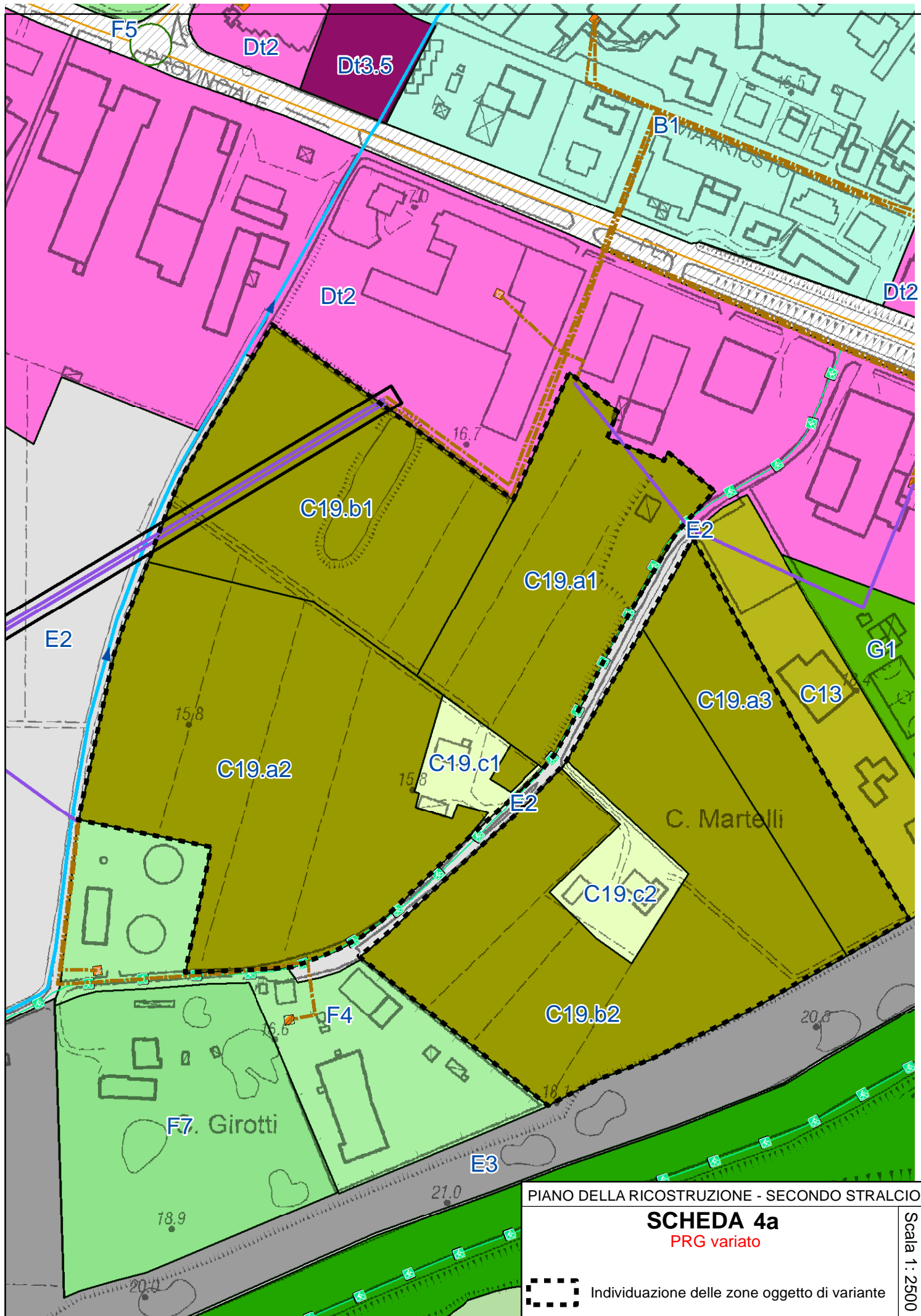
- Area per attrezzature pubbliche (nel sub-comparto C19.b2, non insediabile):  $26.500$  mq. x 15 € = 397.500 €

(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

Scala 1 : 2500



Individuazione delle zone oggetto di variante

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 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. ~~(diritti edificatori privati)~~ +  
C.20b sub-ambito pubblico (area ceduta al Comune ST = 2.285 mq.): Su resid. = 500 mq. ~~(diritti edificatori assegnati all'area ceduta al Comune)~~

**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 = ~~2~~300 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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 "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.

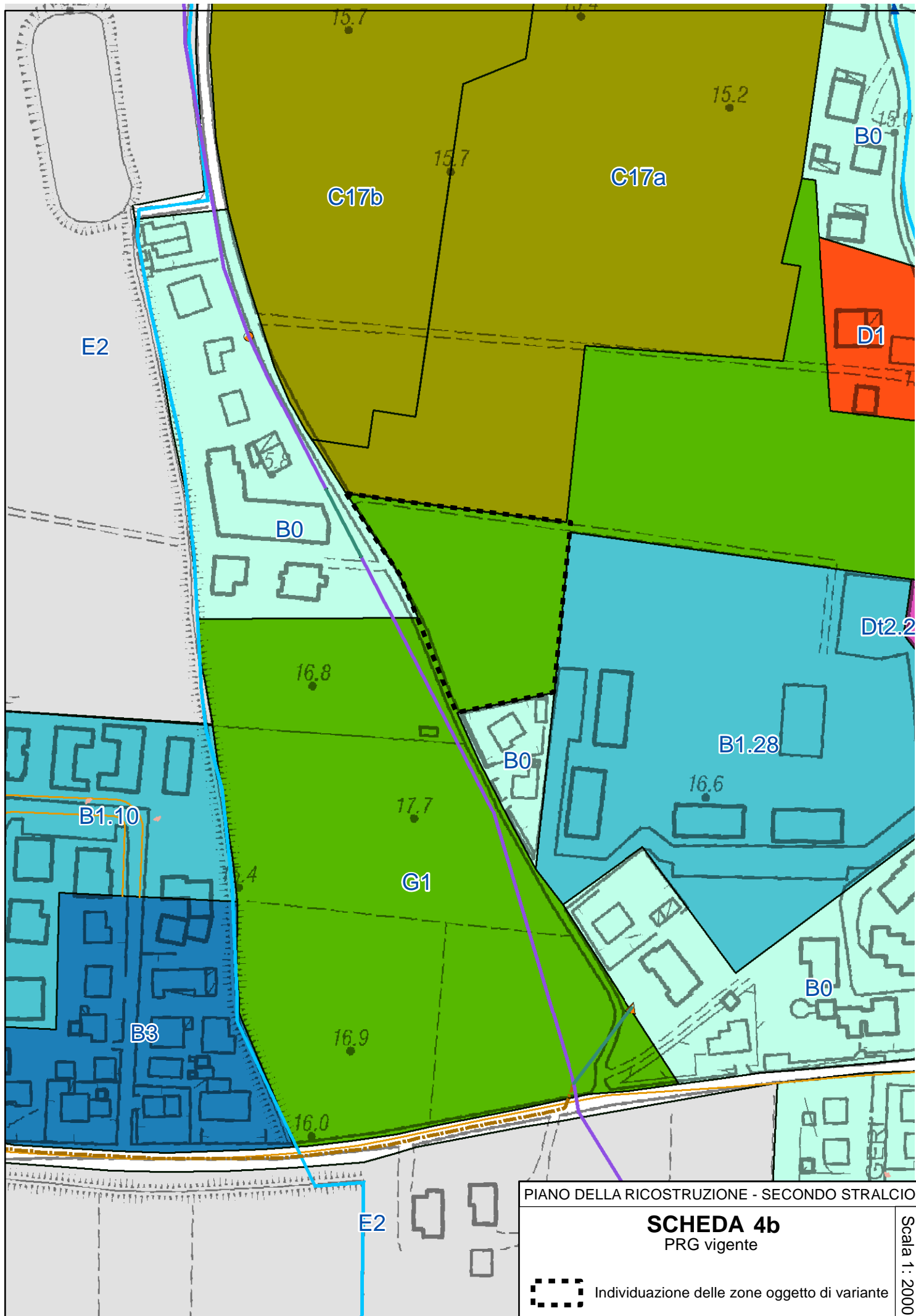
Residenza 500 mq. x 400 € x 0,40 = 80.000 €

Totale contributo di sostenibilità: **80.000 €**

Cessioni:

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





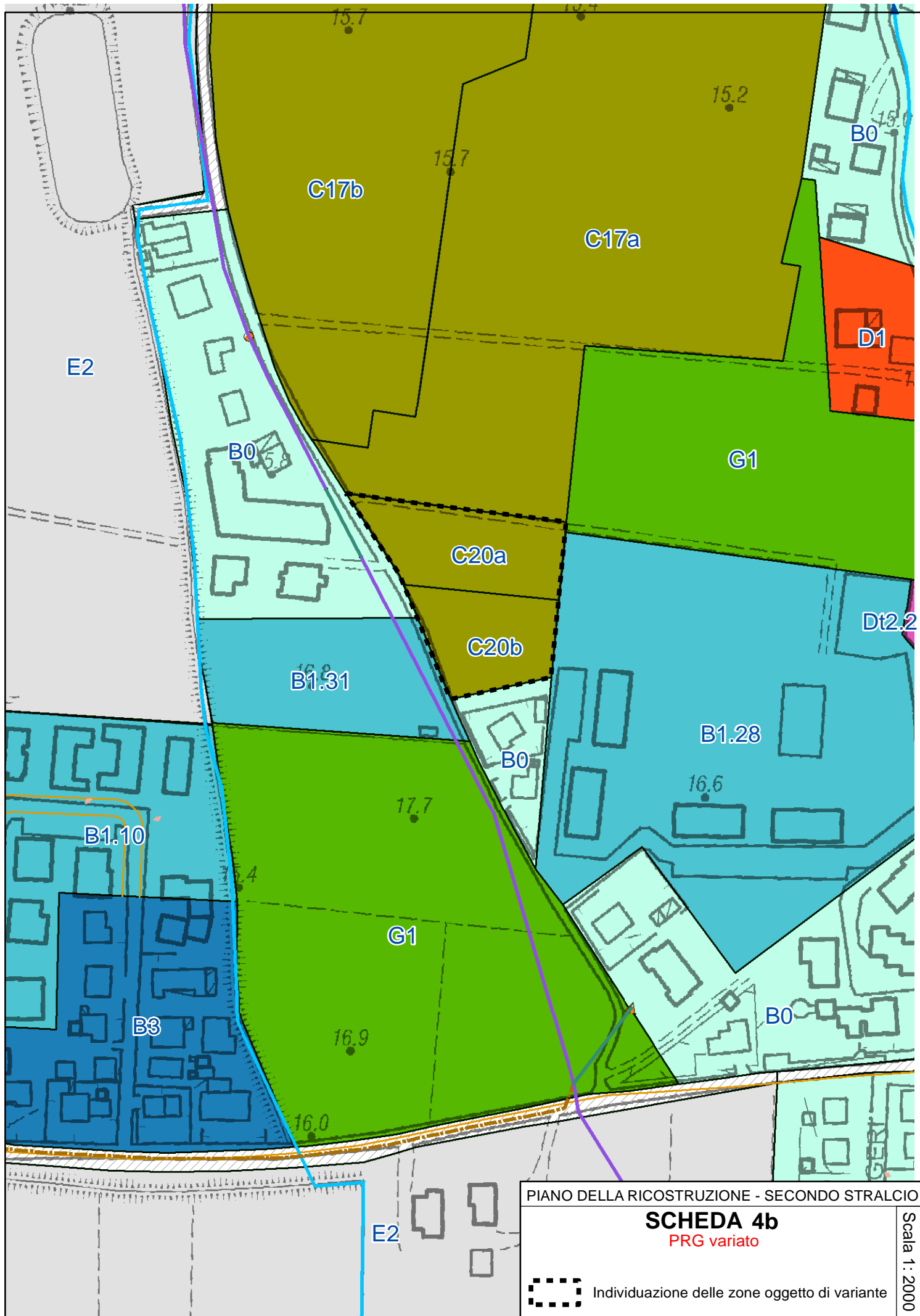
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 4b**  
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1: 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 4b**

PRG variato

Scala 1 : 2000



Individuazione delle zone oggetto di variante

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~~85.500 circa

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~~43.660 mq. circa (intervento residenziale privato)

Sta2 = ~~12.162~~18.270 mq. circa (area insediabile, ceduta al Comune)

**C21.b** (ad ovest di via Santa Liberata), articolato in:

~~Stb1 = 6.040 mq. circa (intervento residenziale privato)~~

Stb2 = ~~16.500~~27.510 mq. circa (area di cessione al Comune, da destinare ad attrezzature sportive)

- Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C21a1 (privato): Su = ~~4.700~~400 mq. di Su destinati a residenza (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 68.274 mq., calcolati attraverso l'indice perequativo Ip = 0,0694 mq./mq.)

~~– Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C21b1 (privato): Su = 600 mq. di Su~~

~~– Indice perequativo medio assegnato sull'intera proprietà di 85.488 mq.: circa 0,06 mq./mq.~~

- Capacità edificatoria aggiuntiva residenziale realizzabile nel sub-comparto C21.a2 (pubblico): sulla proprietà pubblica insediabile (C21.a2) 3.040 2.065 mq. di Su destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione Ut = 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 7.740 440 mq. destinabili a residenza (per la parte pubblica anche ad attrezzature pubbliche), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo  $U_t = 0,113 09$  mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C21.

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

---

*Superficie territoriale:* ~~39.768~~**943.660** mq.  
*Usi ammessi:* U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22  
*Tipi di intervento:* NC1, NC2  
per NC  $S_u = 4.700 400$  mq.  
*Altezza massima* H = 10,0 ml;  
*Rapporto di copertura (RC) max* = 35%  
Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di  $S_u = 705 660$  mq.  
Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di  $S_u = 940 880$  mq.  
Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di  $S_u = 2.820 2.640$  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.b1** (intervento privato)~~

---

~~*Superficie territoriale:* 6.040 mq.  
*Usi ammessi:* U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22  
*Tipi di intervento:* NC1, NC2  
per NC  $S_u = 600$  mq.  
*Altezza massima* H = 10,0 ml;  
*Rapporto di copertura (RC) max* = 35%  
Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di  $S_u = 90$  mq.  
Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di  $S_u = 120$  mq.  
Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di  $S_u = 360$  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~~**18.270** 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.  $S_u = 3.040 2.065$  mq.  
*Altezza massima* H = 10,0 ml;  
*Rapporto di copertura (RC) max* = 35%  
Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di  $S_u = 456 660$  mq.  
Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di  $S_u = 608 880$  mq.  
Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di  $S_u = 1.824 2.640$  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.b2** (intervento pubblico)

*Superficie territoriale:* ~~27.510~~ **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:*

~~L'intervento è soggetto a PUA esteso a ciascuno dei due sub-comparti, nel rispetto dello schema di assetto propedeutico alla redazione del PUA (allegato B all'atto unilaterale d'obbligo).~~

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 34 "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

~~La zonizzazione acustica vigente prevede l'assegnazione dell'area alla terza classe acustica di progetto (territorio rurale). La variante prevede la realizzazione di nuove residenze e pertanto richiede la revisione della zonizzazione acustica dell'area da assegnare alla seconda classe acustica di progetto, che corrisponde al massimo grado di tutela dal rumore per le aree a destinazione residenziale.~~

#### 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 €

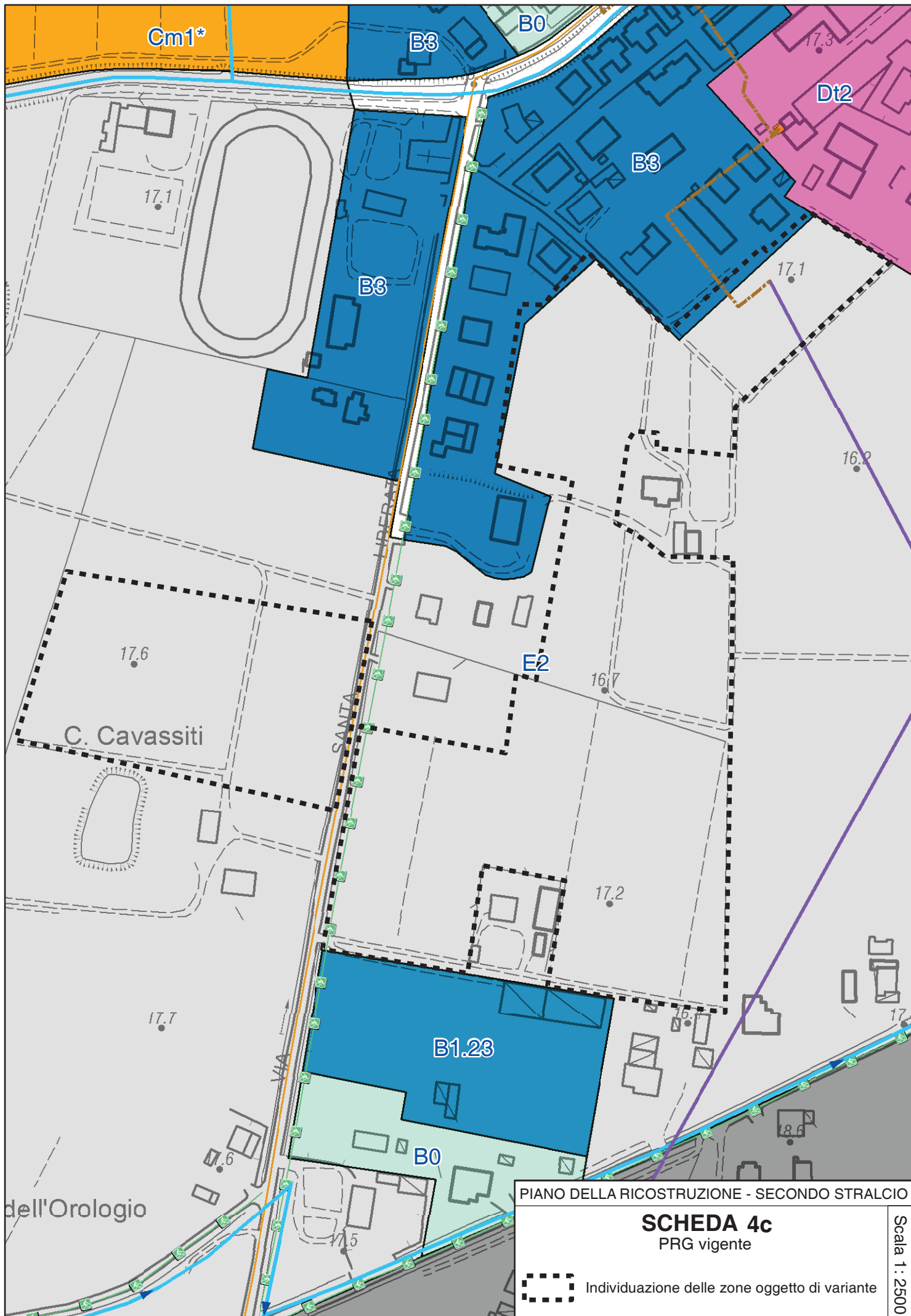
Totale contributo di sostenibilità: **714.400 €**

Cessioni:

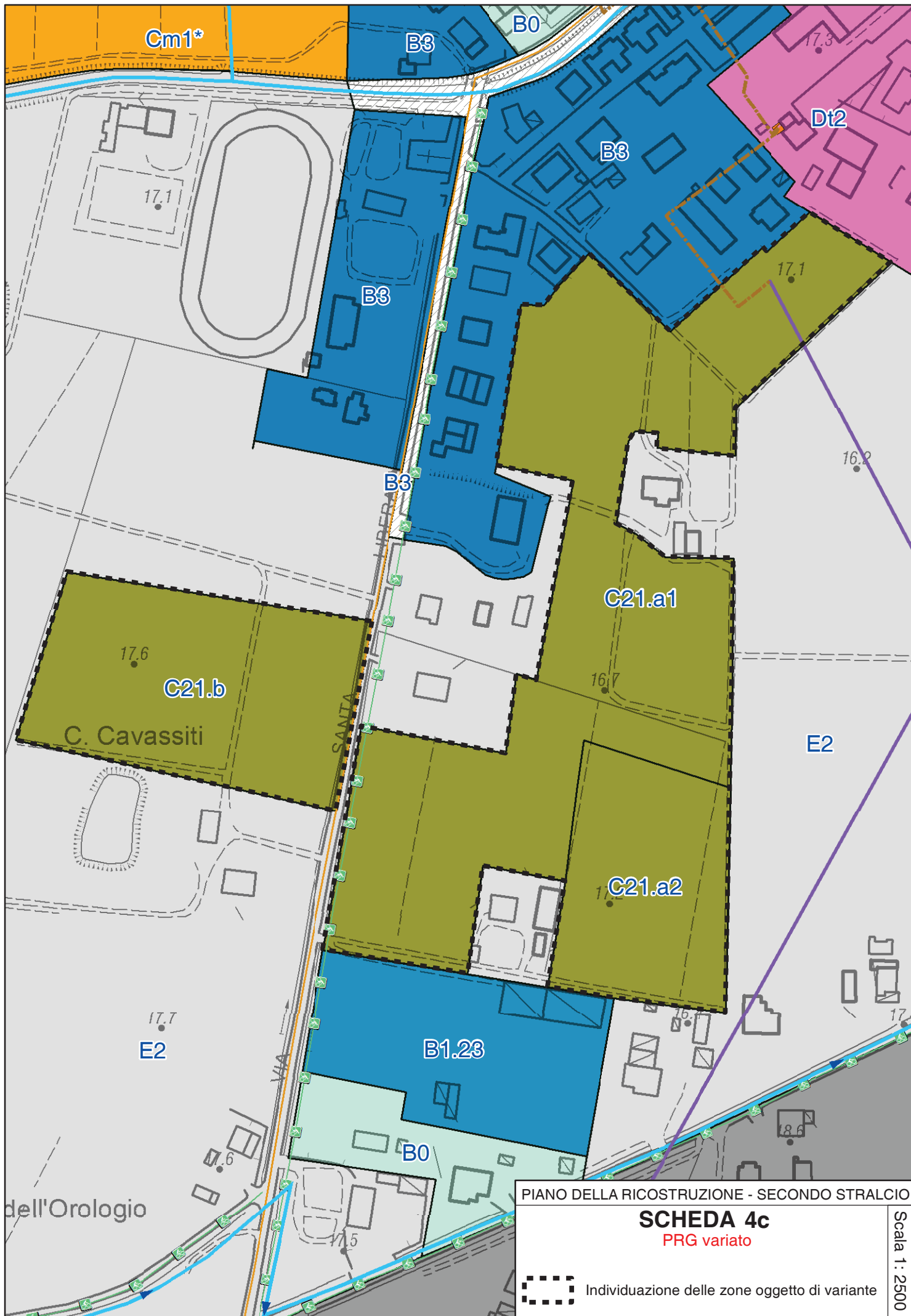
- Area insediabile C.21 a2 ST = 12.162 mq. x 35 € = 425.670 €

- 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  
(VARIANTE AL PRG) SCHEDE 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 della

ricostruzione, capitolo 34 "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.

~~E' necessaria la revisione della zonizzazione acustica dell'area.~~

#### 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.

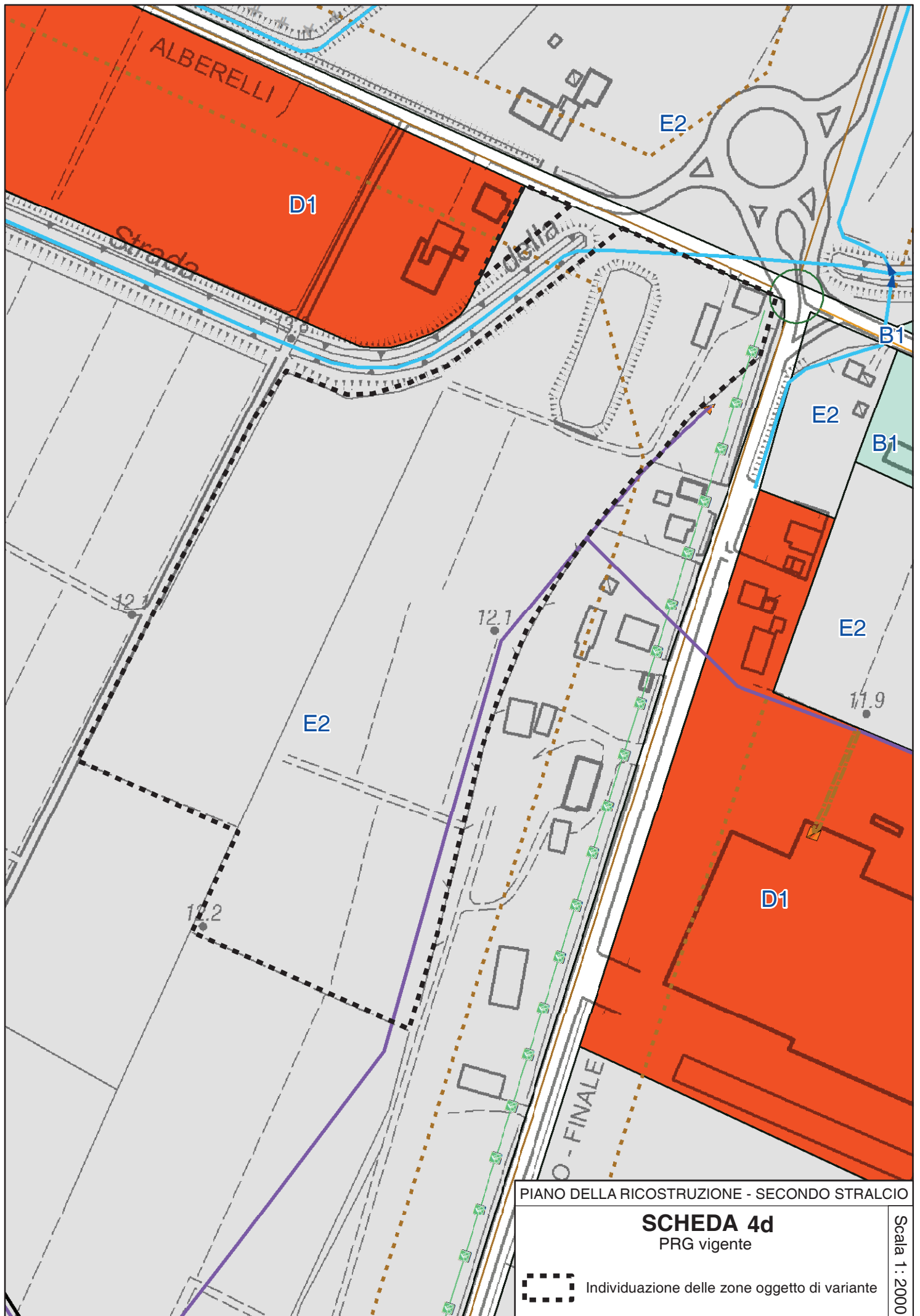
U9, U14, U17, U19 e altre attrezzature terziarie: Su = 3.440 mq.

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

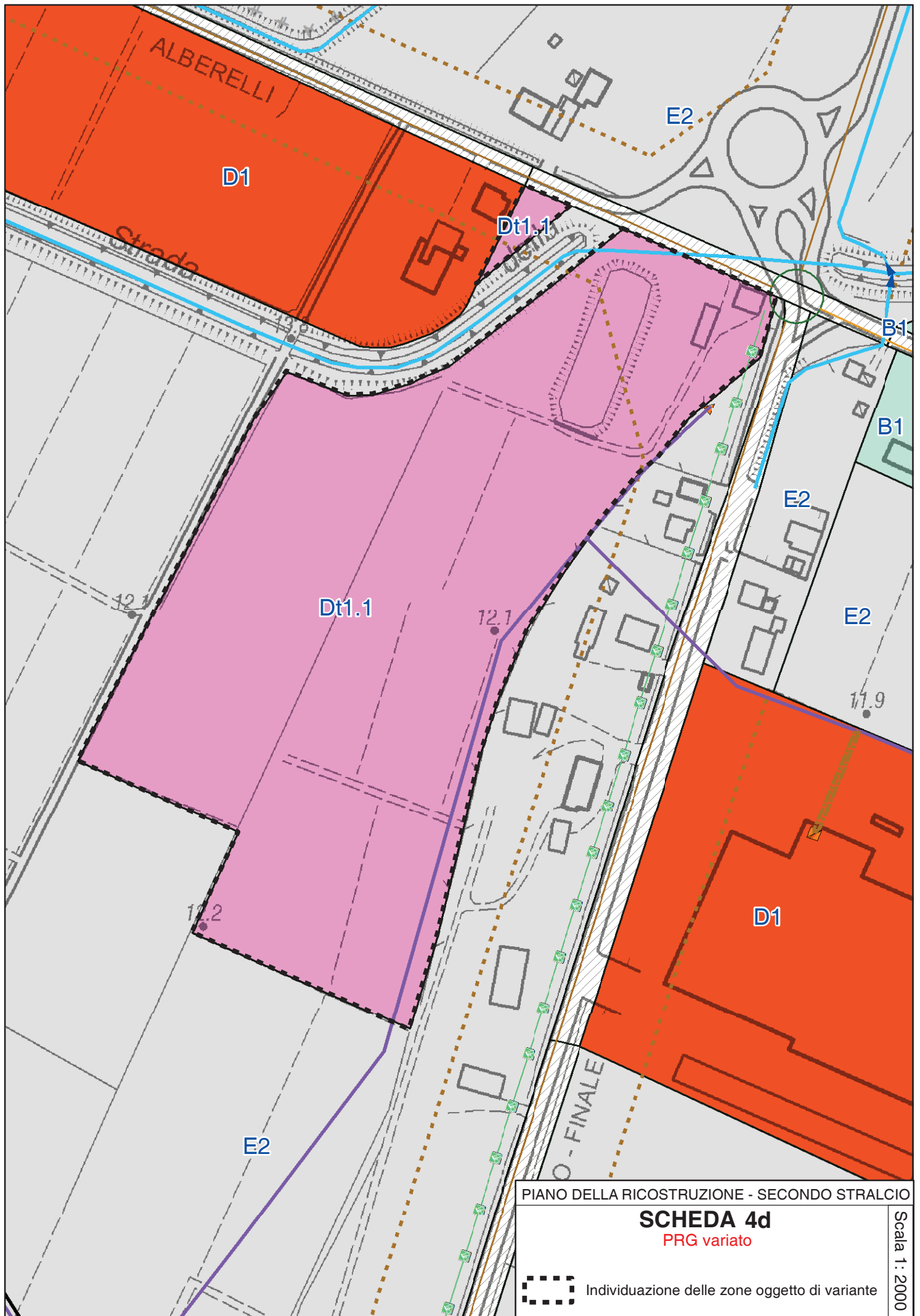


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 4d**  
PRG vigente

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 D-1.10 con ampliamento di 2.870 mq. circa in ampliamento derispetto alla zona dD1 esistente e insediata.

La capacità edificatoria aggiuntiva prevista è Su = 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 della ricostruzione, capitolo 34 "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.

~~La zonizzazione acustica vigente prevede l'assegnazione dell'area alla terza classe acustica; la previsione potrà determinare una revisione della zonizzazione acustica verificando l'esigenza di introdurre la quinta classe acustica o la possibilità di escludere tale classe.~~

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

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

## PARAMETRI URBANISTICI

---

Zona D-1.10 (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:  $U_f = 0,60 \text{ mq./mq. di S.f.}$   $S_u = S_{ue} + 1.400 \text{ mq.}$

Caratteristiche dell'intervento:

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto ~~convenzionato~~.

Nuova zona D1.10 (art. 60 – scheda 109)

## STRUMENTO ATTUATIVO

---

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

### Calcolo del contributo di sostenibilità

Art. 60, scheda D1.10

Su aggiuntiva = 1.400 mq.

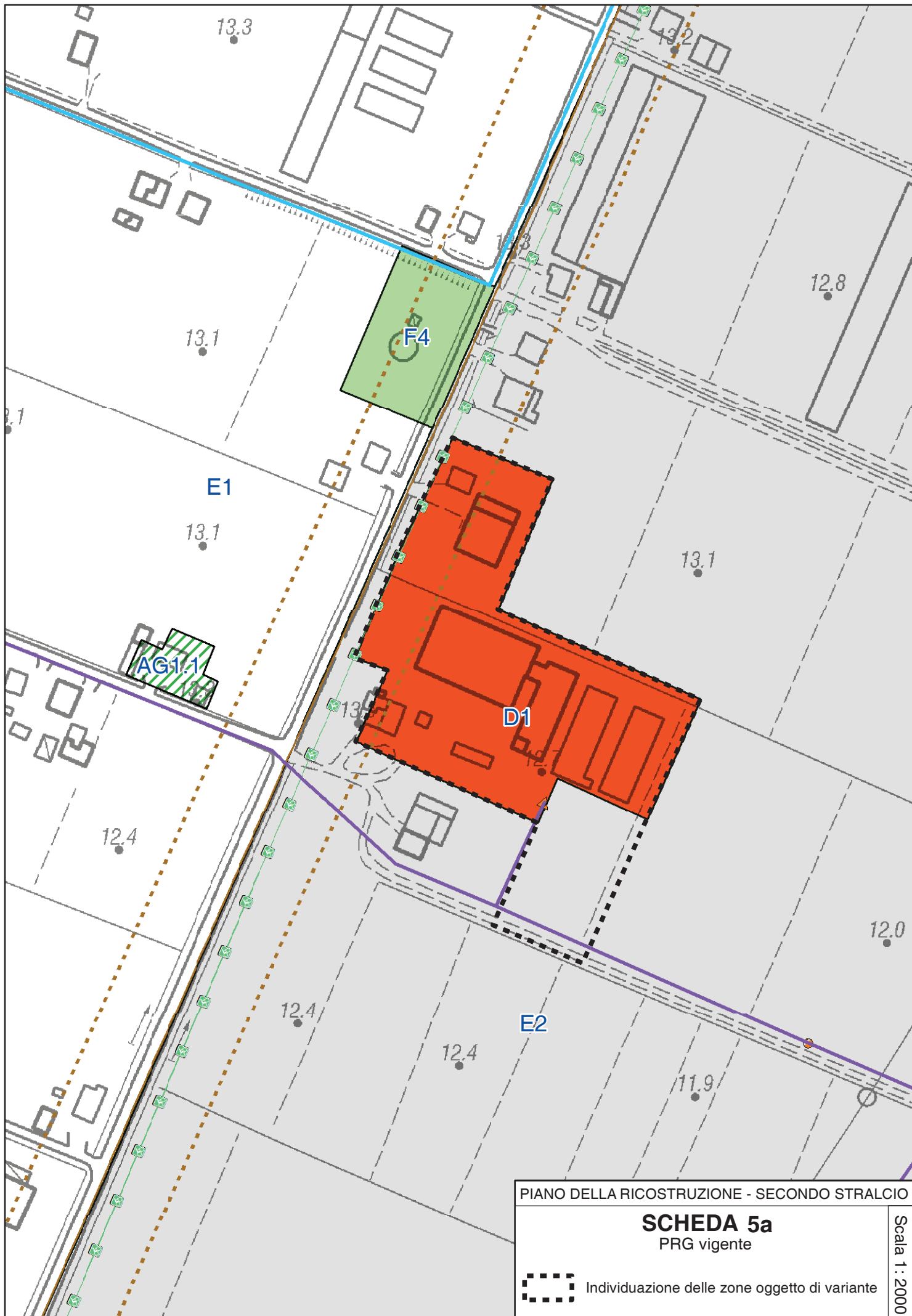
Usi produttivi  $S_u = 1.400 \times 160 \text{ €} \times 0,25 = 56.000 \text{ €}$

Totale contributo di sostenibilità: 56.000 €

Opere da realizzare:

- Adeguamento rete fognaria



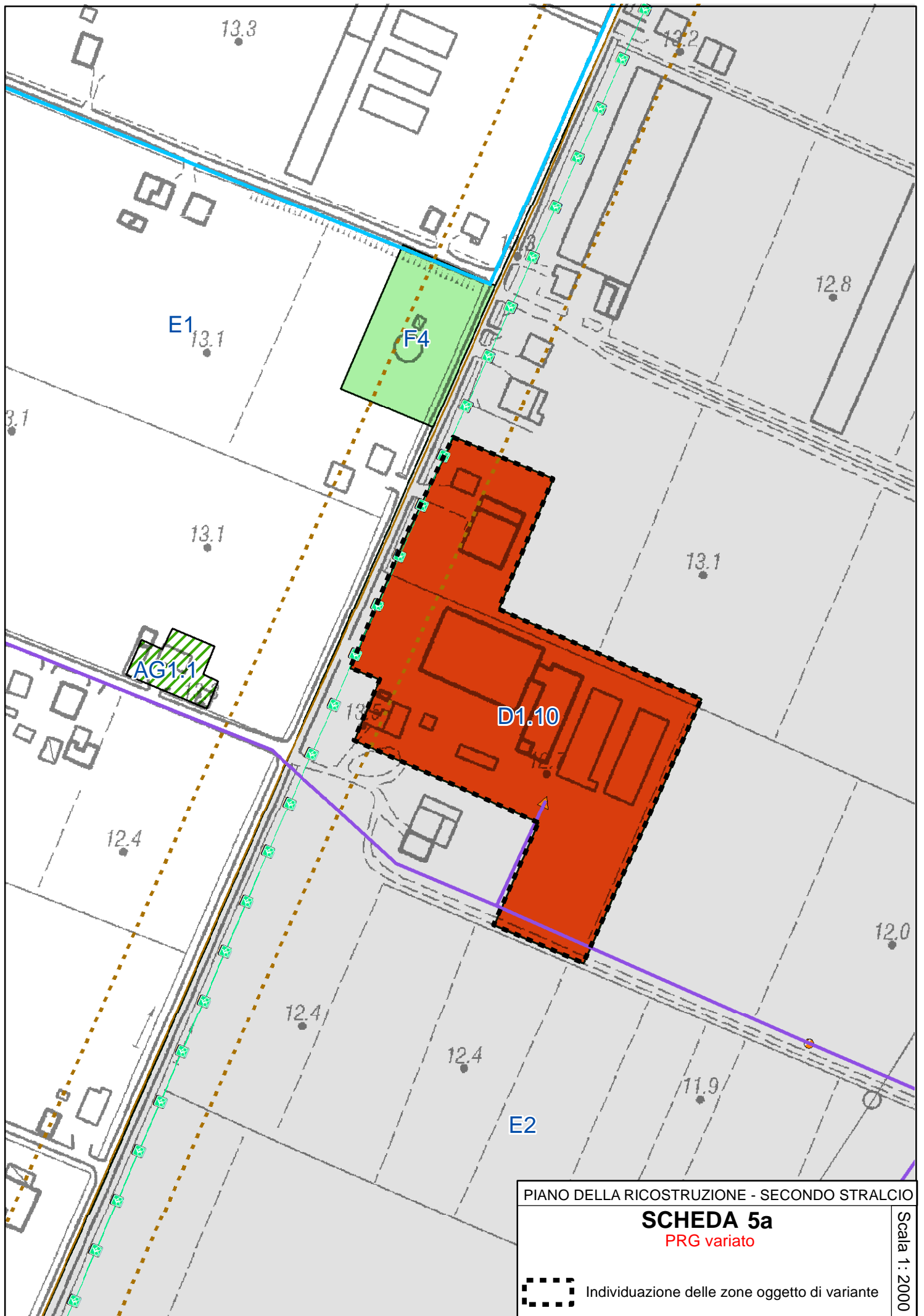


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEMA 5a**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 5a**

PRG variato



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – SECONDO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 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 della ricostruzione, capitolo 34 “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 'assegnazione dell'area adella V.....\_~~ classe acustica. La previsione potrà ~~determinare comportare la verifica del rispetto dei valori prescritti per la classe II nell'area residenziale ad ovest della via Ferrarese~~ una revisione della zonizzazione acustica verificando la possibilità di escludere la quinta classe acustica.  
~~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.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:*  $U_f = U_{fe}$

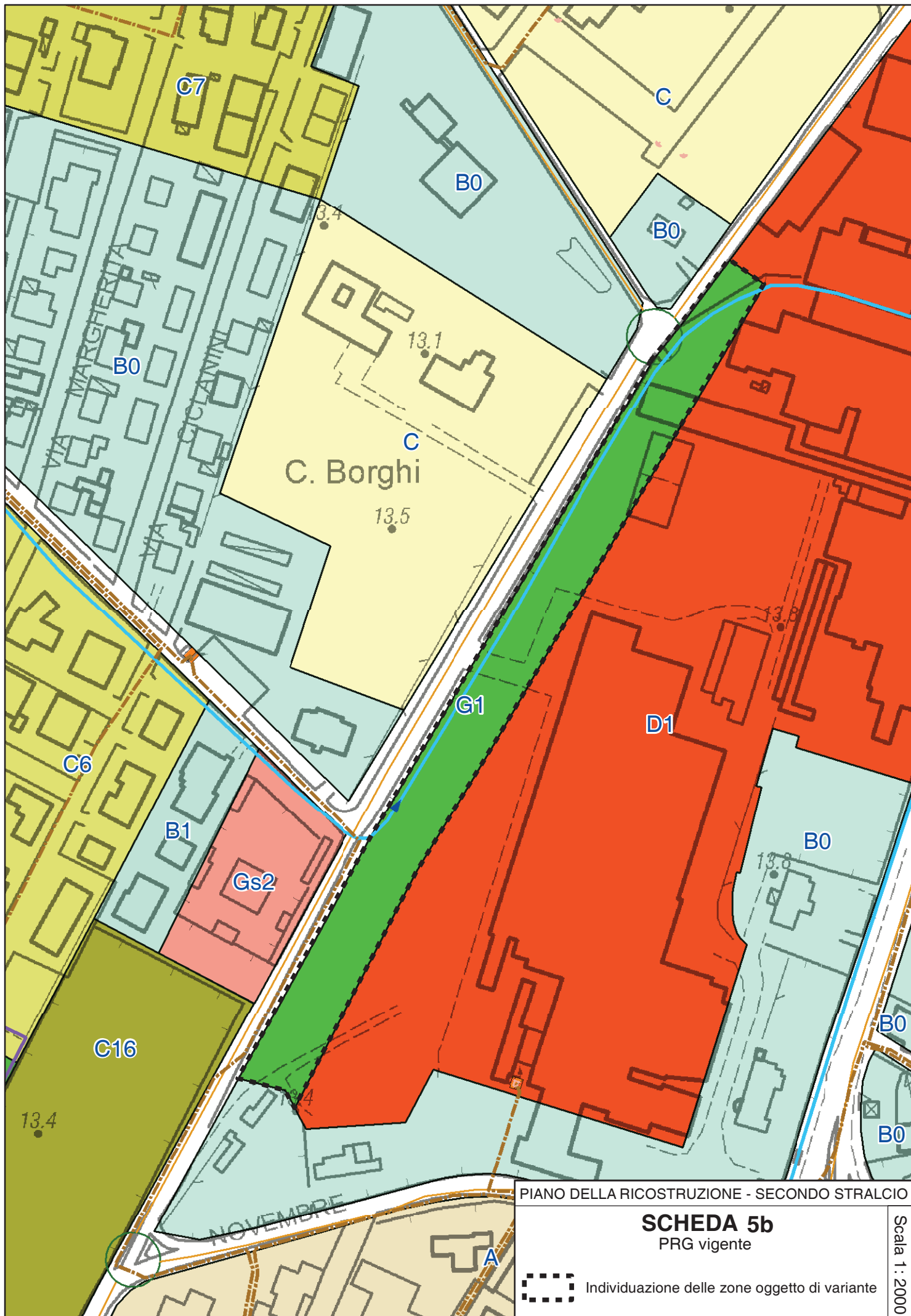
*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto ~~convenzionato~~.

#### STRUMENTO ATTUATIVO

---

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

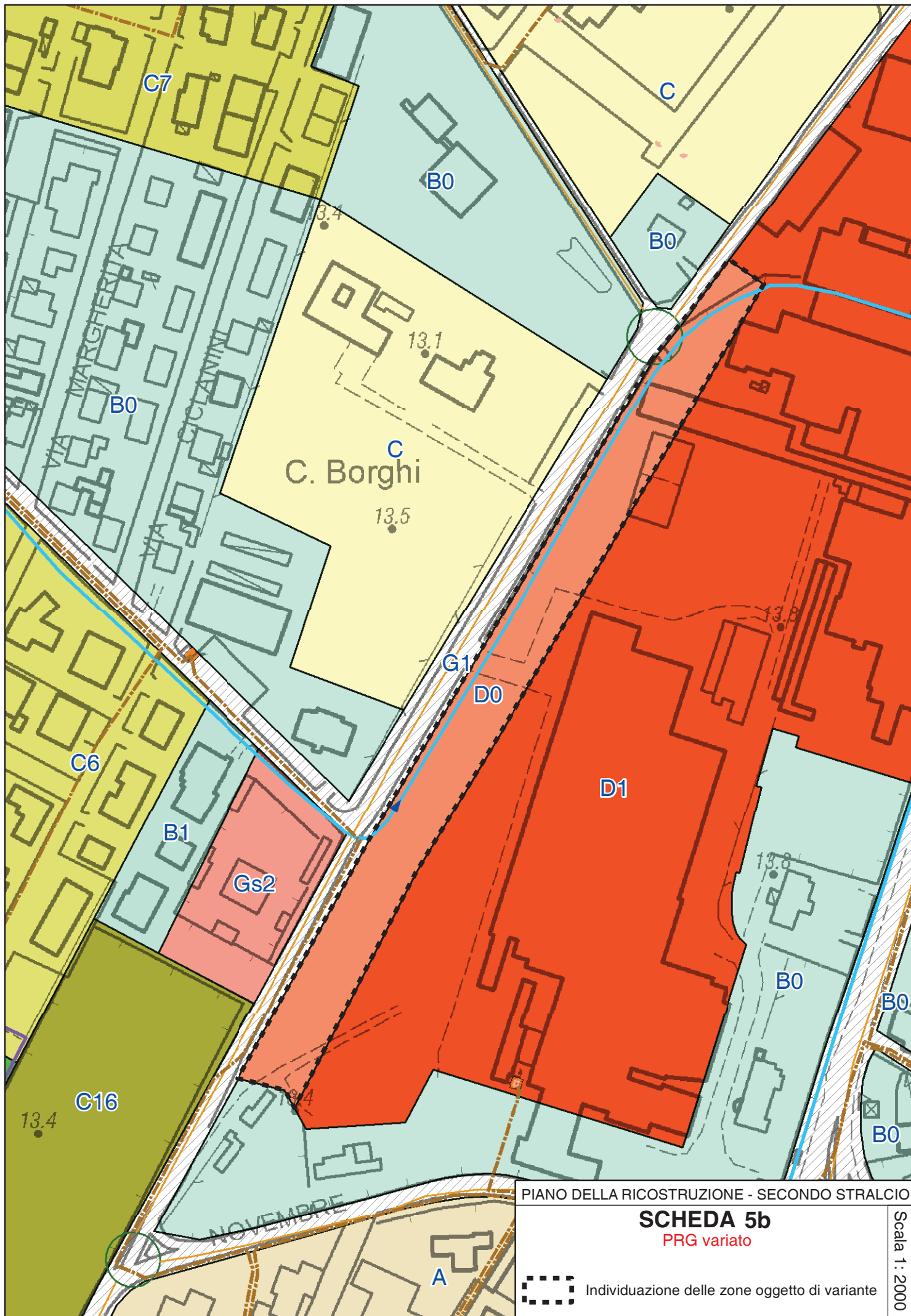


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**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) SCHEDE 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 della ricostruzione, capitolo 34 “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. L'intervento dovrà essere sottoposto a preventiva valutazione previsionale dell'impatto acustico che dovrà attestare il rispetto dei limiti prescritti in corrispondenza degli edifici esistenti più vicini ai nuovi insediamenti.~~

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

## PARAMETRI URBANISTICI

---

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:*  $U_f = U_e$

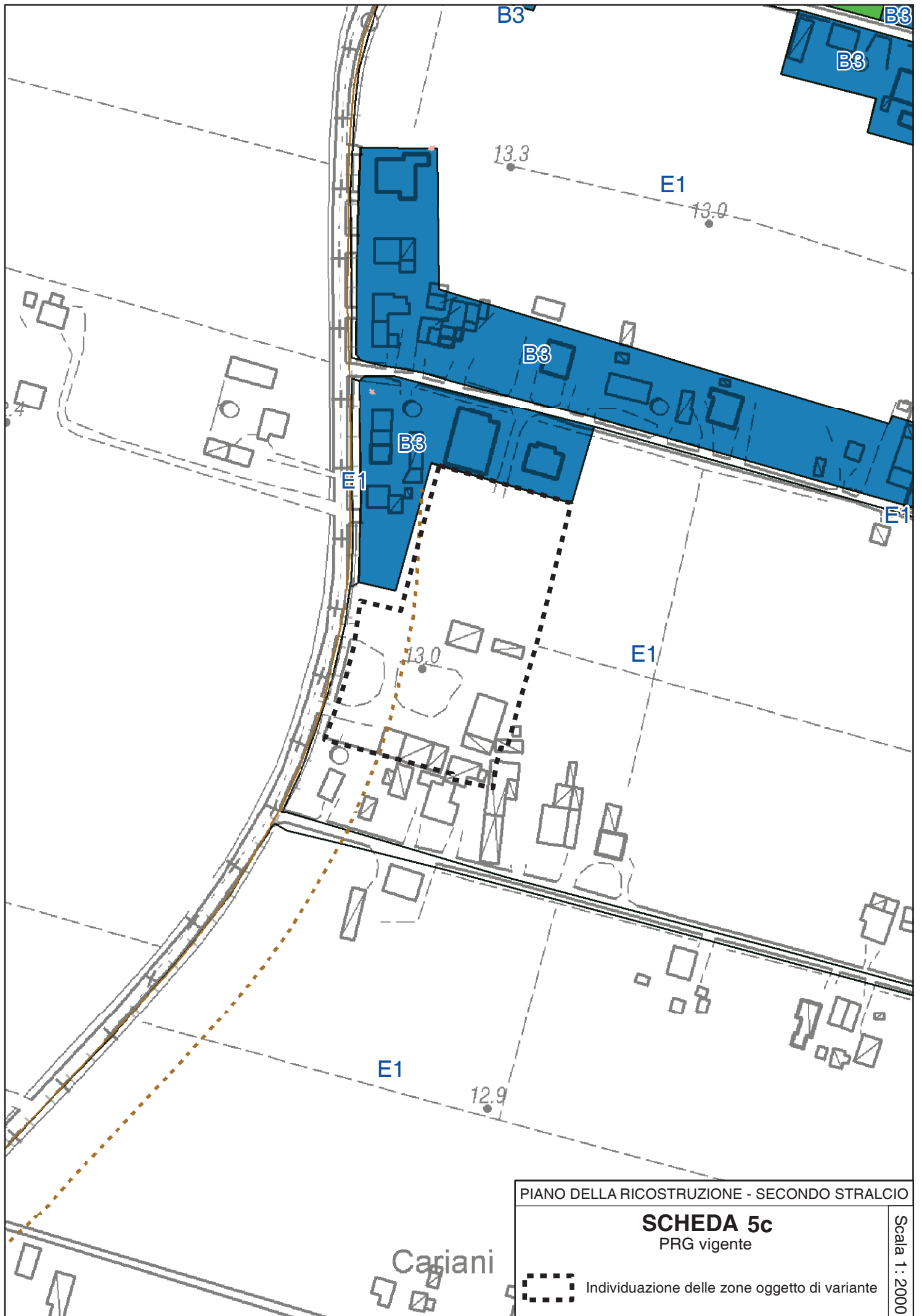
*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto ~~convenzionato~~

## STRUMENTO ATTUATIVO

---

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



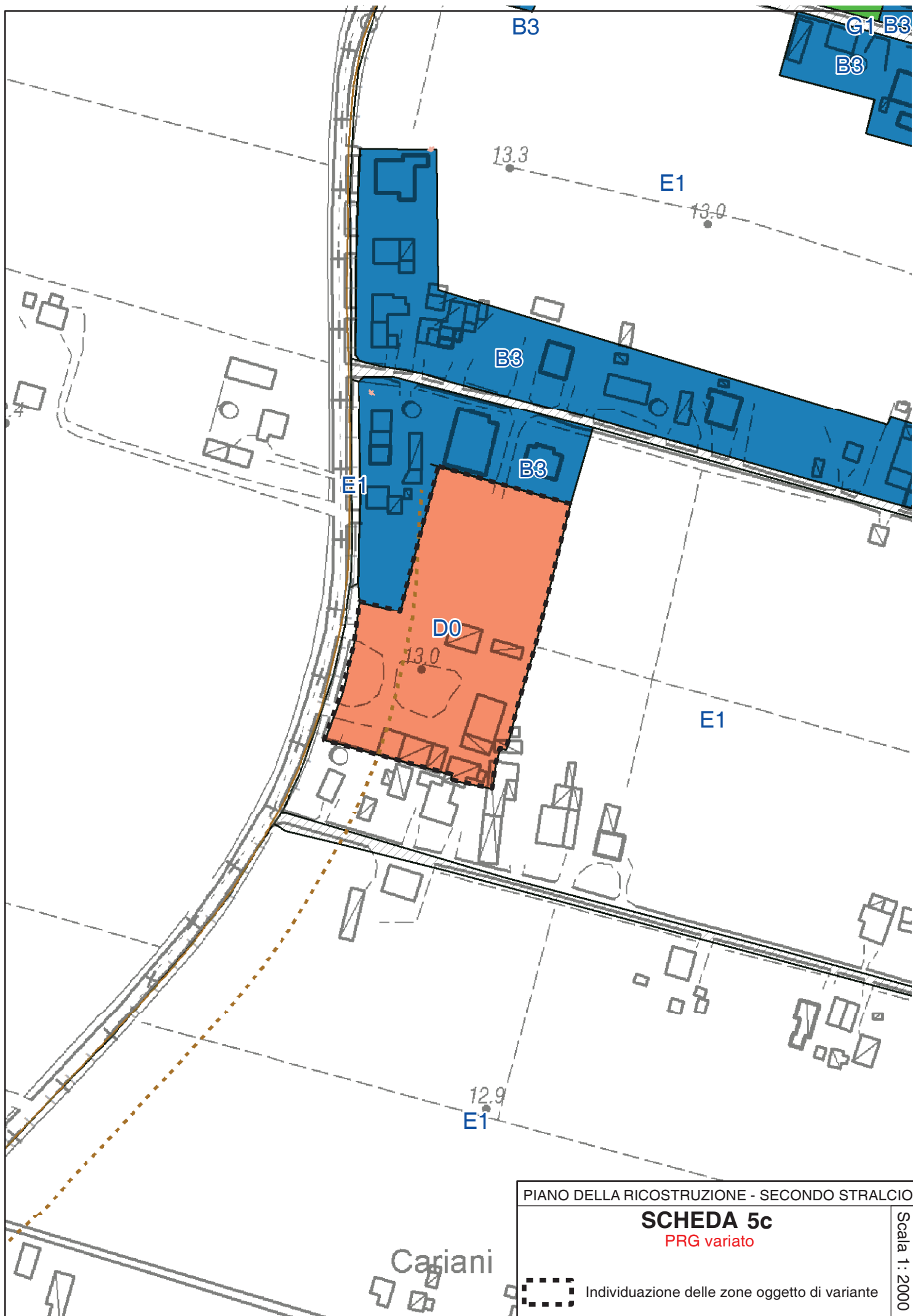
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**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

Cariani

 Individuazione delle zone oggetto di variante

**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)

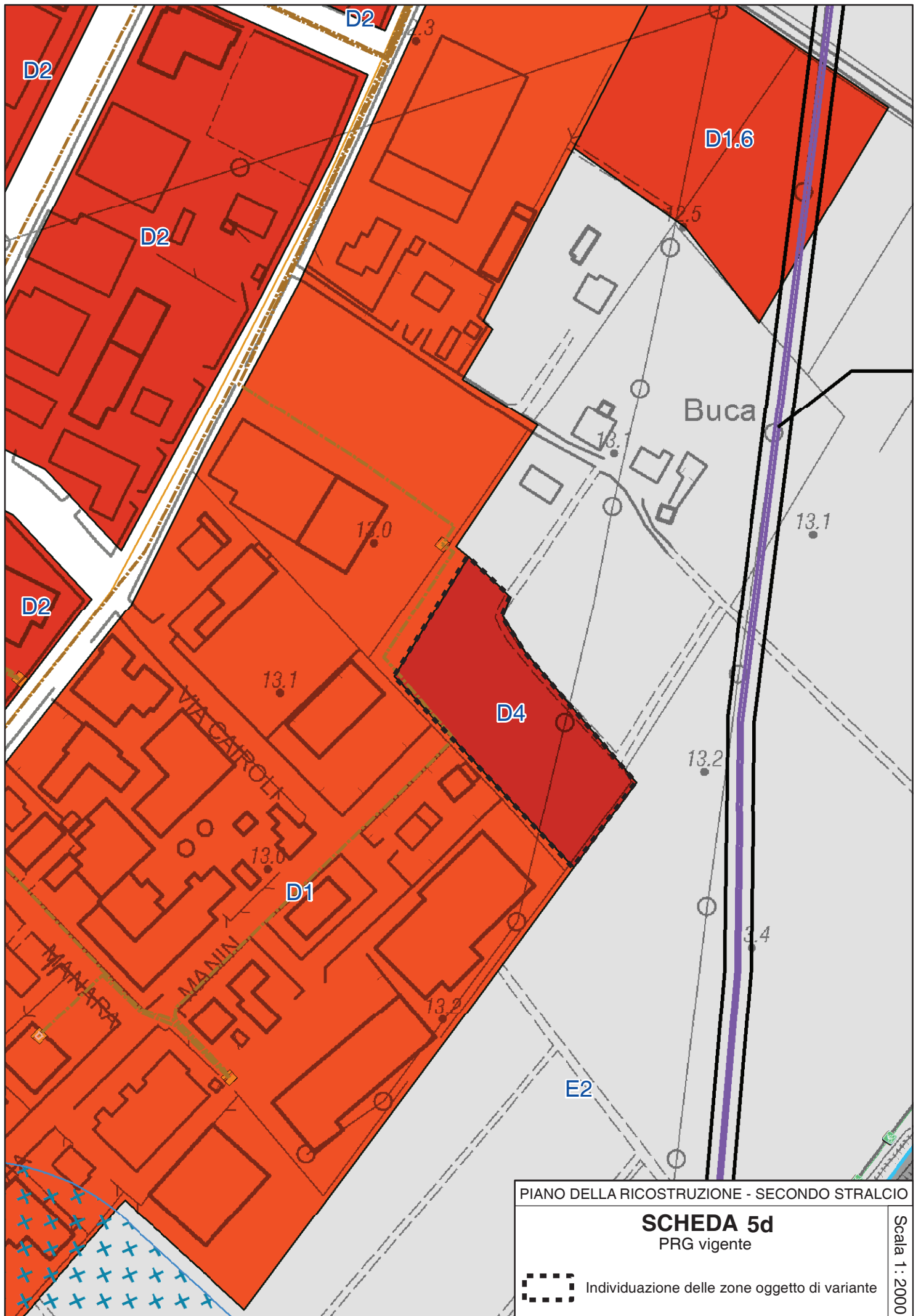
*Usi ammessi:* U4, U5, U6, U7, U13, U14, U15

*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.



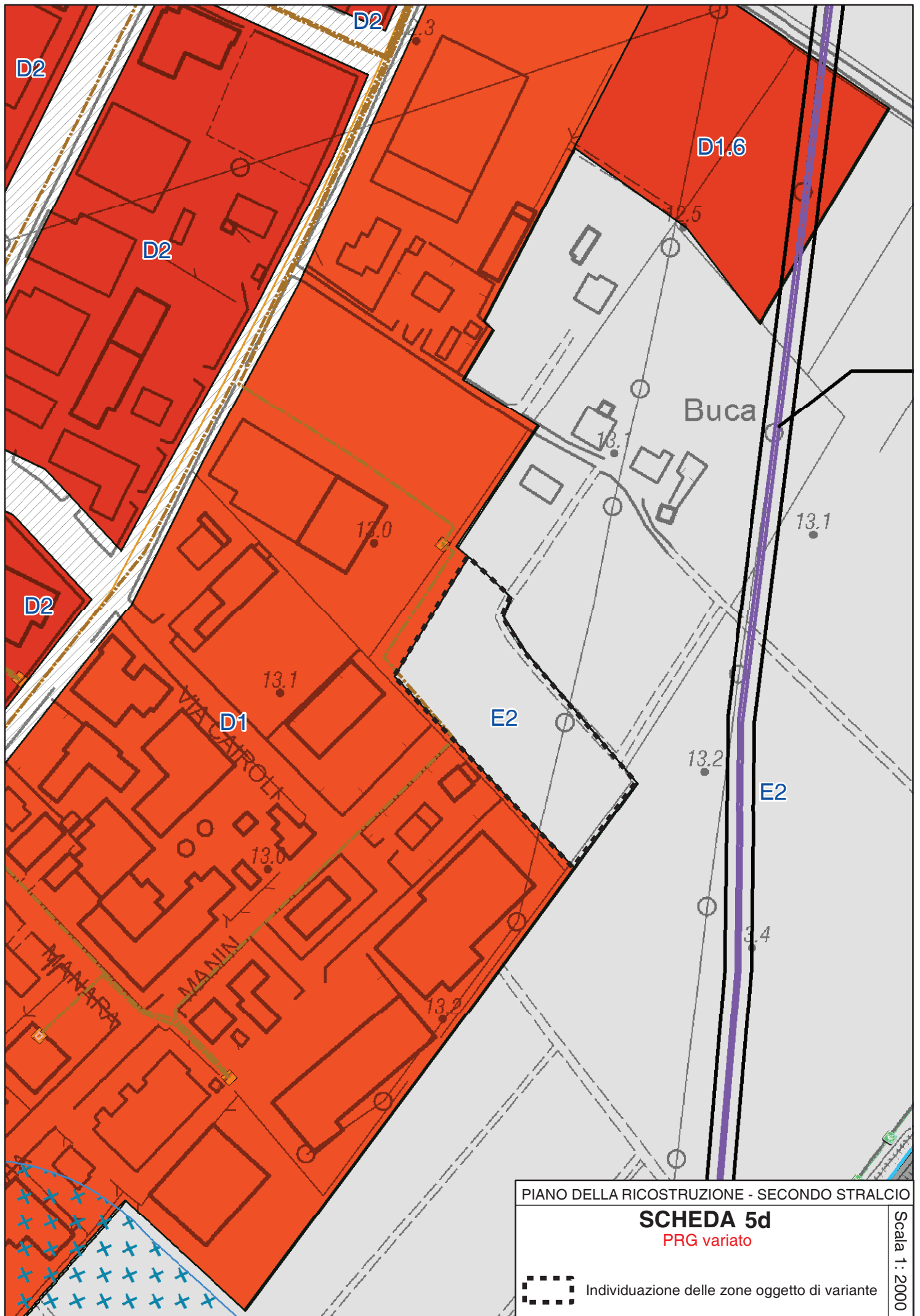
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**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 125.000 mq., lungo la via Statale. Il PUA potrà assegnare una quantità massima di Su = 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 della ricostruzione, capitolo 34 "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.

~~La previsione potrà determinare una revisione della zonizzazione acustica. E' in ogni caso prescritto che i futuri insediamenti risultino compatibili con la classificazione acustica adottata/approvata per l'area.~~

## 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:* ~~Uf = 0,20 mq./mq. di S.f.~~

~~— Su<sub>f</sub> massima = 2.000, oltre al riuso degli edifici esistenti. 5.000 mq.~~

Profondità massima del lotto 60 m. dal confine stradale

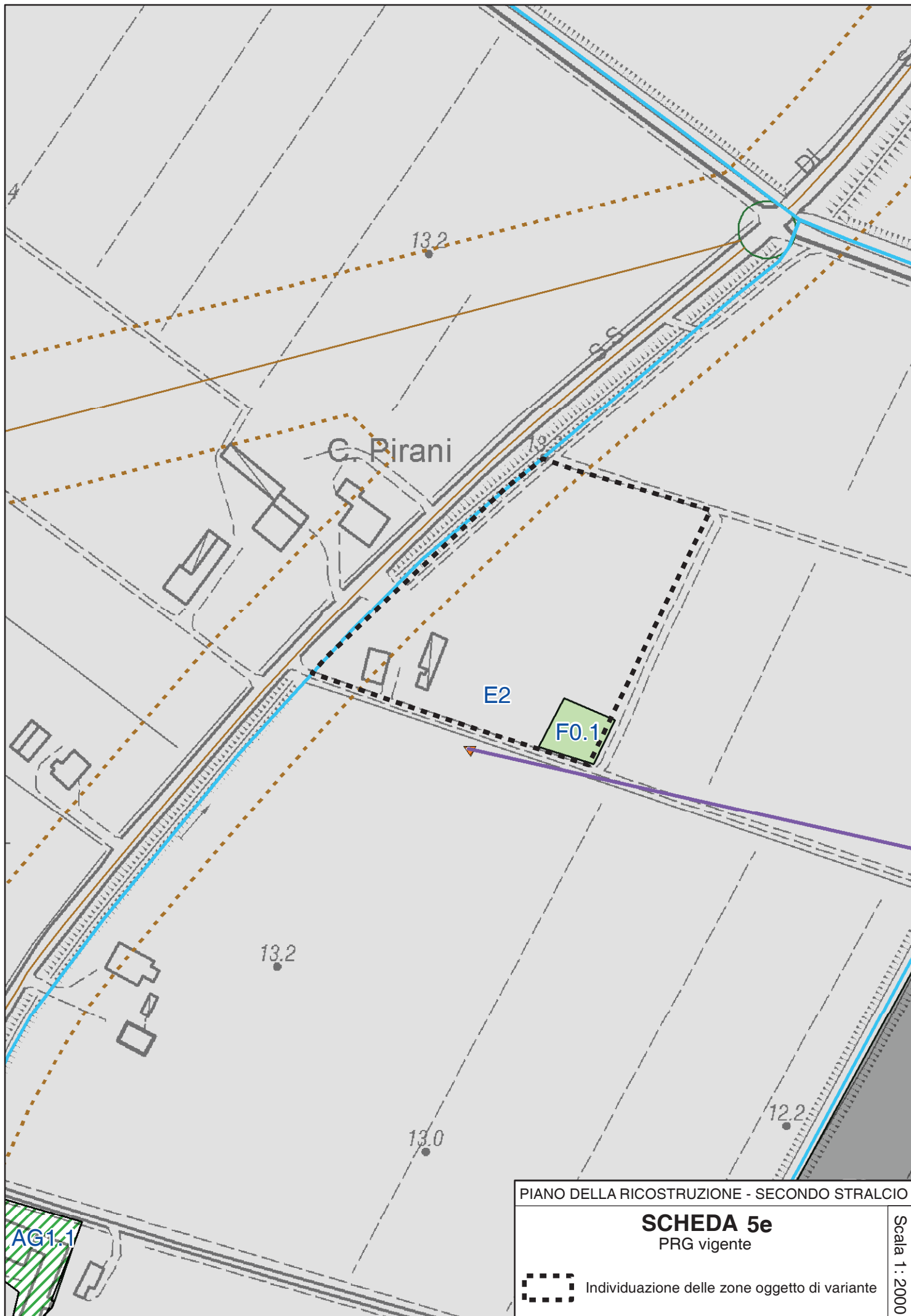
*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a Piano particolareggiato esteso all'intera area perimetrata~~intervento edilizio diretto su un lotto massimo di 5.000 mq.~~

## STRUMENTO ATTUATIVO

---

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

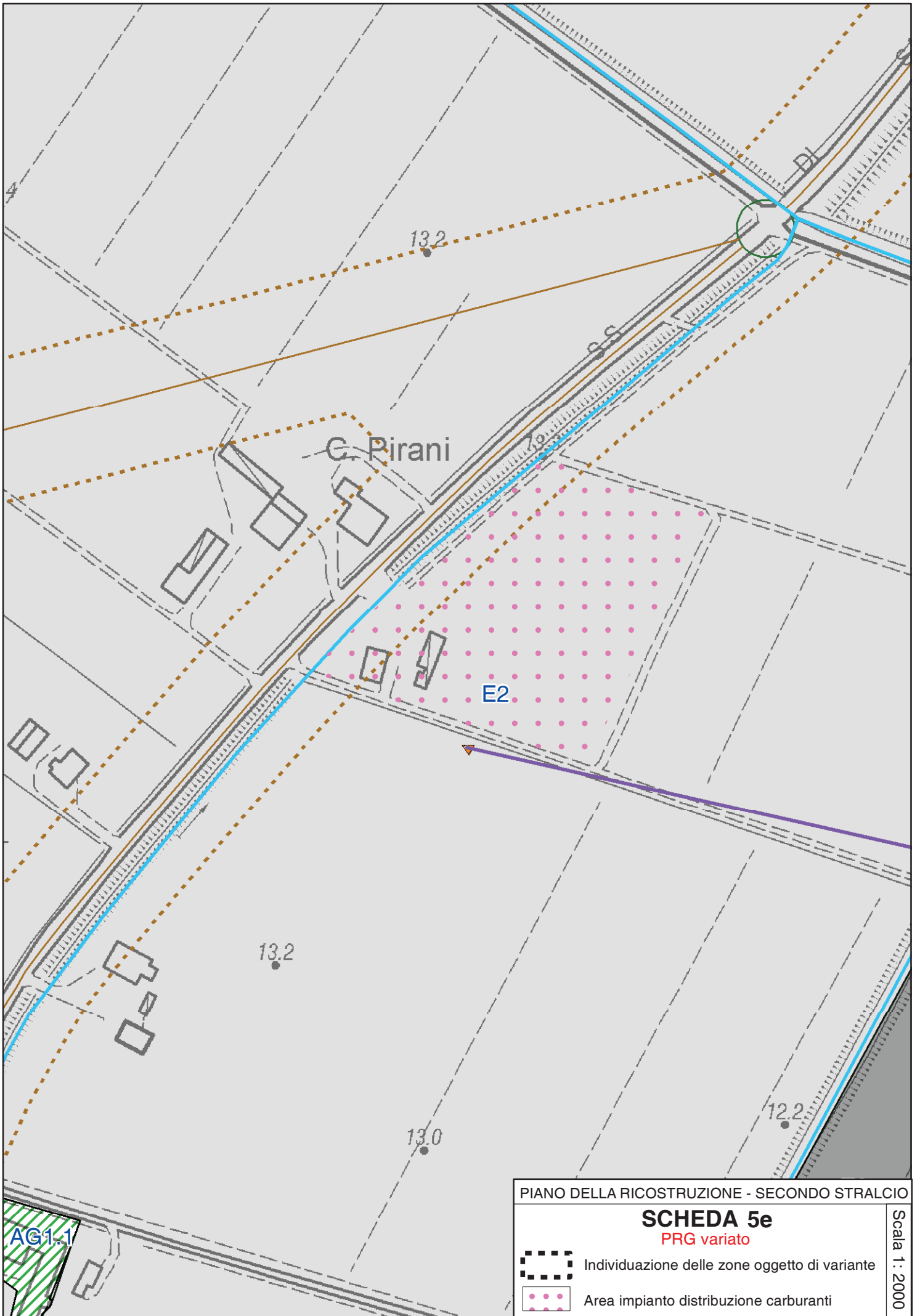


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 5e**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 5e**  
PRG variato

▬ Individuazione delle zone oggetto di variante

••• Area impianto distribuzione carburanti

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.

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

**PARAMETRI URBANISTICI**

---

Zona 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:* Uf = 0,75 mq./mq.

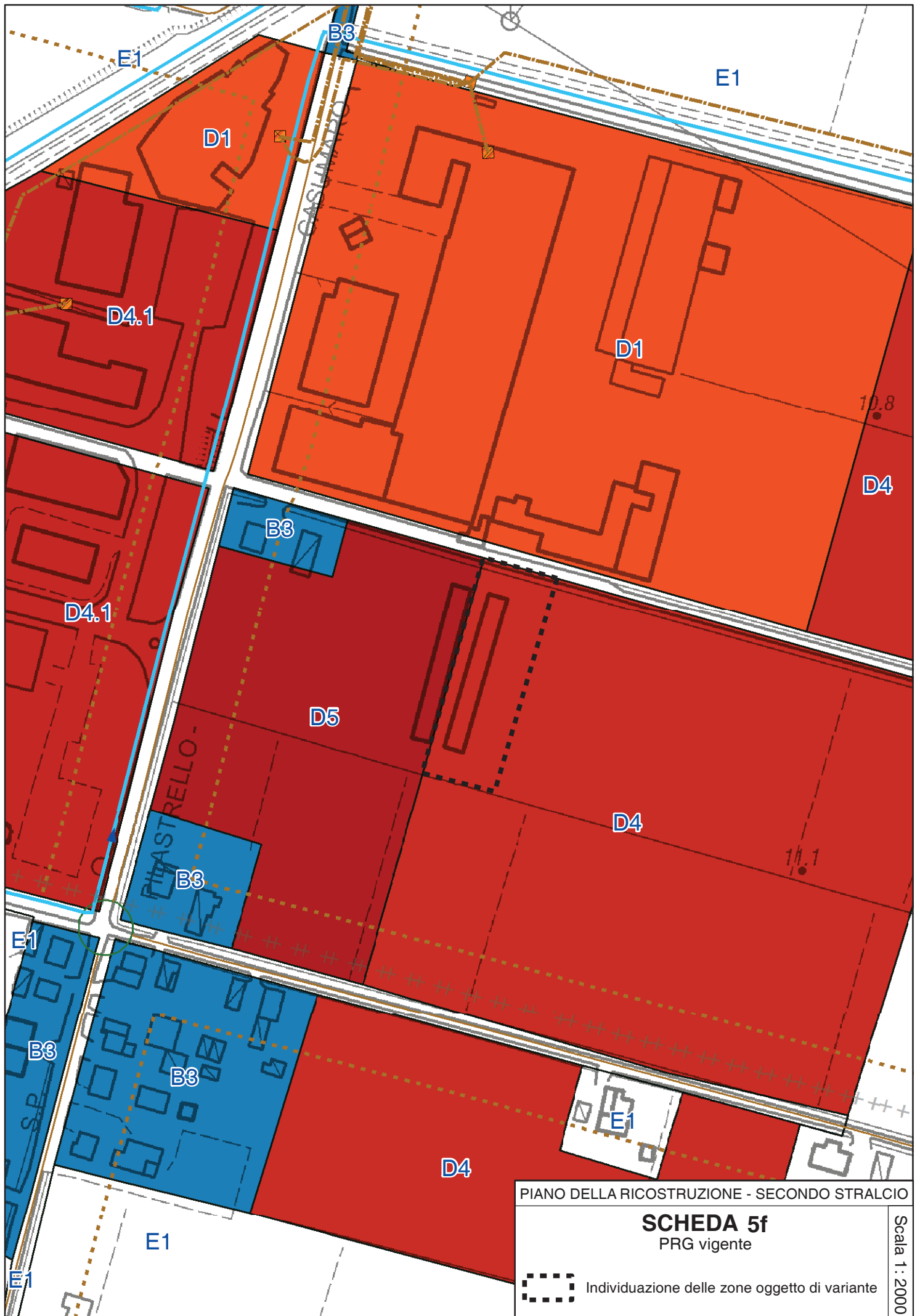
*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

**STRUMENTO ATTUATIVO**

---

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.

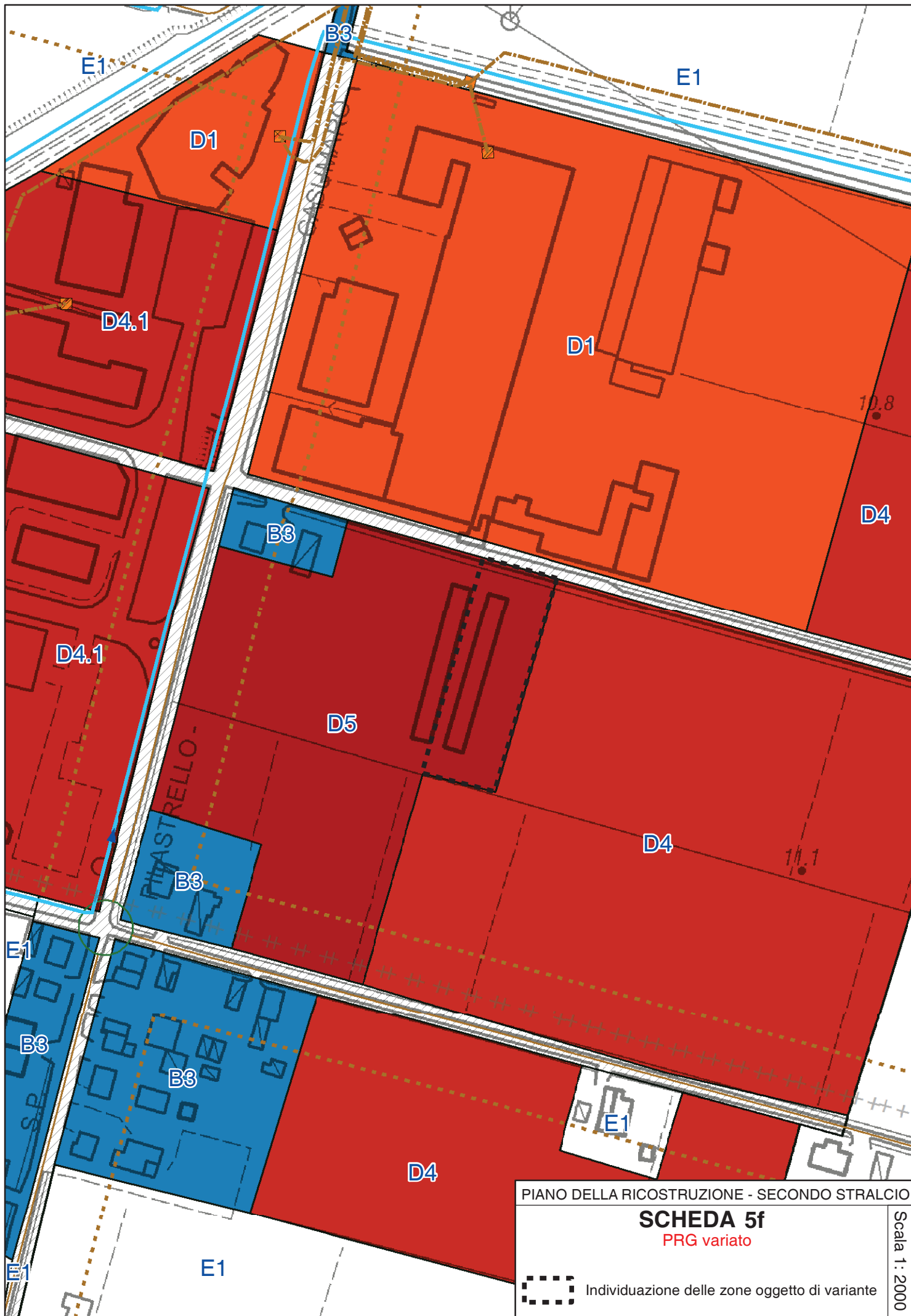


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**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.

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

**PARAMETRI URBANISTICI**

Zona D.1.8 (art. 60 – Zona industriale artigianale di completamento – scheda 8 Area stabilimento BMZ in via Pietro Micca – scheda 5.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:* Uf = 0,75 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

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

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

**Località CASUMARO – via Bondenese**  
Modifica classificazione da zona B3 a zona **B3.5D2.5**

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 **B3.5D2** (art. ~~5861~~ – agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale ~~Zona industriale e commerciale di completamento~~), con specifica nuova scheda ~~5~~ (zona D2.5)

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 "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 **B3.5D2.5** (art. ~~58610~~ – agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale ~~Zona industriale e commerciale di completamento~~ – scheda 5 Area sita a Casumaro via Bondenese 100 – Attività artigianale di manutenzione)

*Usi ammessi:* U14, ~~U15~~, 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

**SCHEDA 5h**  
PRG variato

Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



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

**Località RENAZZO – Via Tassinari (sede Molini Pivetti)  
Modifica classificazione da zona B1 a zona ~~D5~~ 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~~D5~~ (art. ~~5463~~ – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale – specifica nuova scheda 32~~Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi~~), ~~con specifica nuova scheda 2 (zona D5.2)~~

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 "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~~D5~~ (art. ~~5463~~ – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale ~~Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi~~ – specificata 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:*  $U_f = 0,5075$  mq./mq.

H max = 12 m.

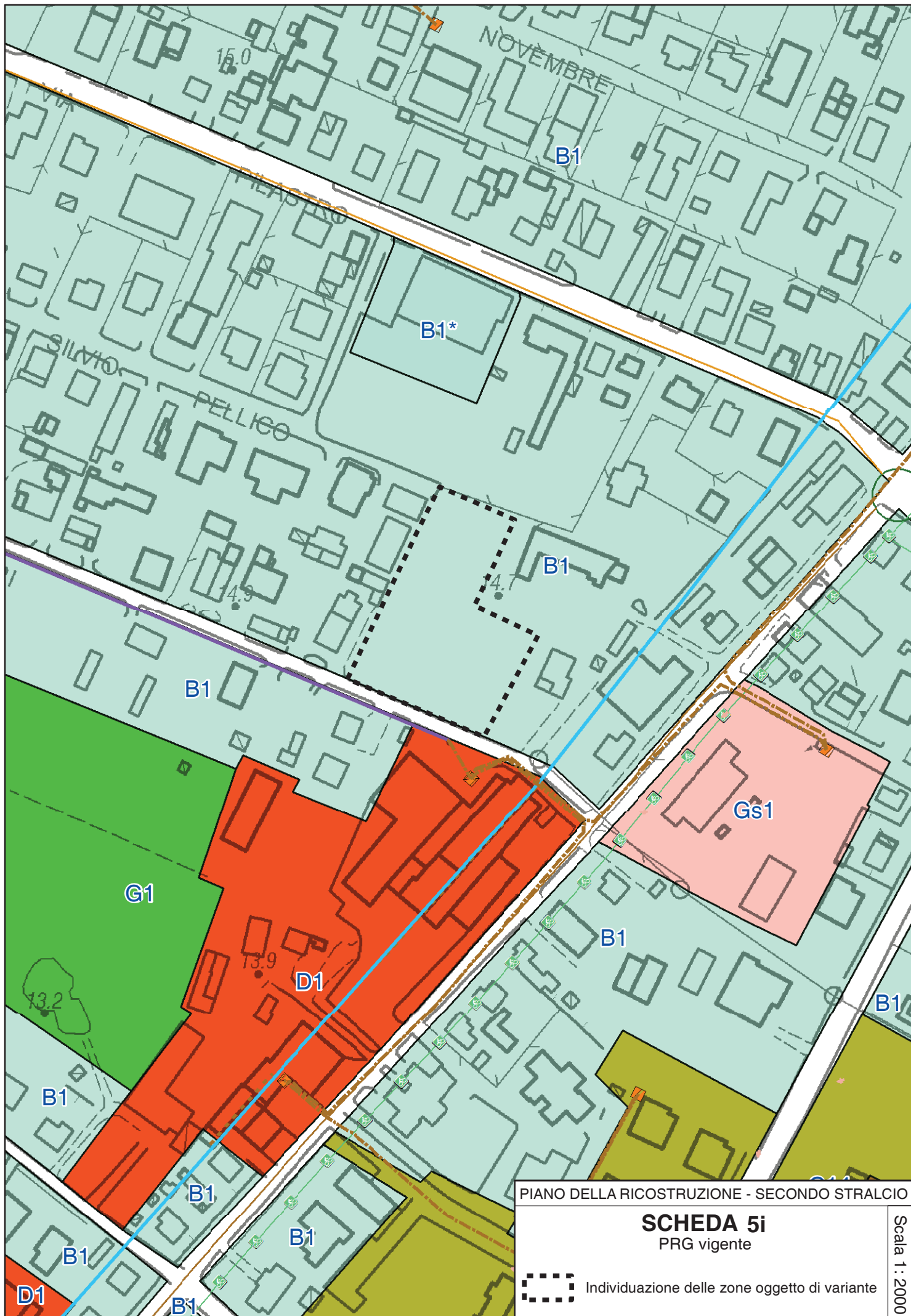
*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

#### STRUMENTO ATTUATIVO

---

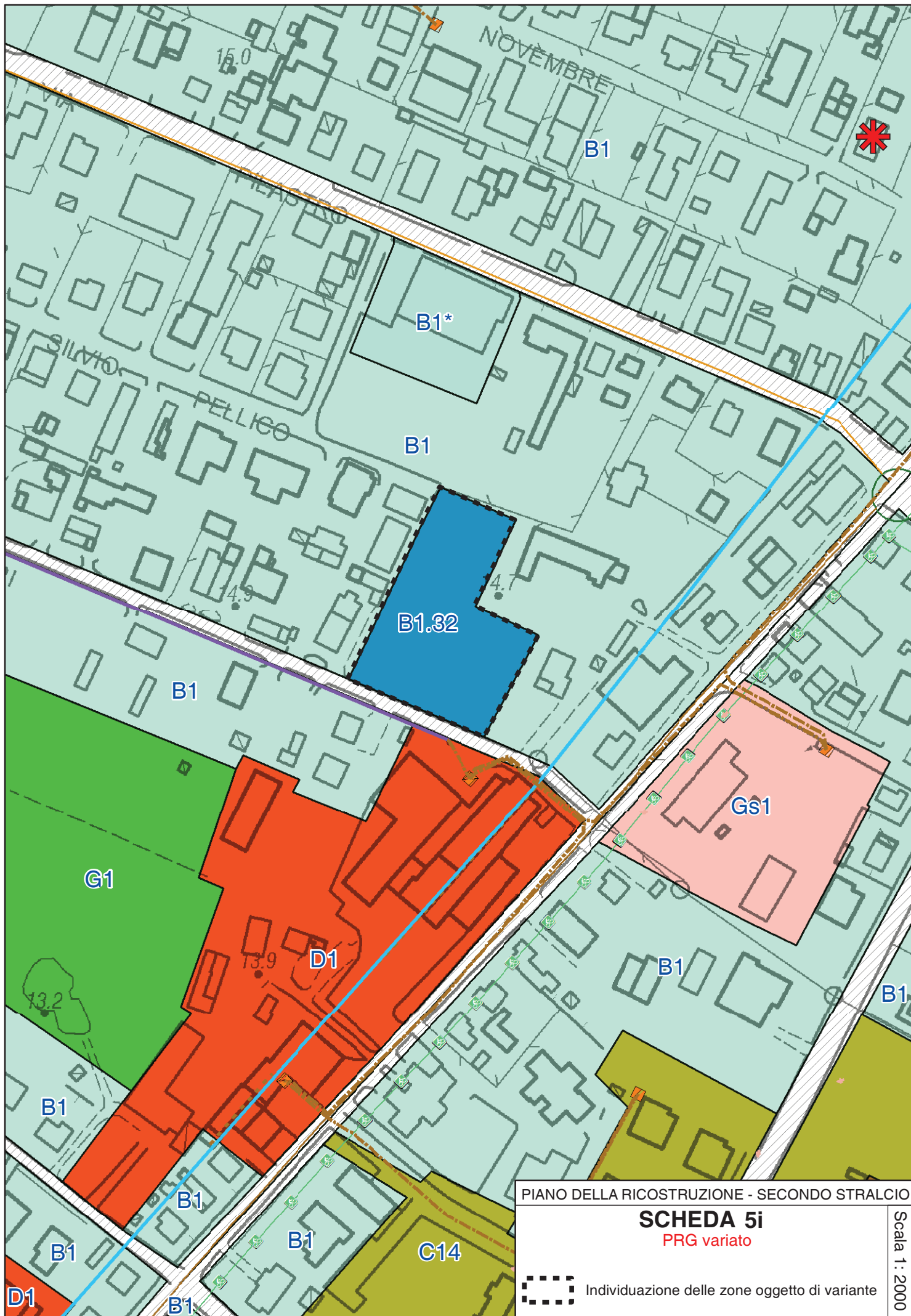
La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.




PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO  
**SCHEDA 5i**  
 PRG vigente

Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
<b>SCHEDA 5i</b>	
PRG variato	
	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.

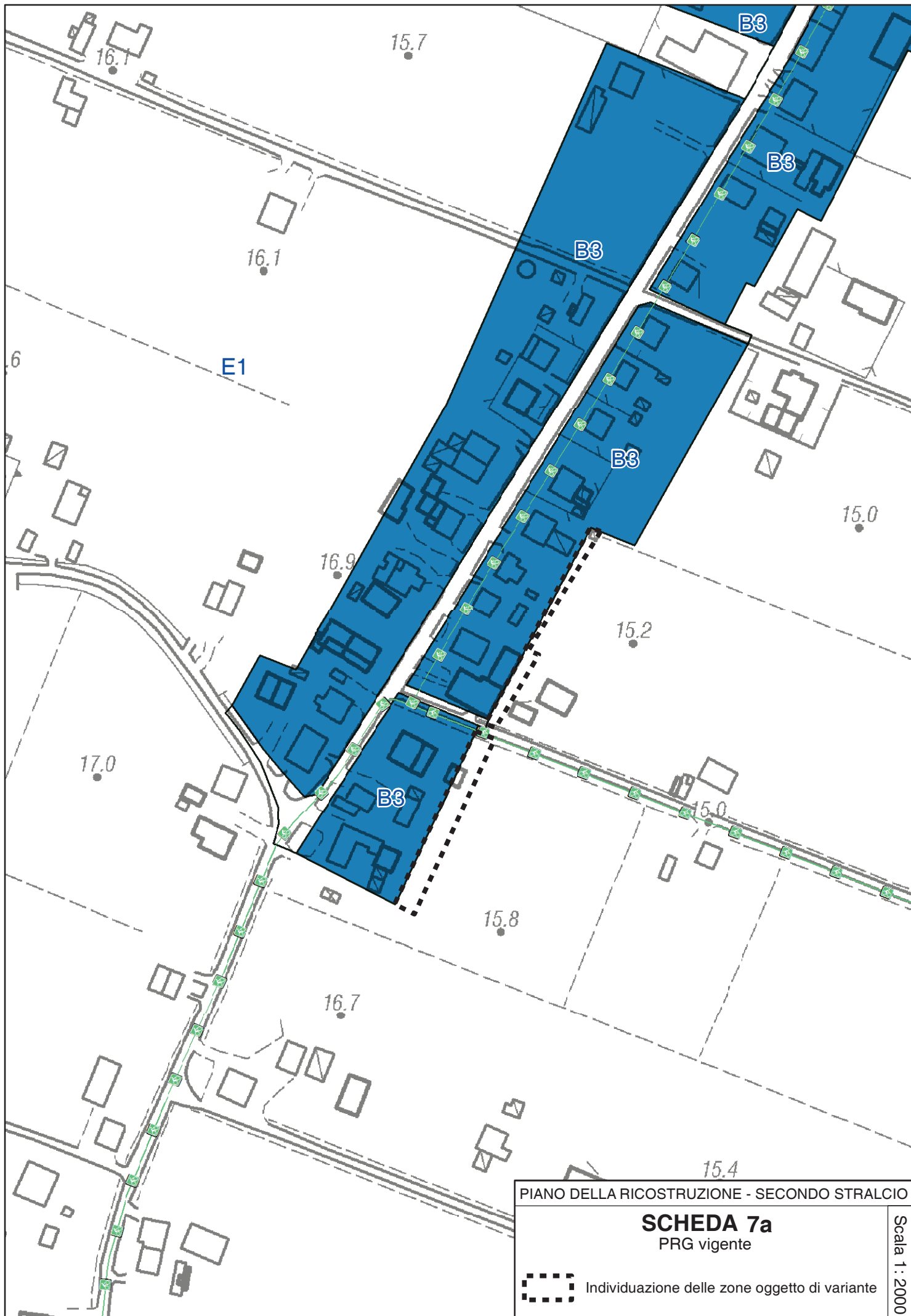
**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

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 [della ricostruzione](#), capitolo [34 "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



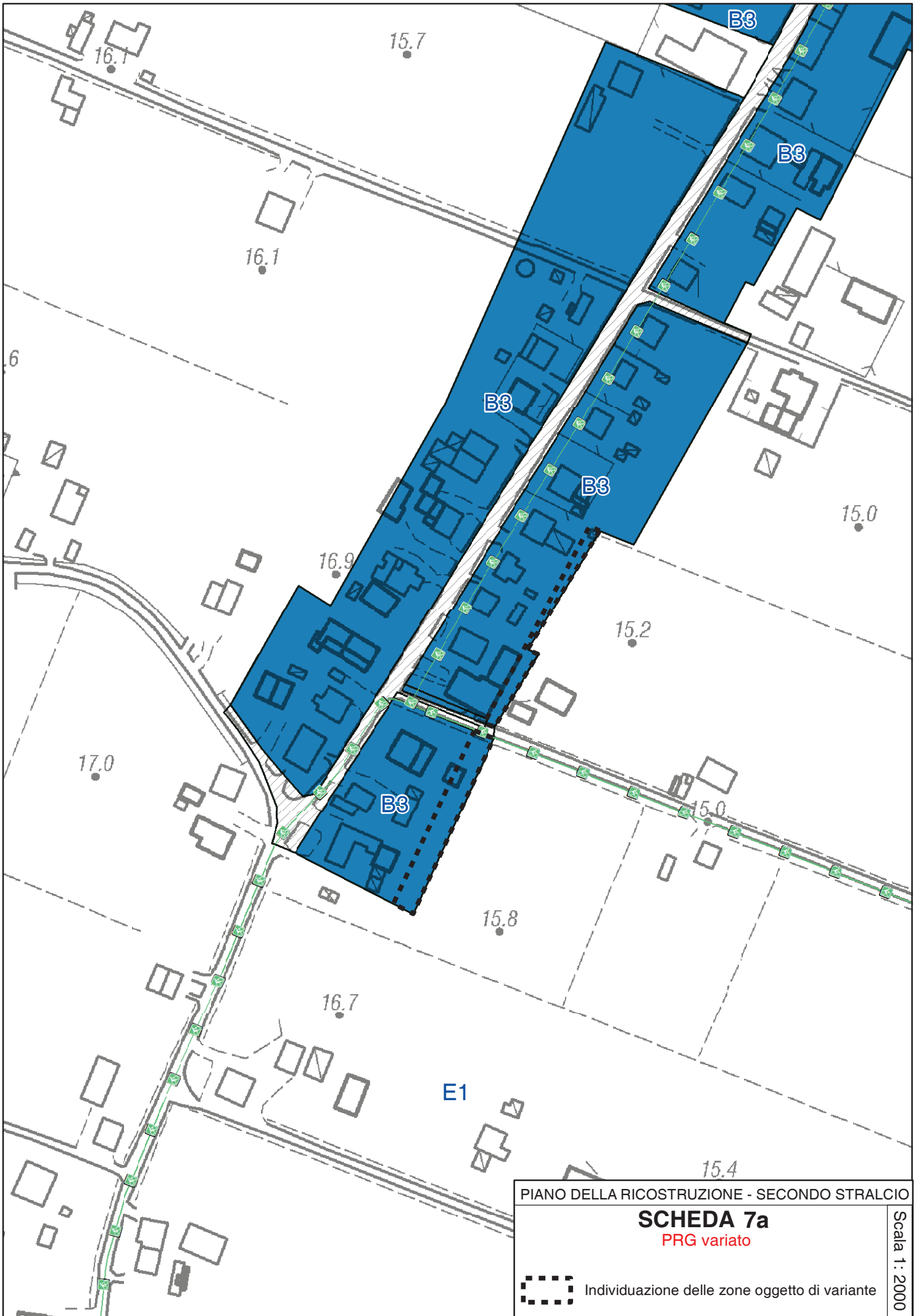


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDE 7a**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7a**  
PRG variato

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000

**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 della ricostruzione, capitolo 4.3 "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

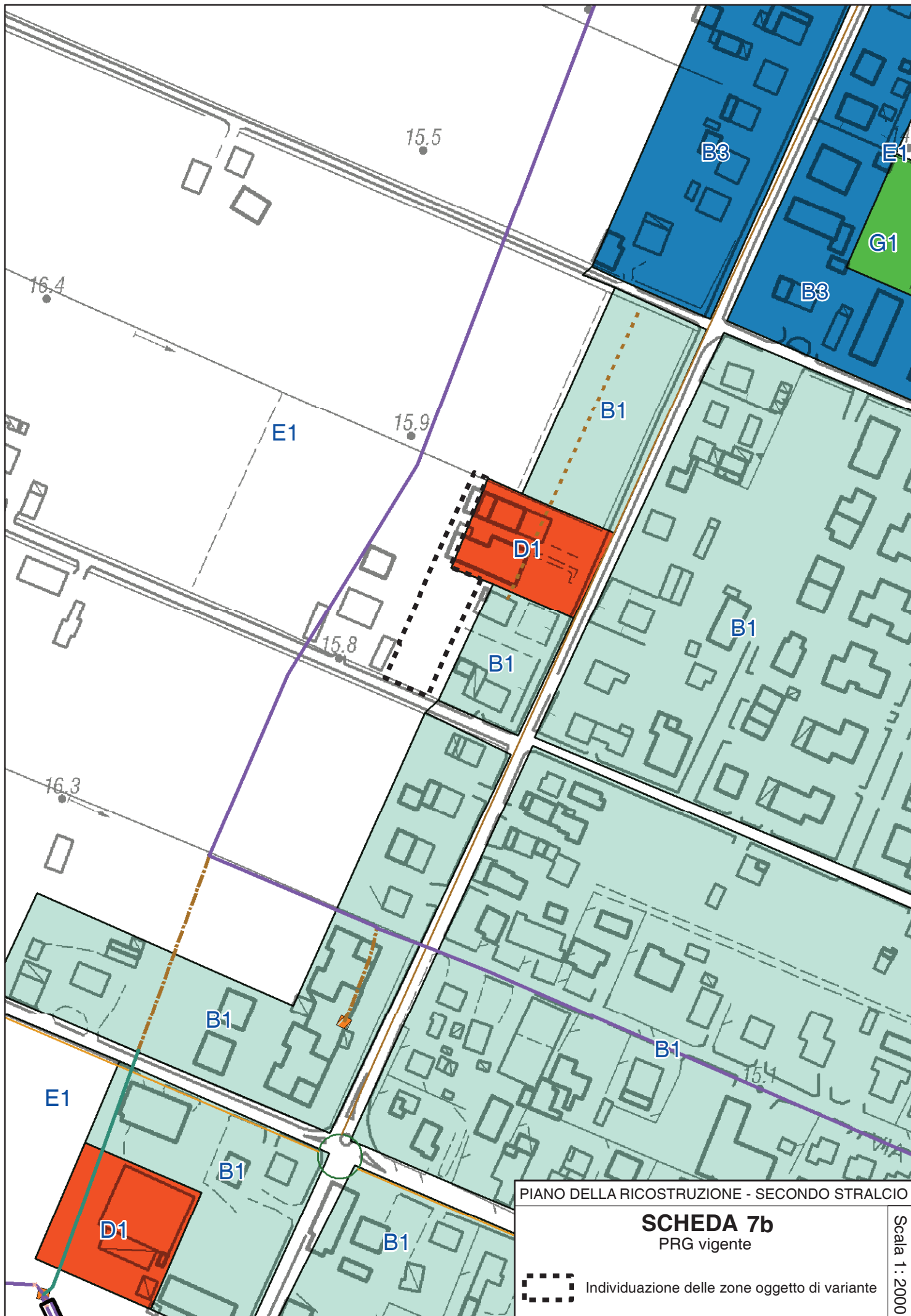
studio geologico e sismico già espletato, rimanda ad un'indagine più approfondita in fase progettuale la quantificazione della portanza, dell'effettiva entità dei cedimenti post sisma. Viste le caratteristiche tessiturali e geotecniche del sottosuolo investigato, si consiglia l'esecuzione di prove CPTU. 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.



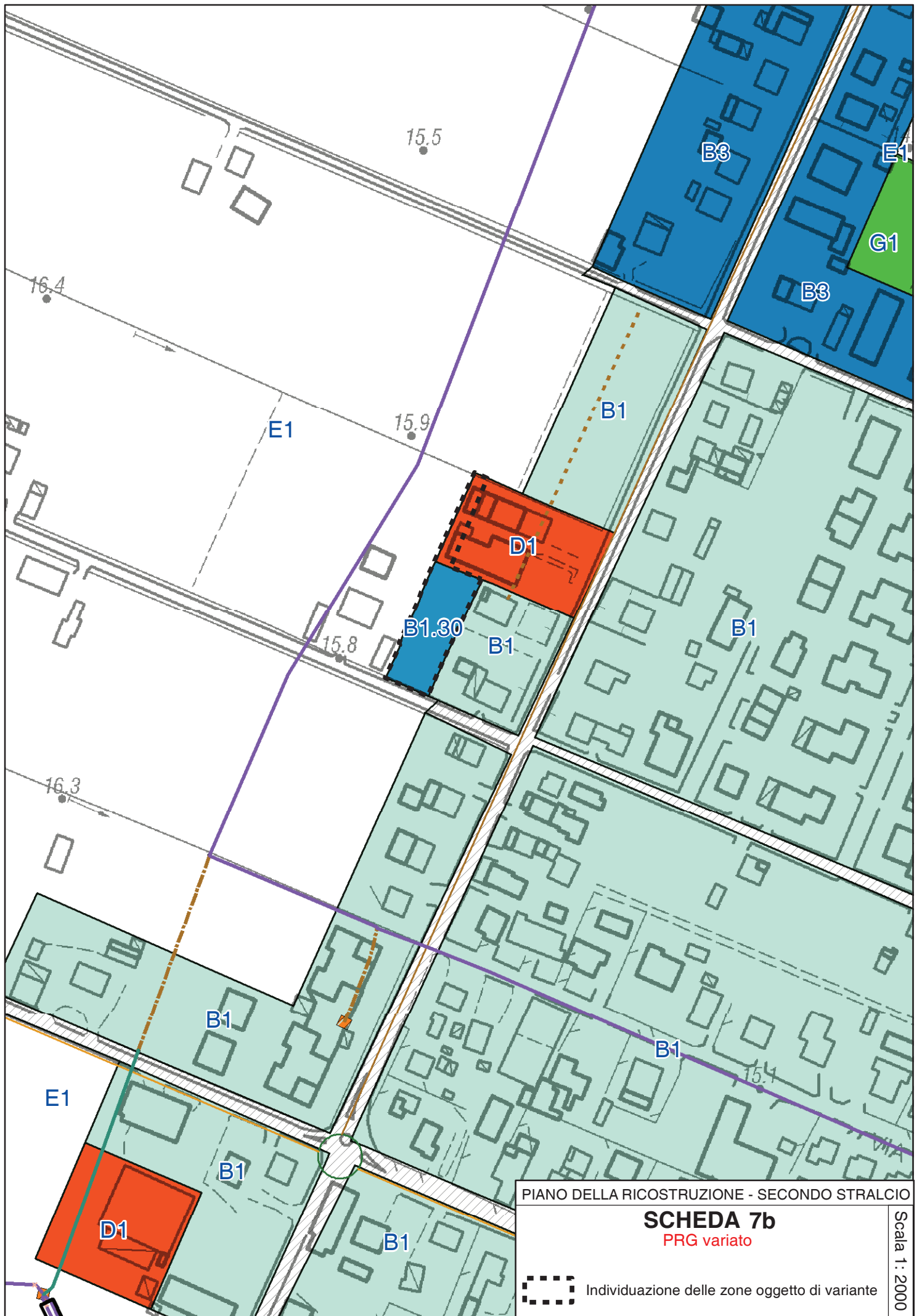
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7b**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7b**  
PRG variato

Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000

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

Località **CAPOLUOGO – via A.Volta**  
**Modifica classificazione da zona B1.7 a zona B1.330**

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 B1.330 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 bis), 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

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

$U_f = U_{fe}$  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 P1 = 15 mq./100 mq. di  $S_u$

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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 “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

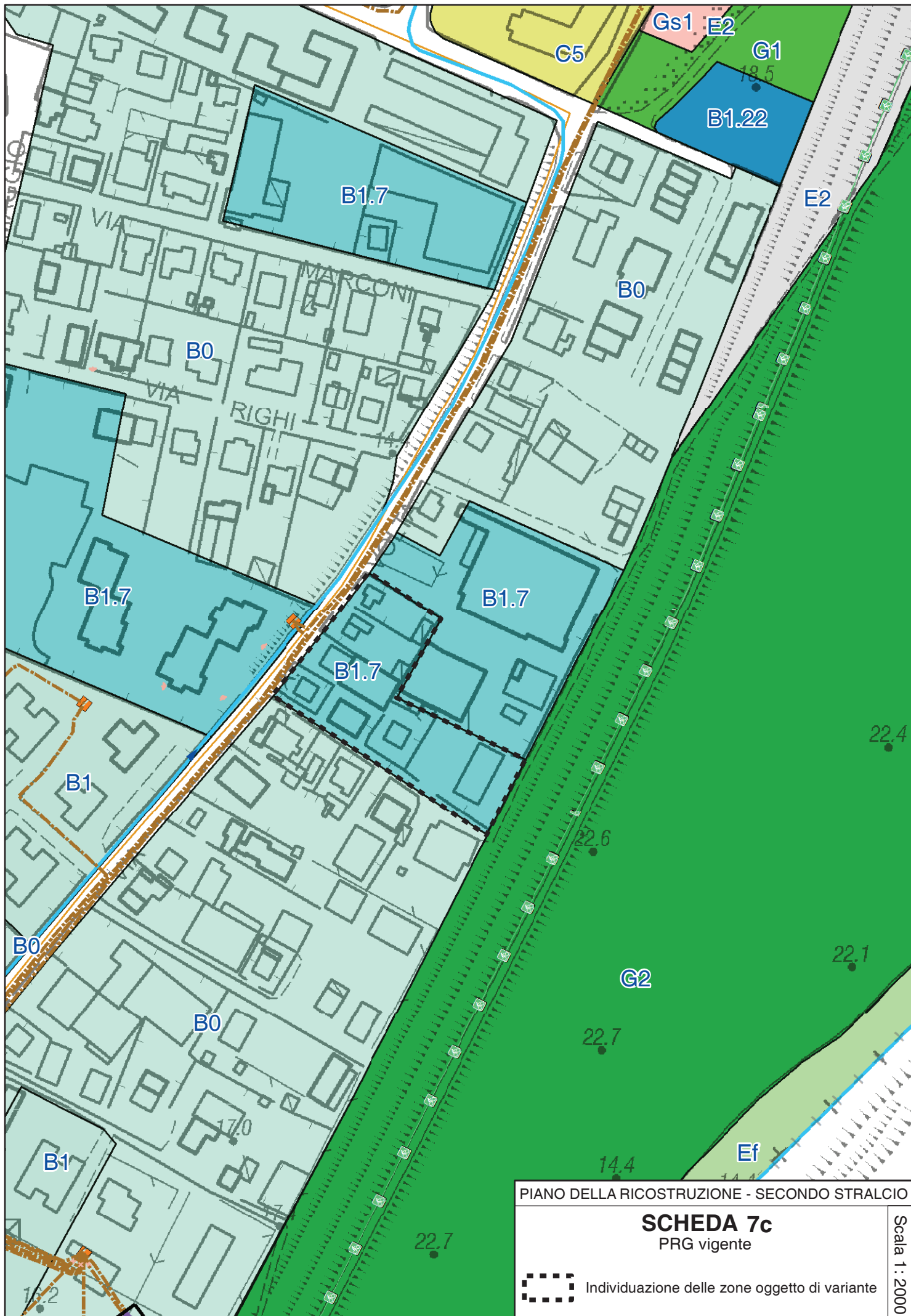
ST = 4.800 mq.

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  $S_u$ .



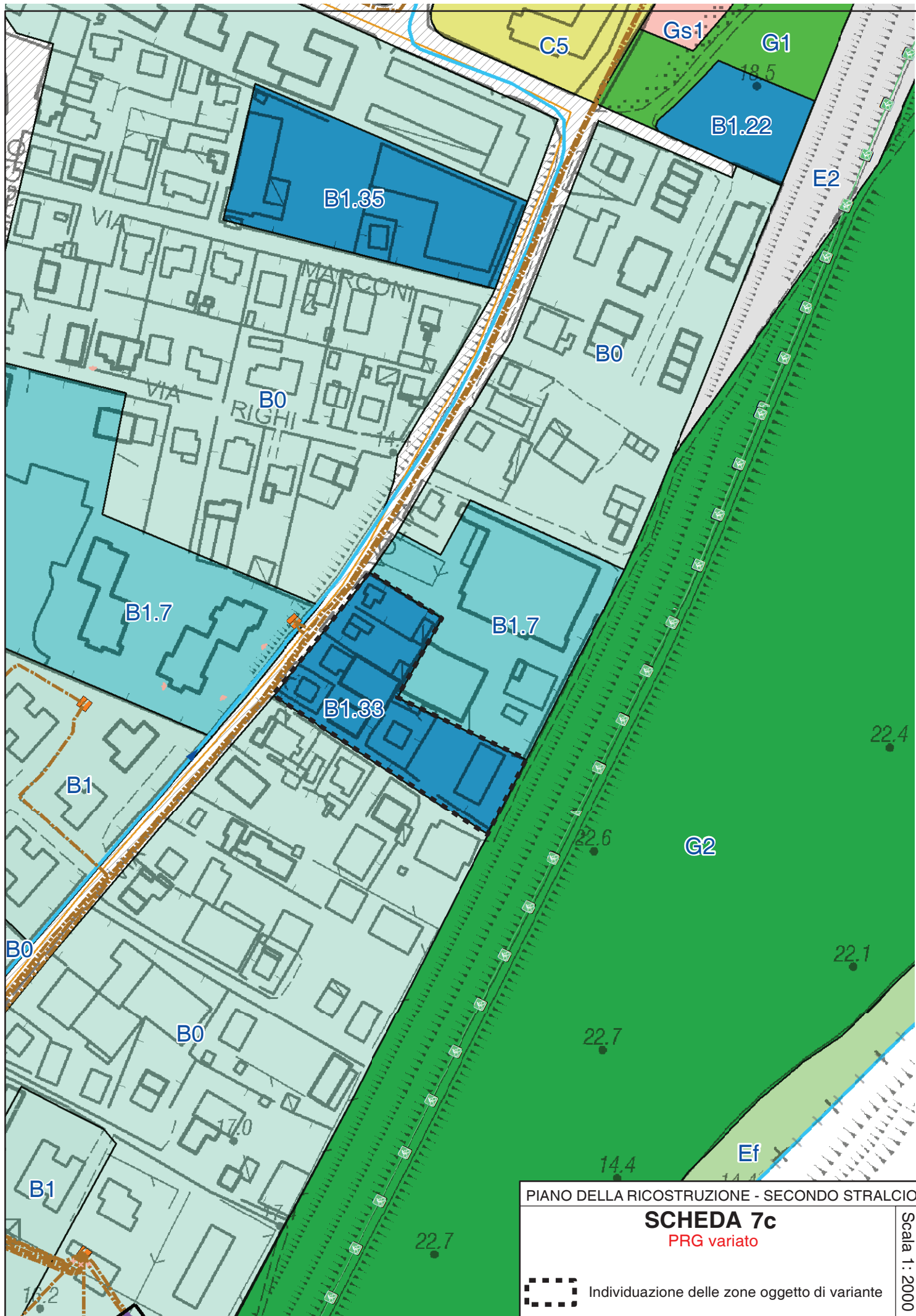
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**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.

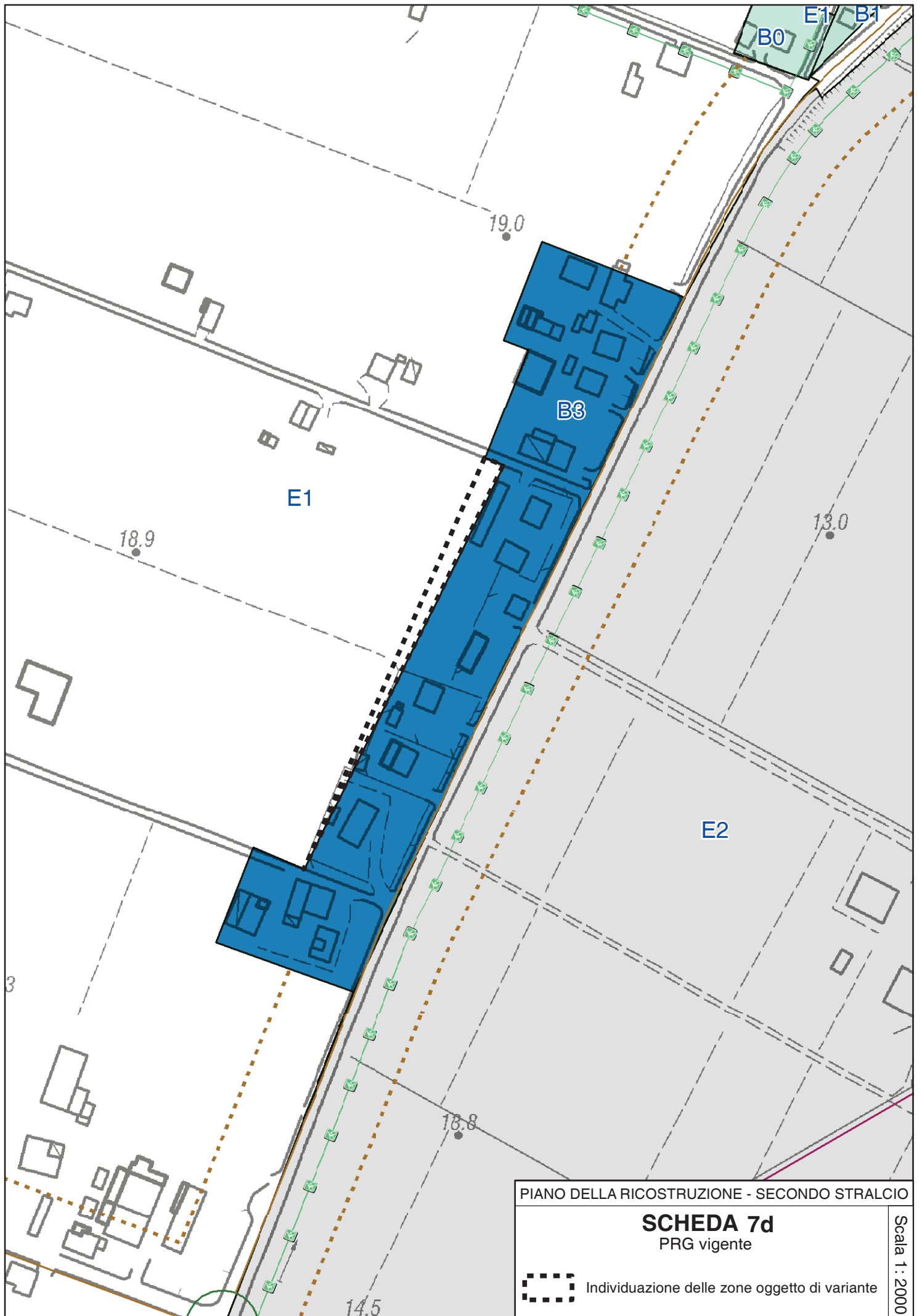
**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

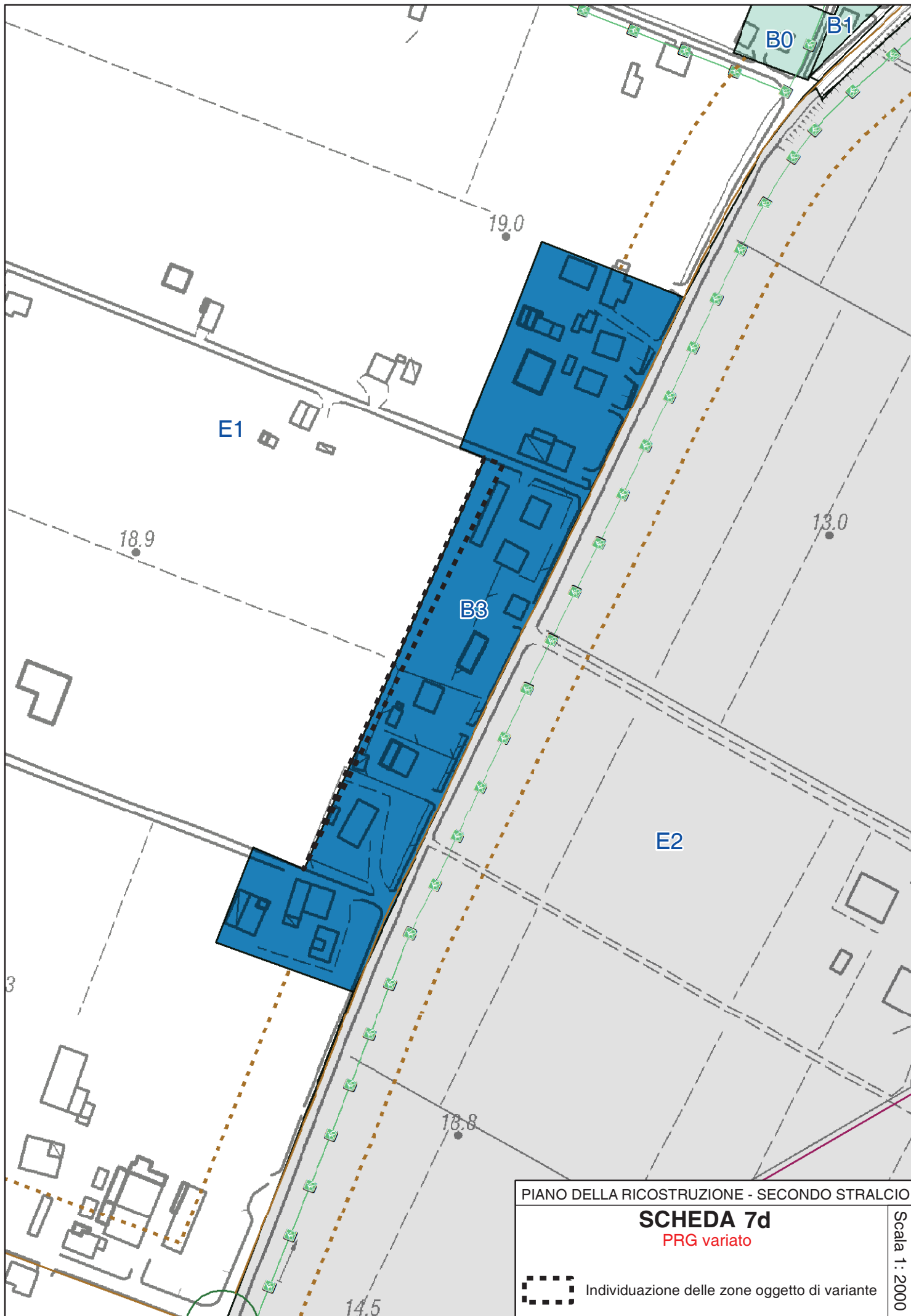
La modifica rende più omogenea la disciplina urbanistica delle aree rispetto all'assetto proprietario e non determina alcuna conseguenza significativa di carattere ambientale e territoriale.


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

**STRUMENTO ATTUATIVO**

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
<b>SCHEDA 7d</b>	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1 : 2000	

**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.

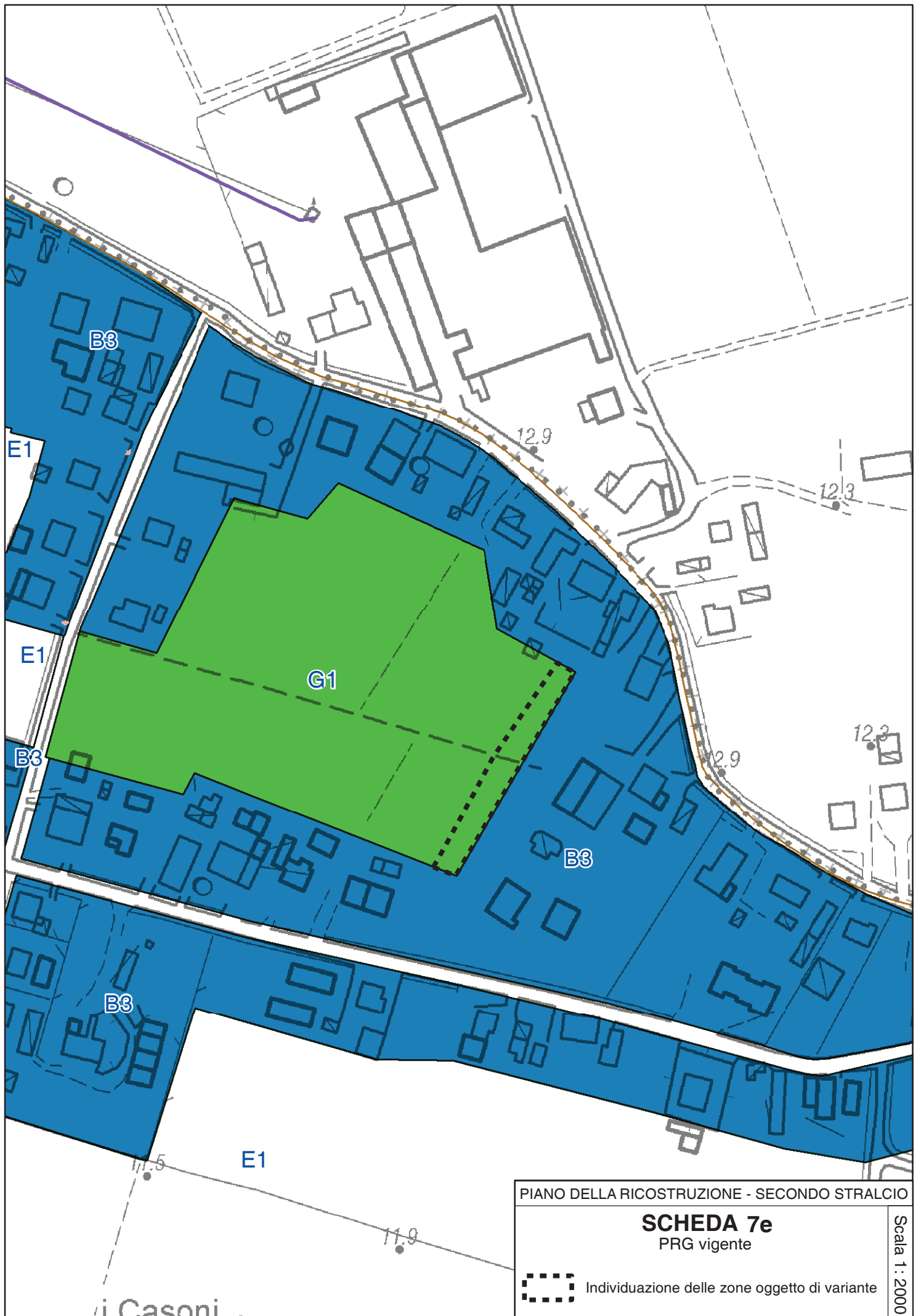
**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

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.

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

**STRUMENTO ATTUATIVO**

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

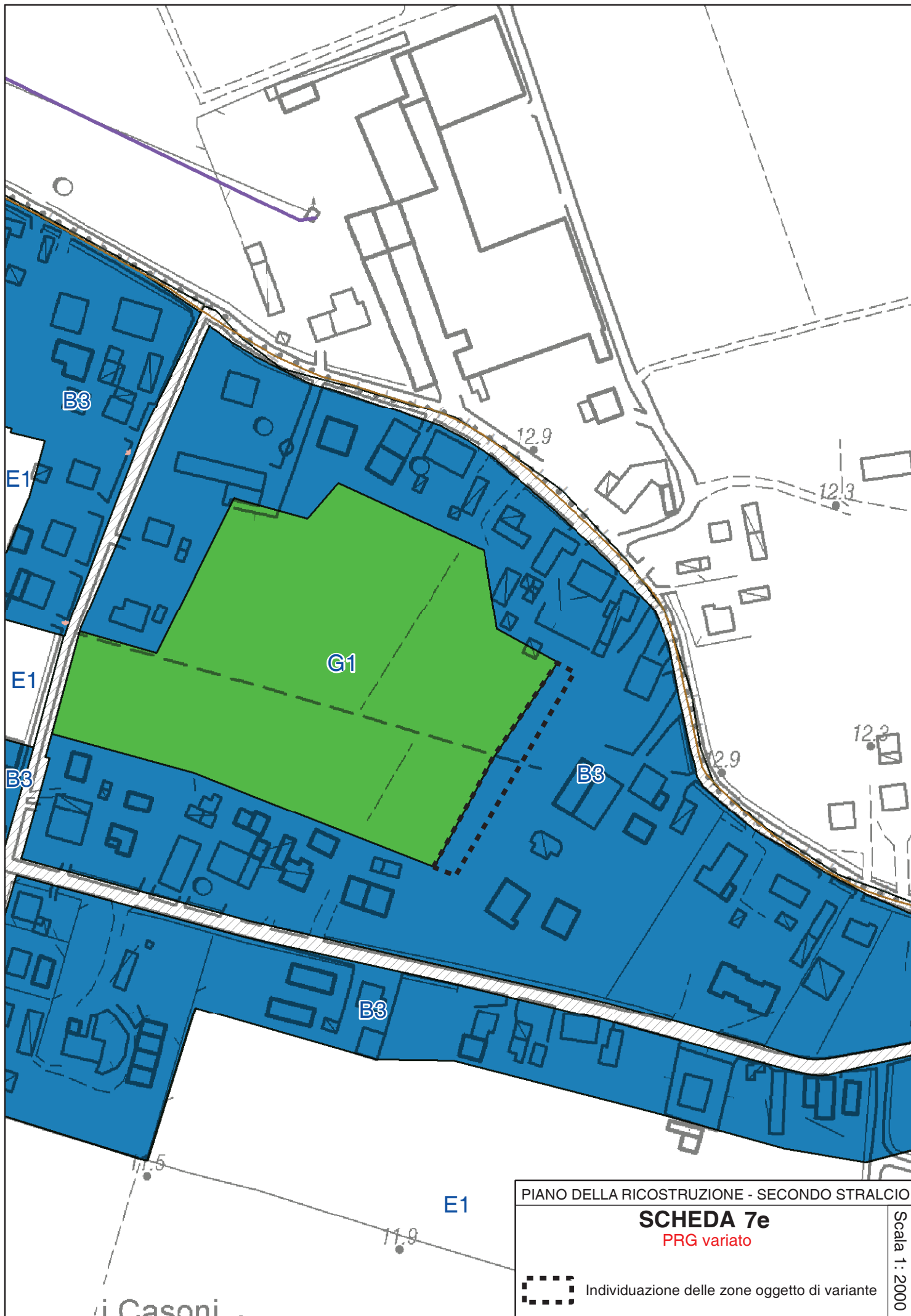
**SCHEDA 7e**  
PRG vigente


 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000

i Casoni





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
<b>SCHEDA 7e</b>	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1 : 2000	

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.

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

STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.



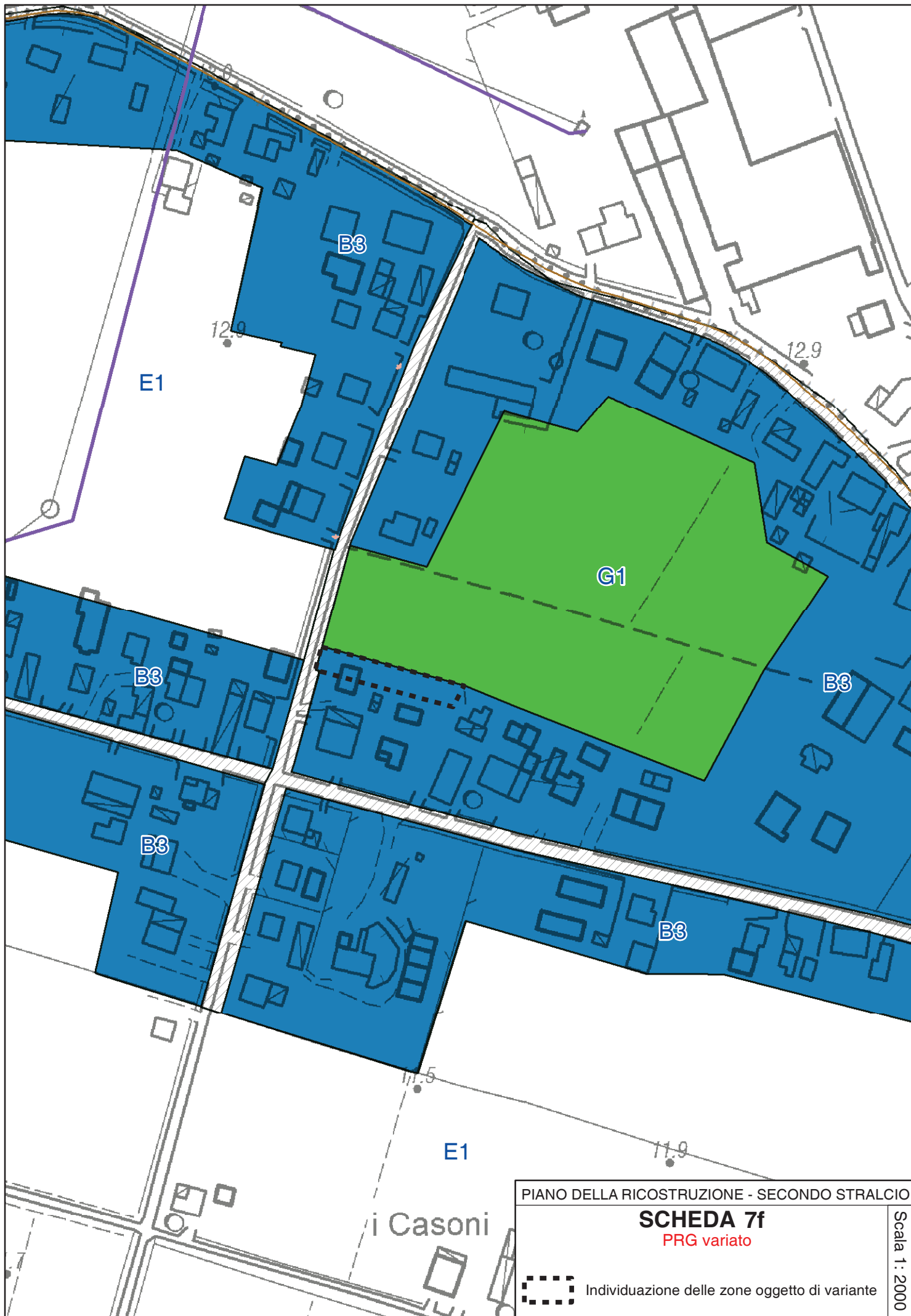
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**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** **ristrutturazione** 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

Uf = **0,25** ~~0,50~~ 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 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

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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 “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**

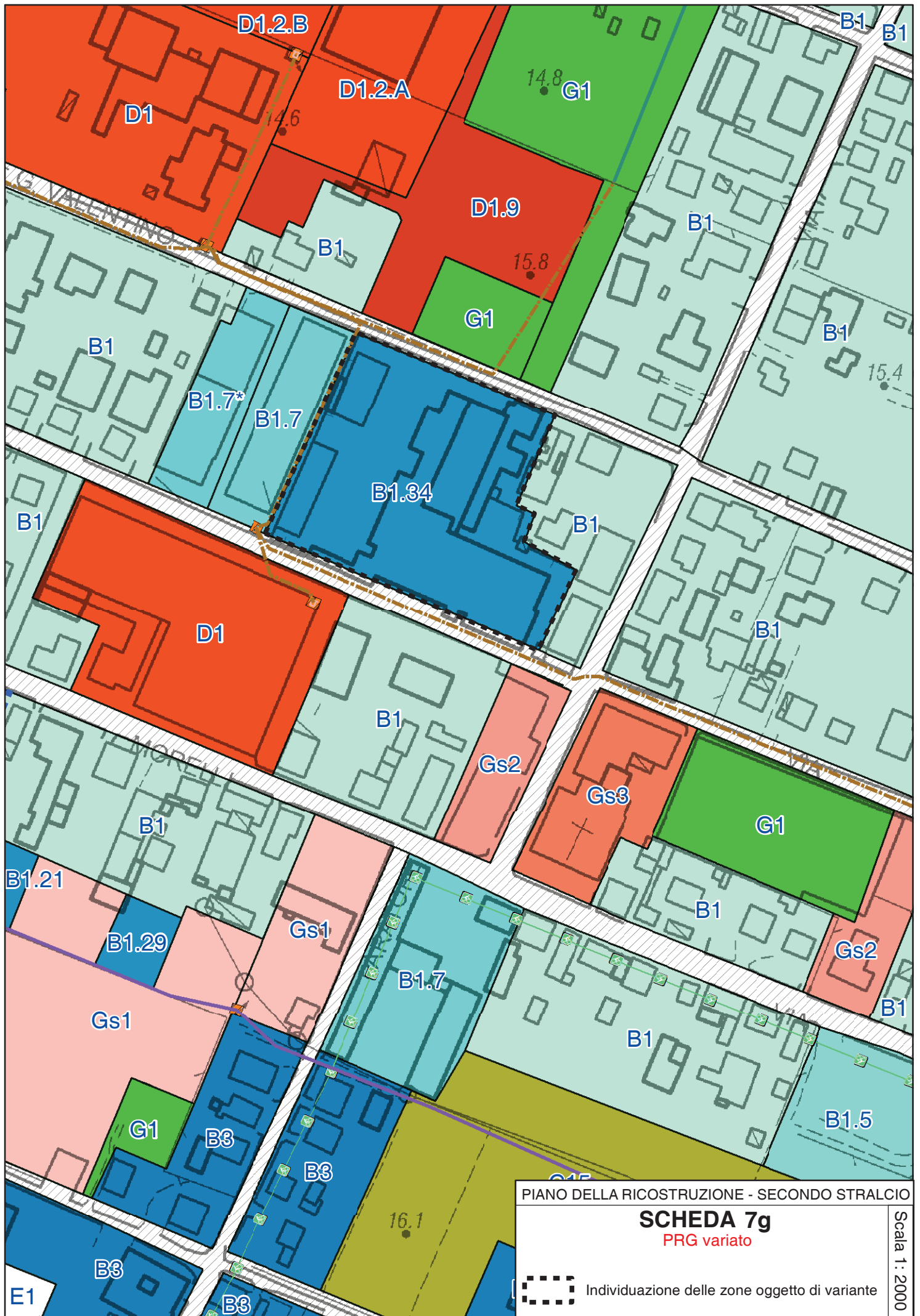
ST = 10.380 mq. – dati catastali ST = 9.771 mq.

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  
 Individuazione delle zone oggetto di variante  
 Scala 1:2000

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

**Località CASUMARO – S.P. 657 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**

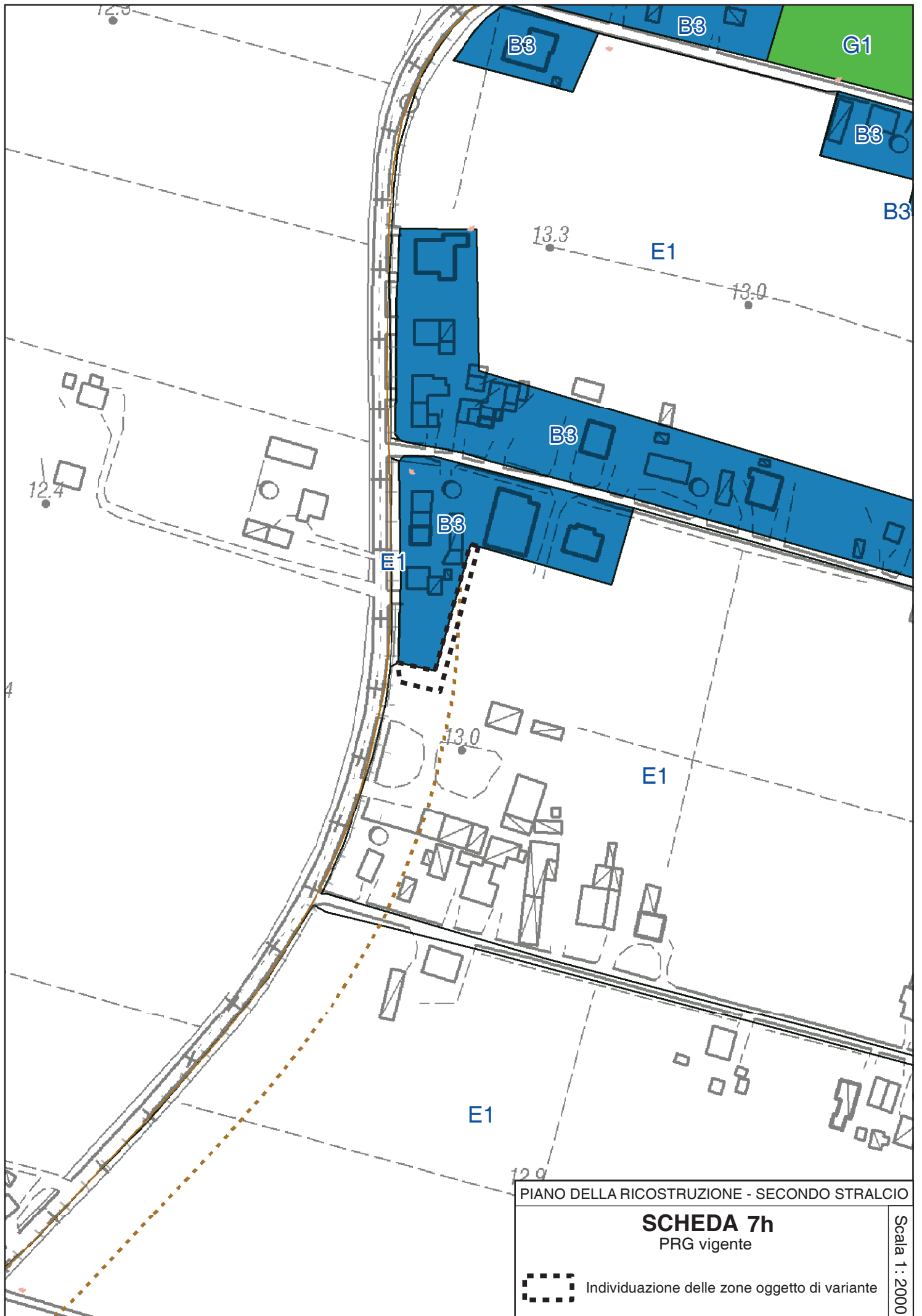
Il Piano della Ricostruzione è finalizzato a far corrispondere lo stato giuridico con lo stato di fatto dell'insediamento e con l'assetto catastale.

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

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

**STRUMENTO ATTUATIVO**

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) agricola E – Sottozona E3 “Del fiume Reno” (artt. 73, 74)  
PSC ADOTTATO: Ambito agricolo  
Superficie territoriale = mq. 2.5200 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  
*Uf = 0,75 mq./mq. di Sf*  
*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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli

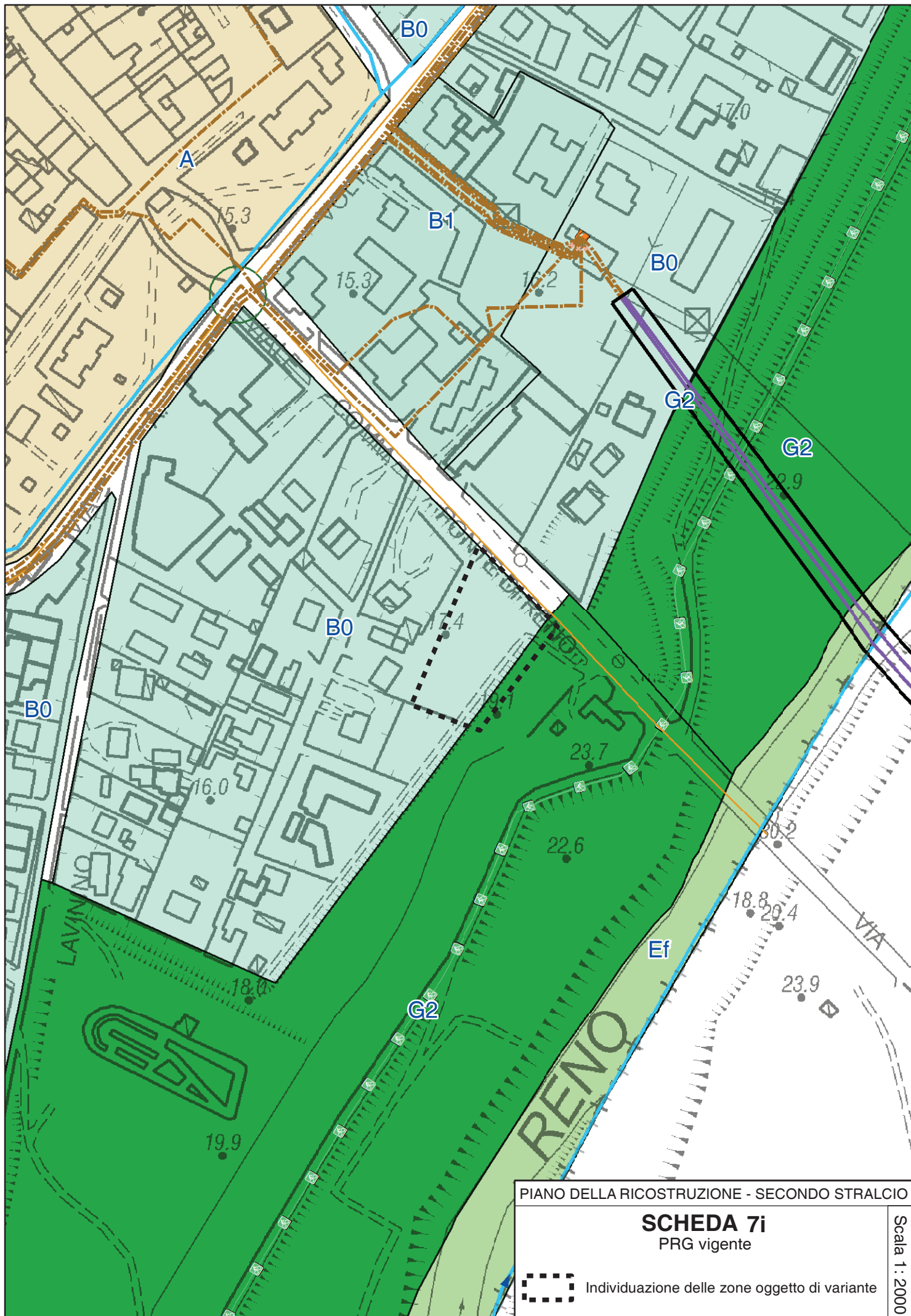
interventi oggetto del Piano della Ricostruzione – secondo stralcio”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

#### 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

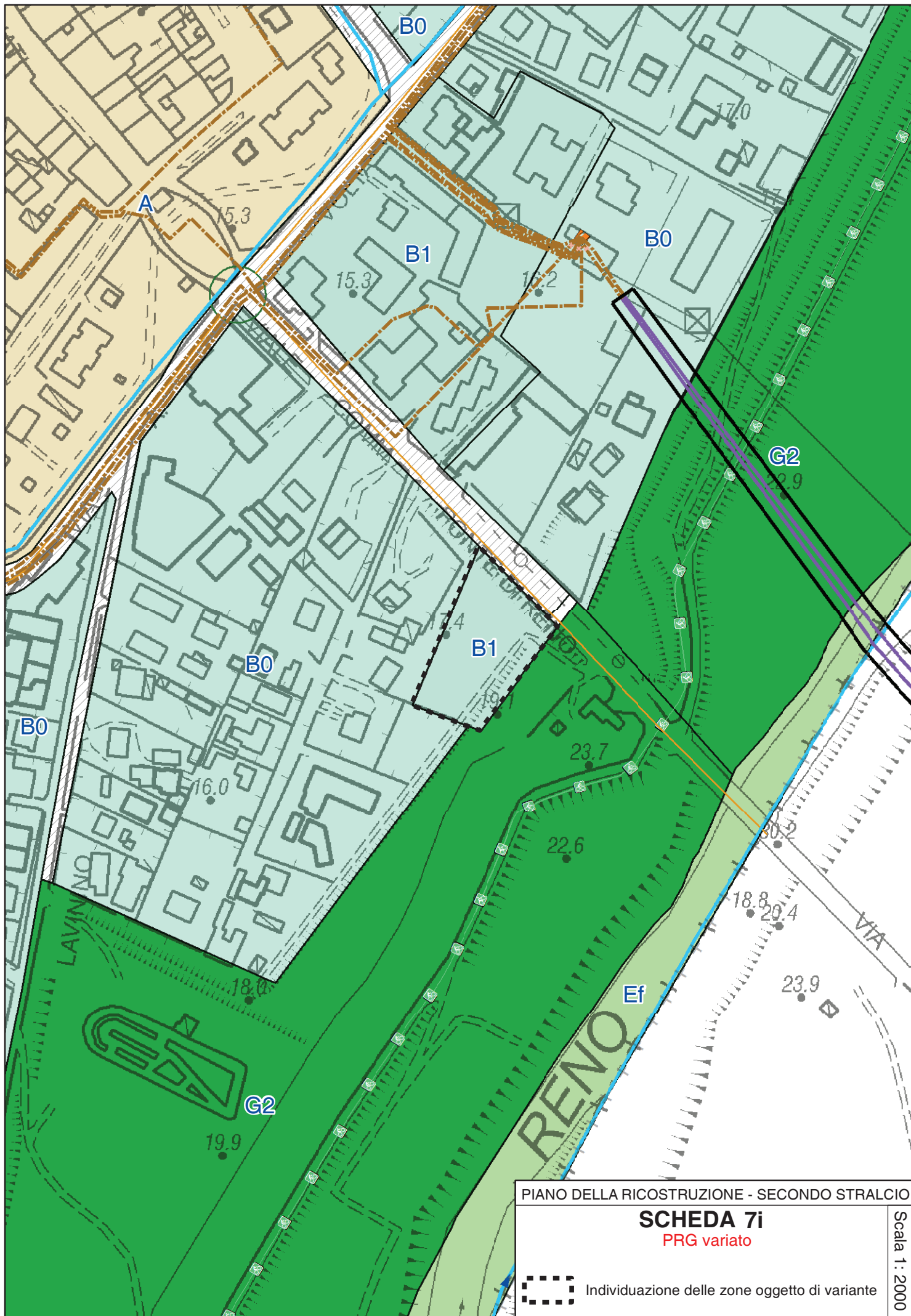



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7i**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO	
<b>SCHEDA 7i</b>	
PRG variato	
	Individuazione delle zone oggetto di variante
Scala 1 : 2000	



**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. ~~540100~~ 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.

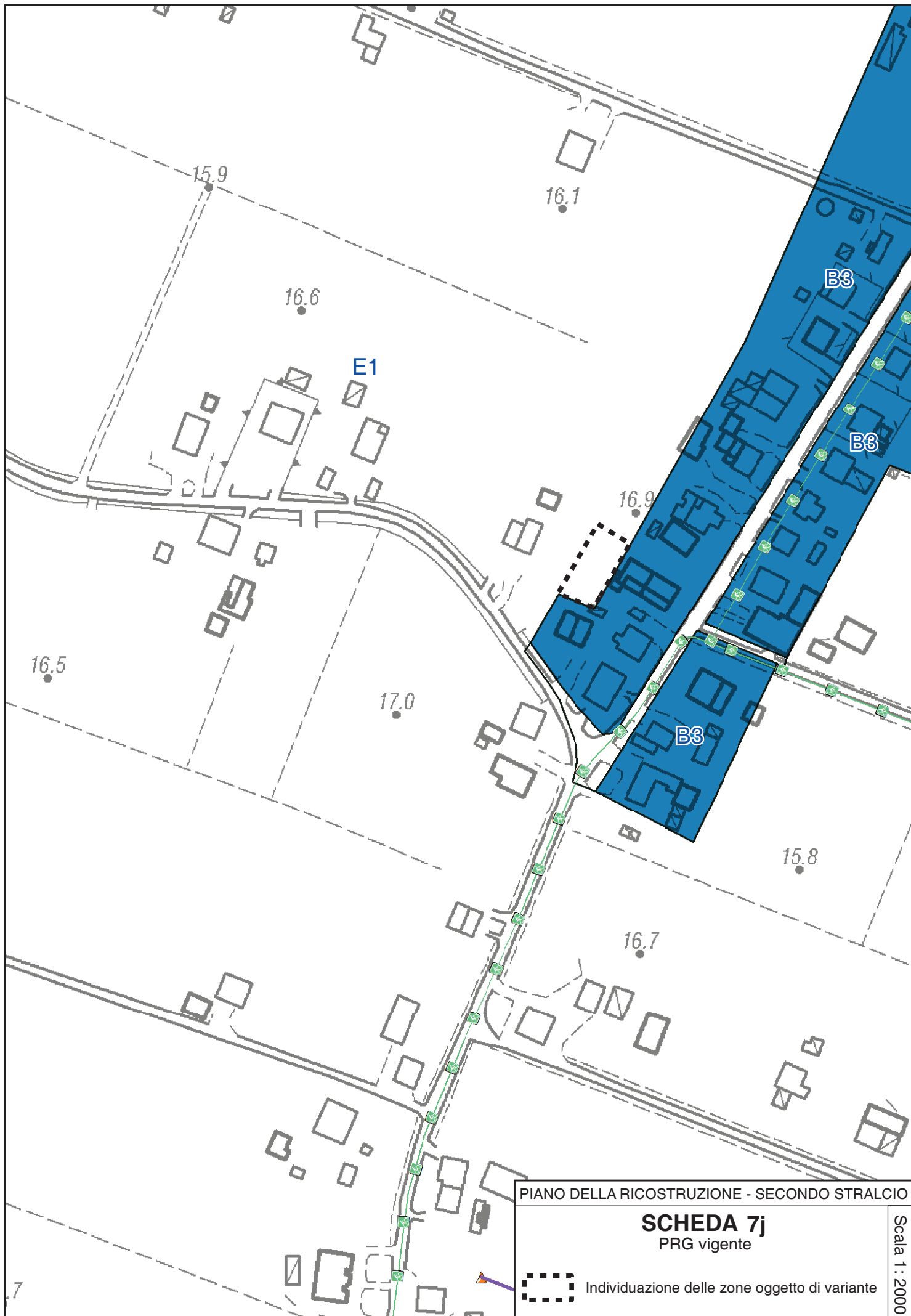
Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare.

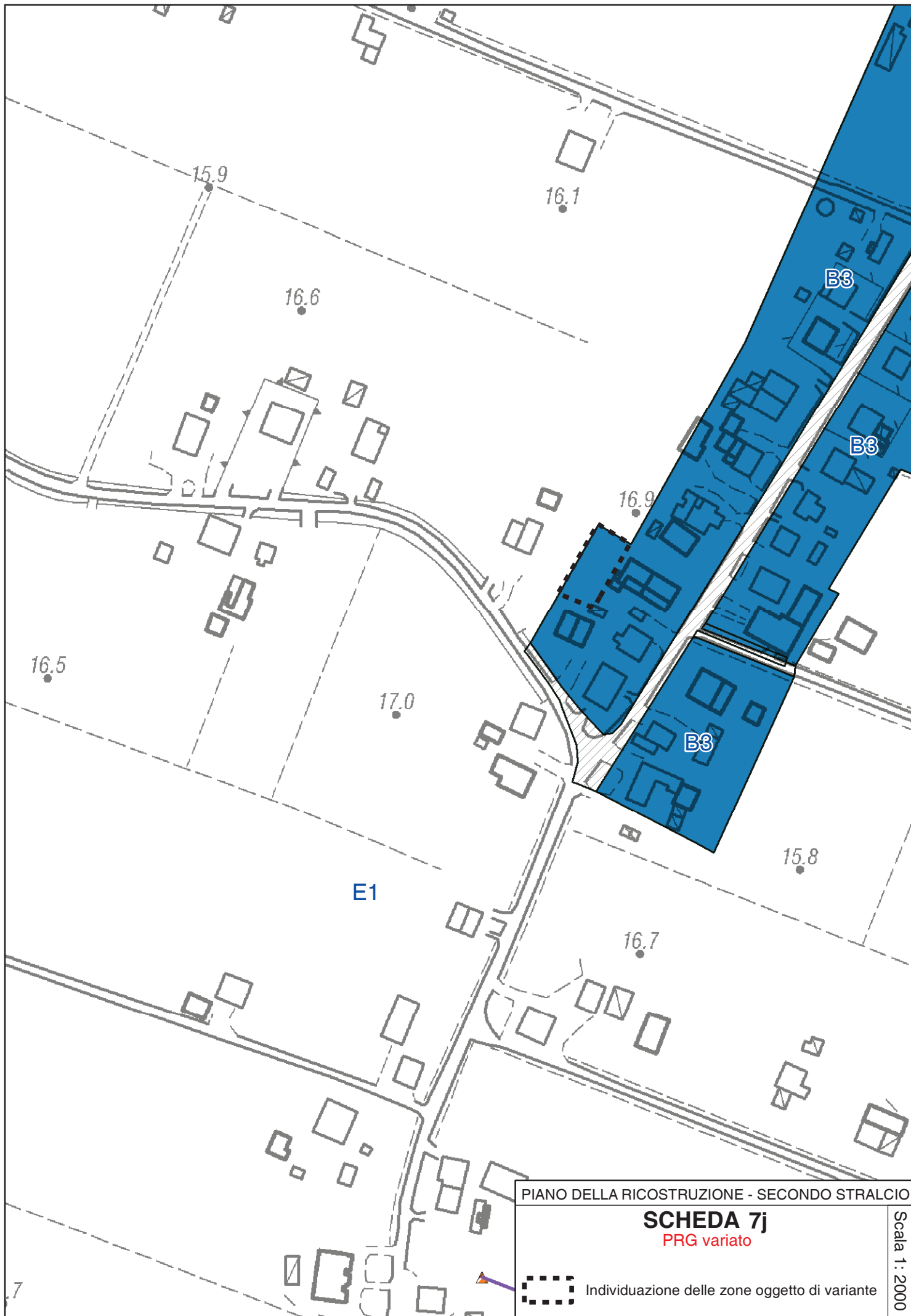
~~La zona è soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.~~

**STRUMENTO ATTUATIVO**

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.

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


**STRUMENTO ATTUATIVO**

La trasformazione dell’area 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

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



**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. 53~~terbis~~ 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

$U_f = U_{fe} \cdot 0,50 \text{ mq./mq. di Sf}$

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**

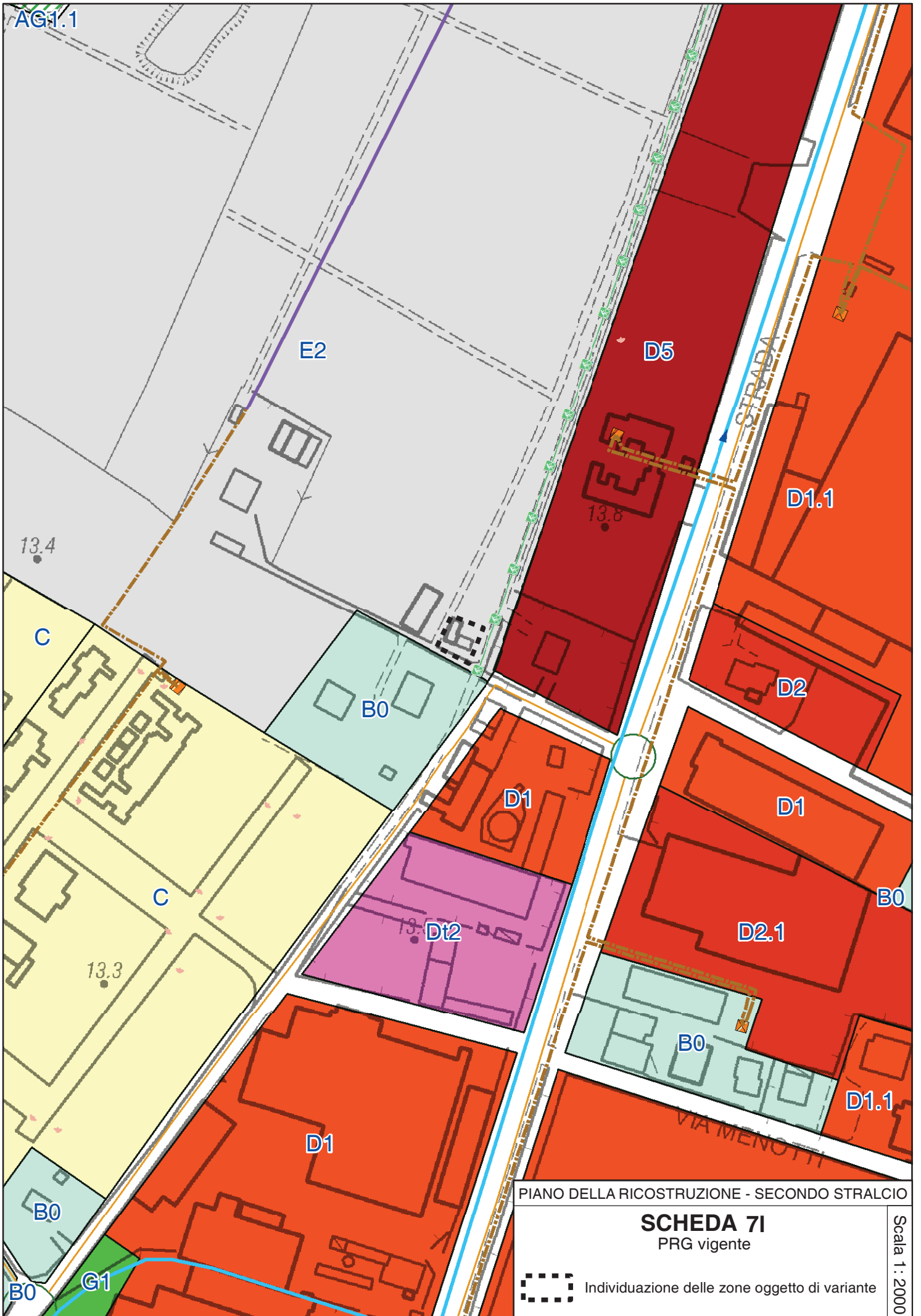
Il contenuto del Piano della Ricostruzione è la modifica della perimetrazione del piccolo lotto insediato, senza incremento di Su, al fine di attuare interventi edilizi diretti sul fabbricato.

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

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

**STRUMENTO ATTUATIVO**

La trasformazione dell'area avviene attraverso intervento edilizio diretto.



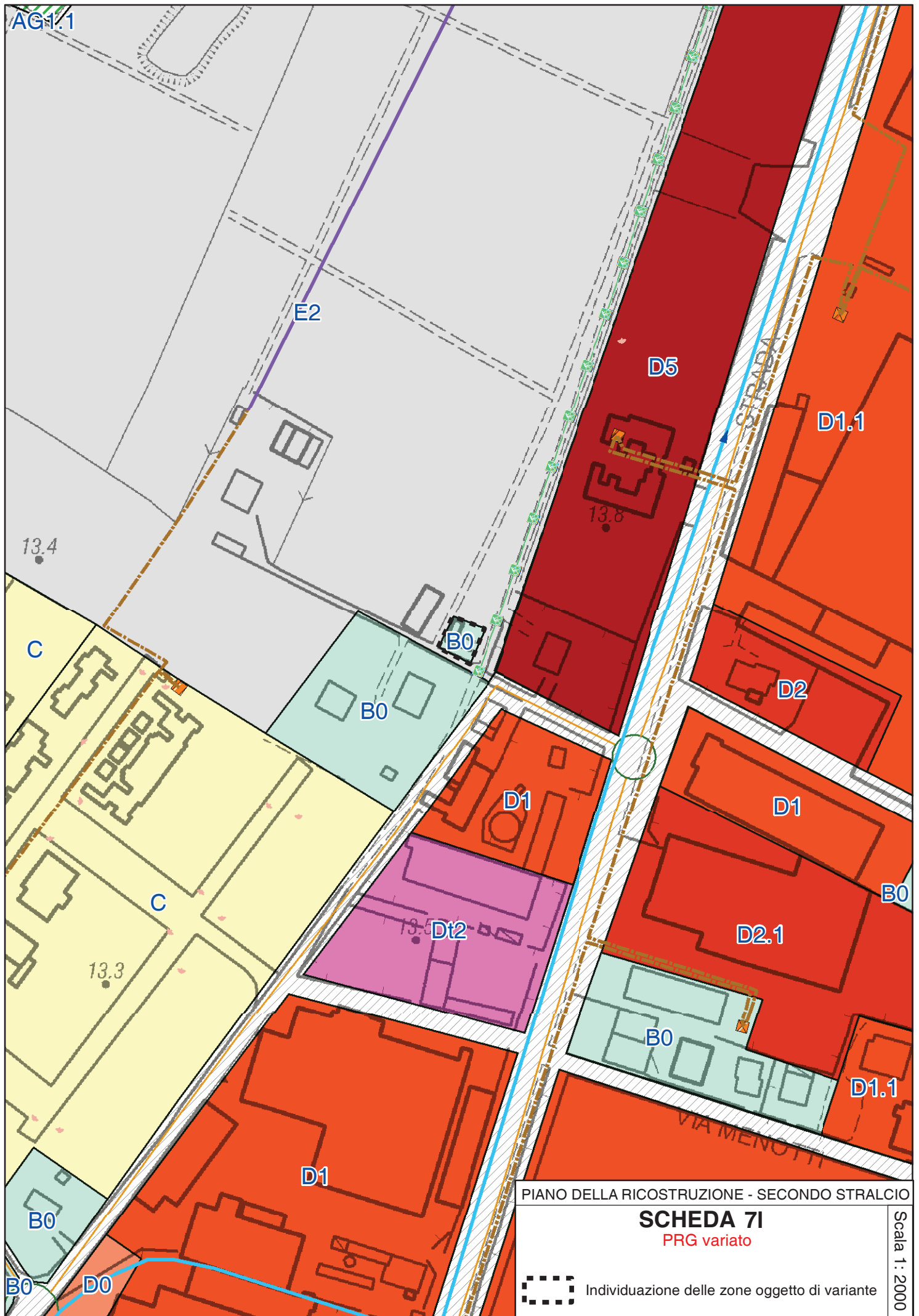
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**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.

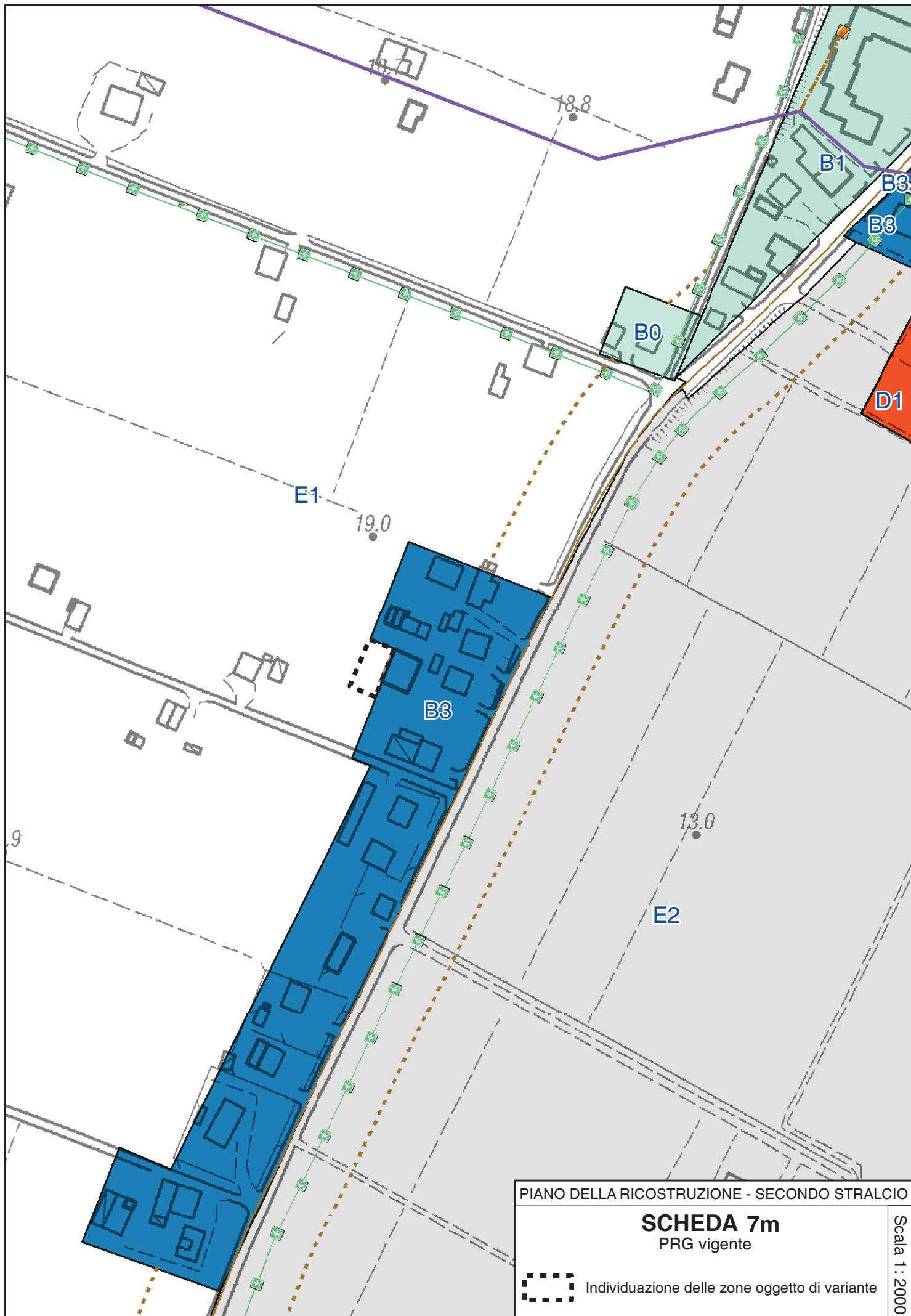
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

**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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 “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



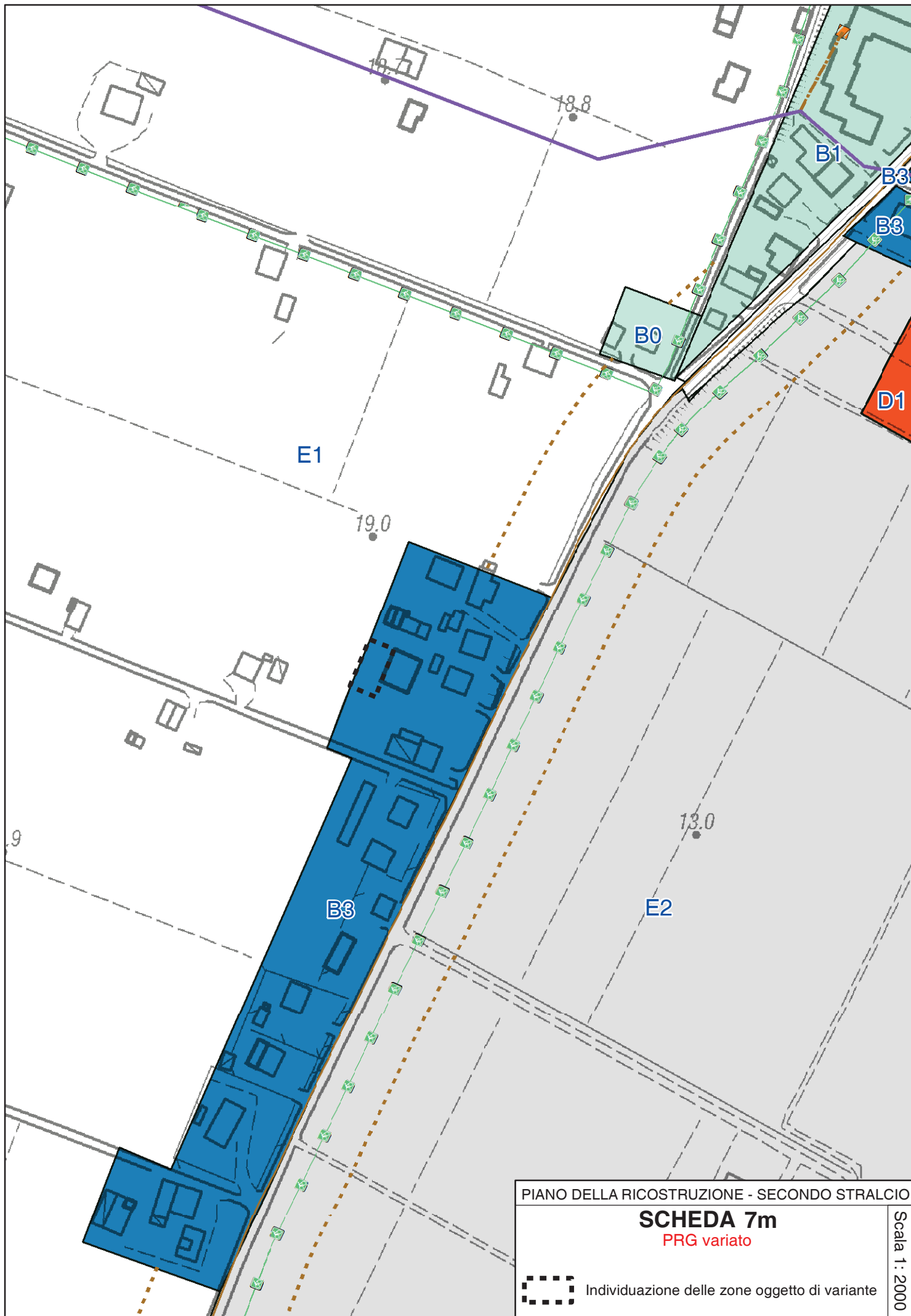
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7m**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000






PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7m**  
PRG variato

Scalatura 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.

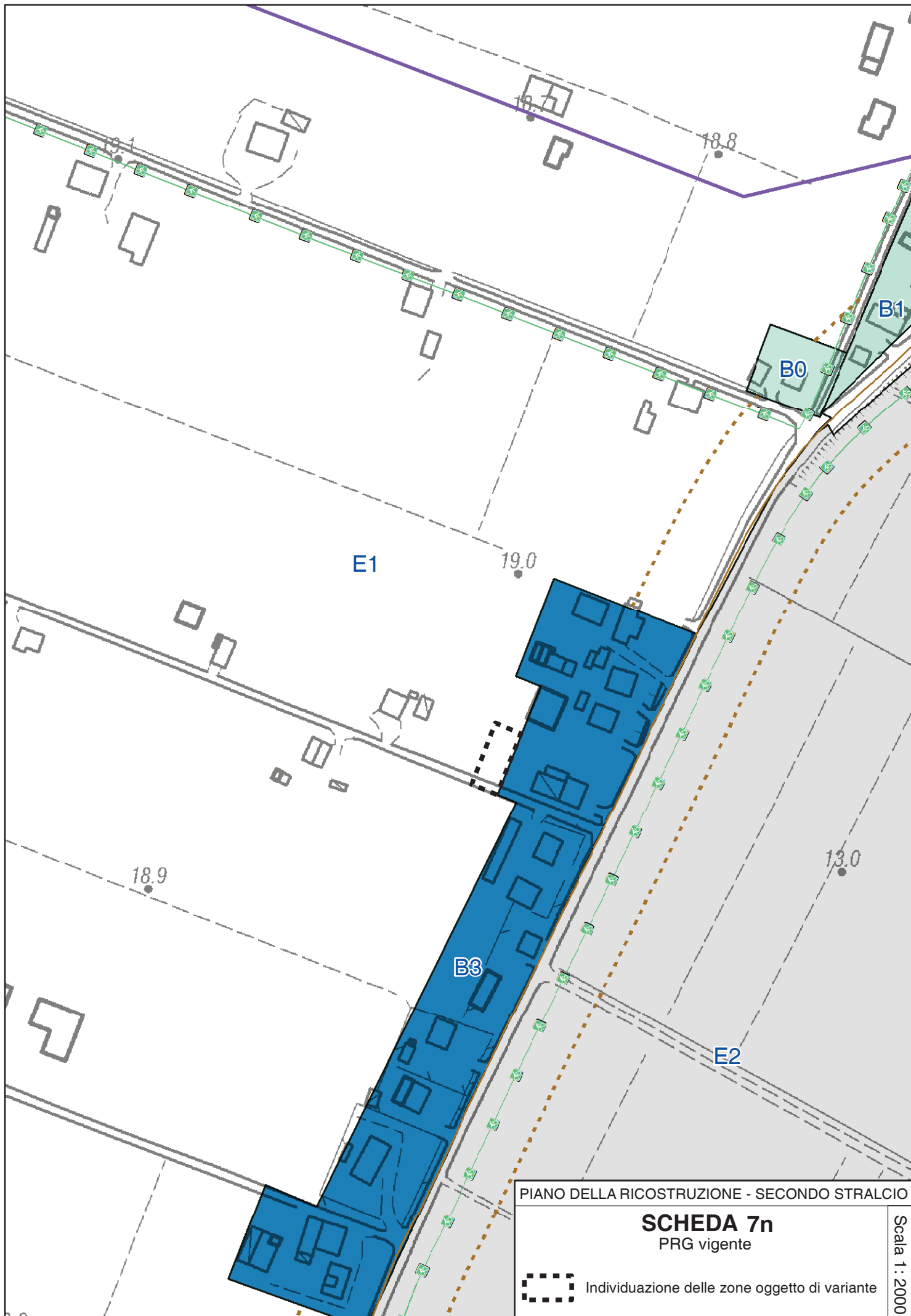
Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

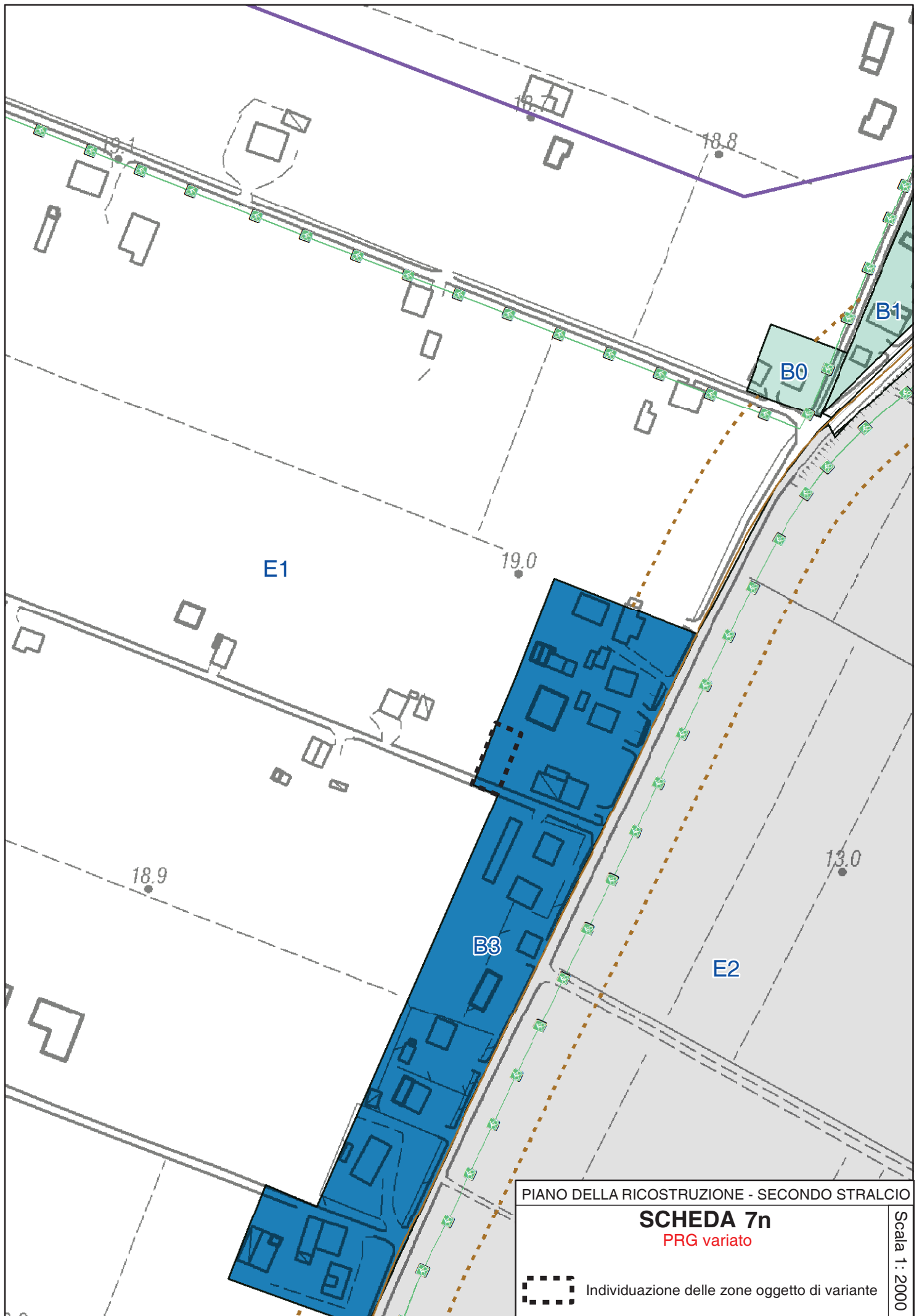
**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

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 ~~della ricostruzione~~, capitolo [34 “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  
Scalatura 1 : 2000  
Individuazione delle zone oggetto di variante

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~~<sup>530</sup> 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, senza incremento di Su rispetto a quella esistente, 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

$U_f = 0,35$  ~~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 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.) esistente. Per effetto di tale rettifica non esistono effetti territoriali e ambientali da valutare. 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 della ricostruzione, capitolo 4 “Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l'attuazione degli interventi.



| **STRUMENTO ATTUATIVO**

---

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. 53<sup>terbis</sup> 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 =  $U_{fe} 0,50 \text{ mq./mq. di Sf}$

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.

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

#### STRUMENTO ATTUATIVO

---

La trasformazione dell’area 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.





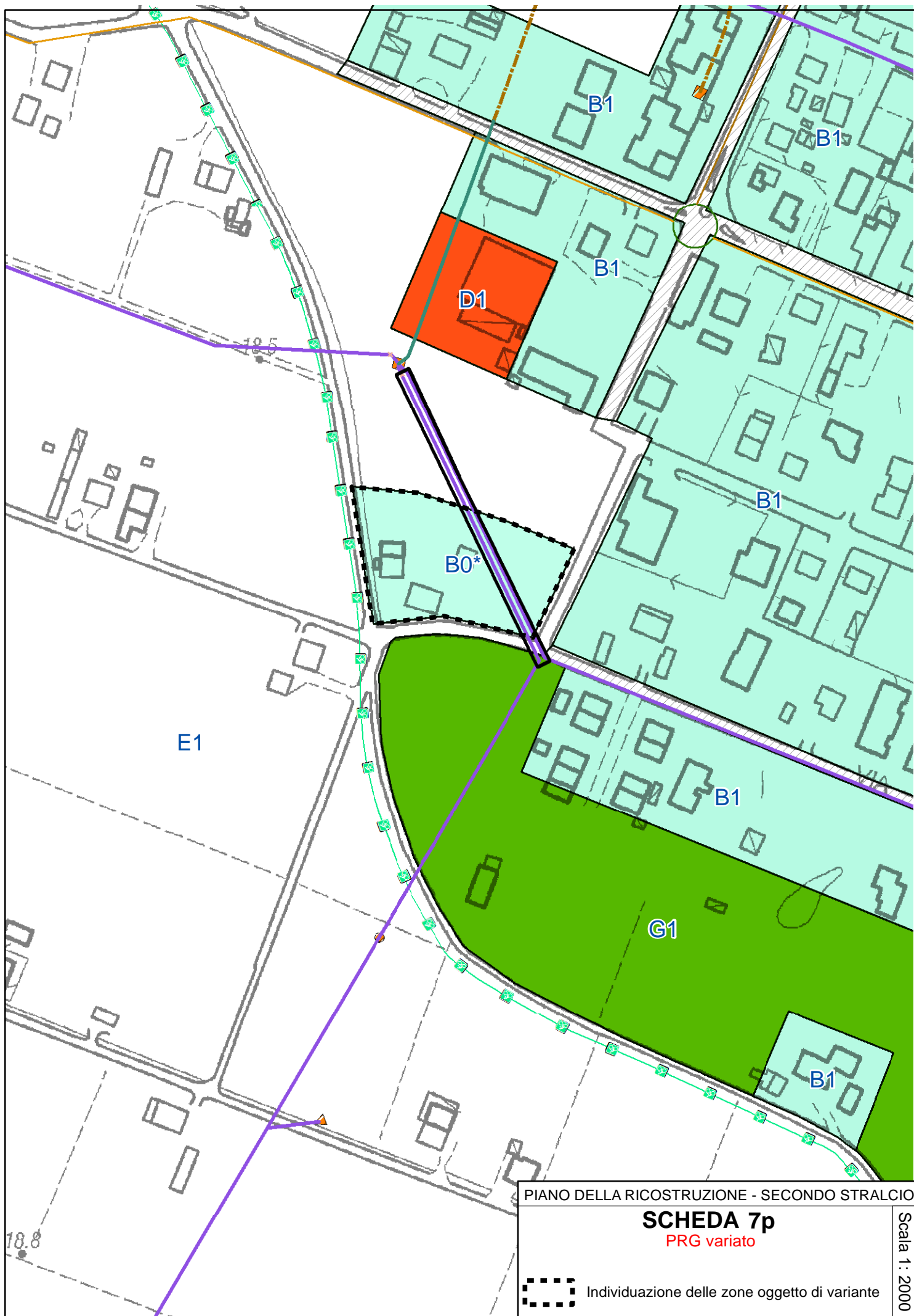
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7p**  
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7p**  
PRG variato

 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**

---

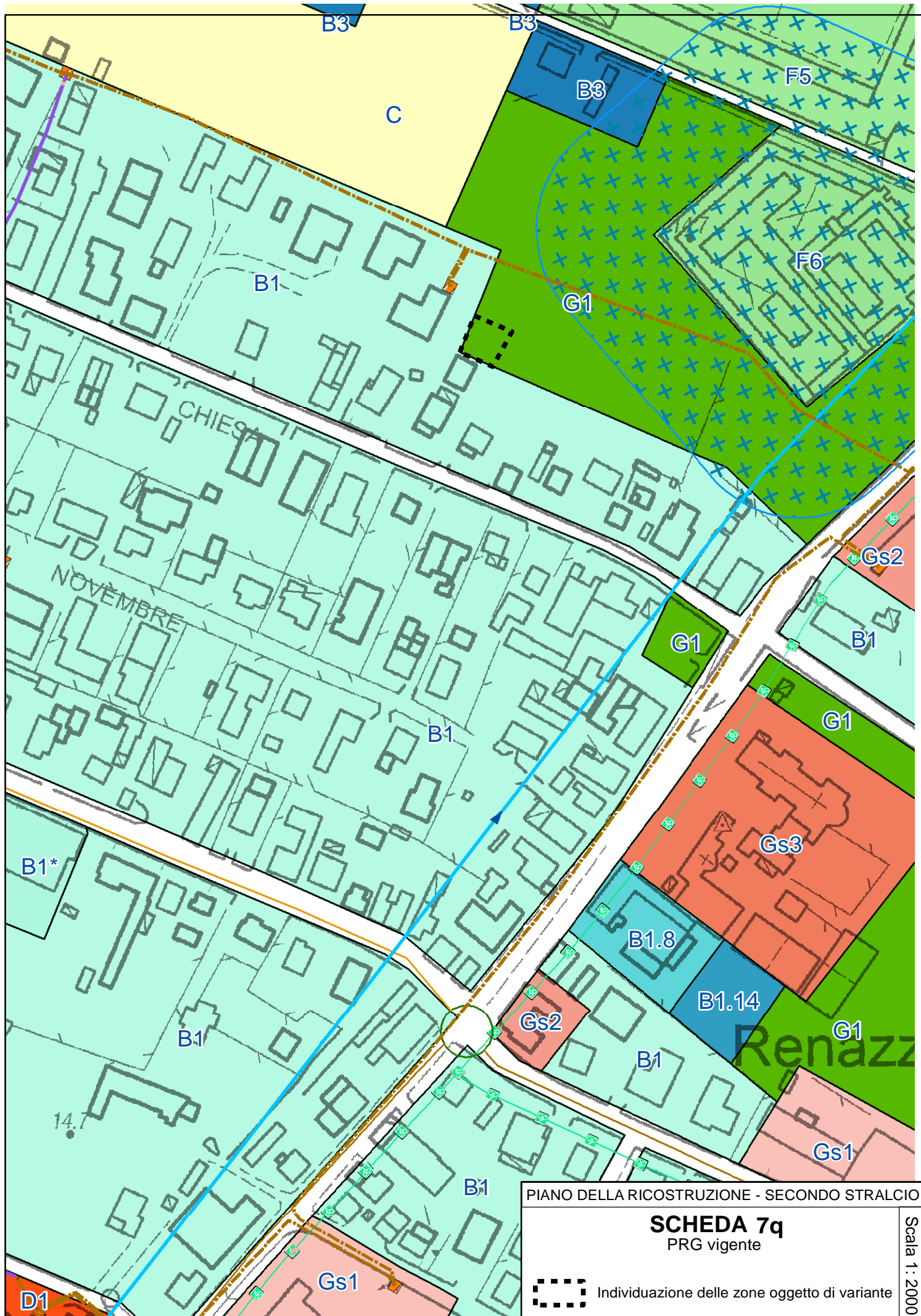
LUOGO: Renazzo, via IV Novembre  
PRG VIGENTE: Zona B2 (art. 57 NTA)  
PSC ADOTTATO: Ambito urbano consolidato

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

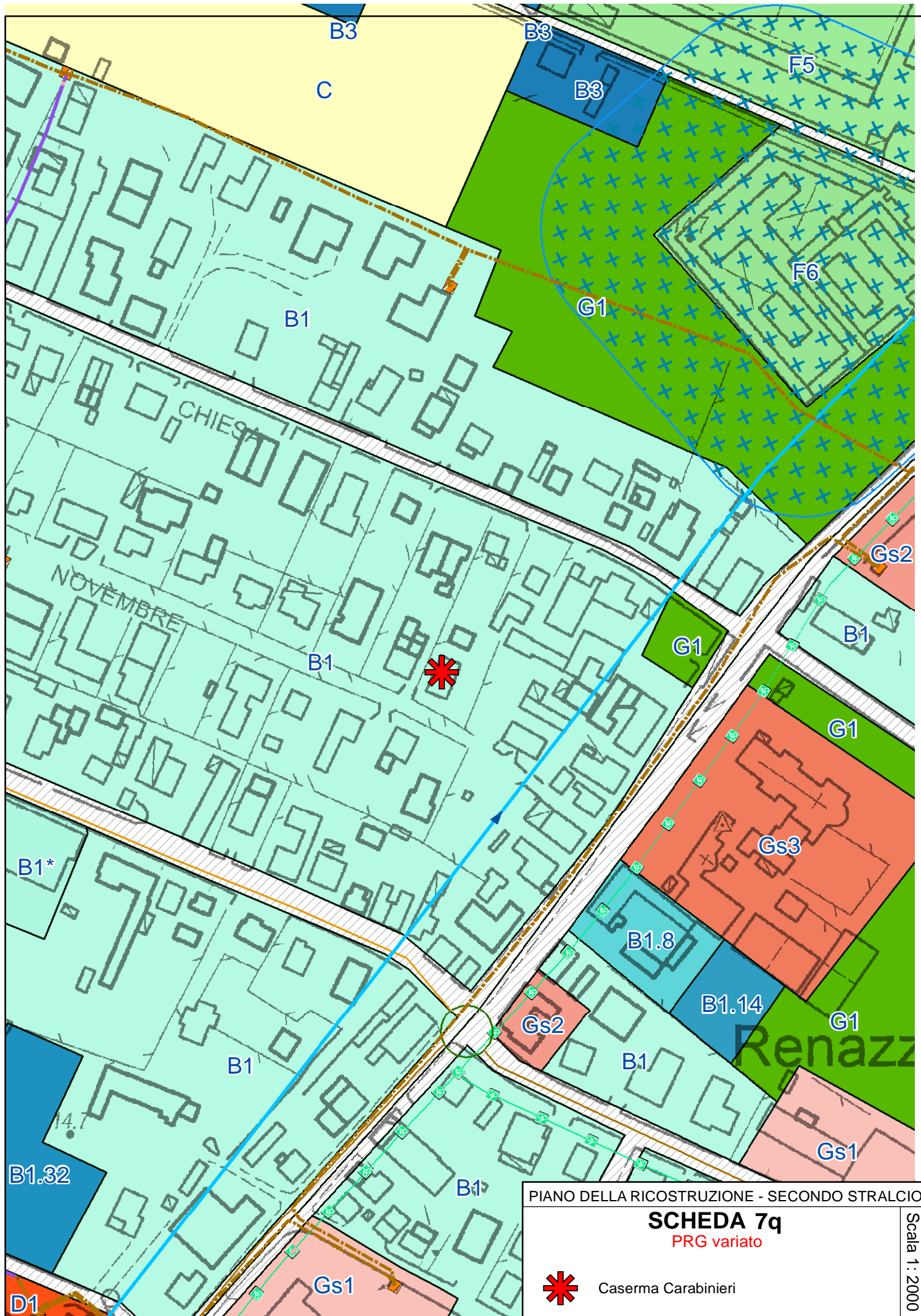
---

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 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.

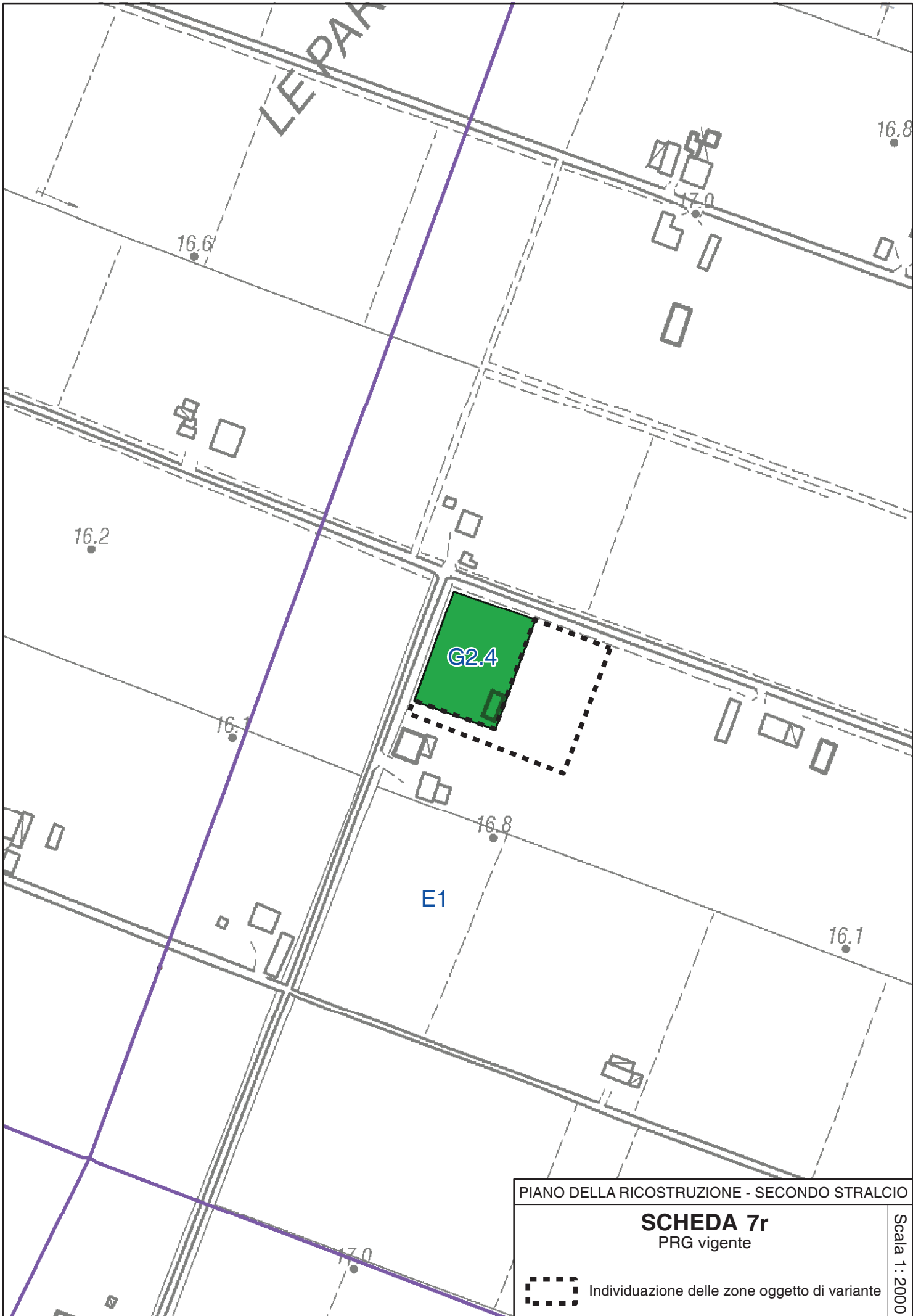
~~La zona è soggetta alle condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 “Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l’attuazione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

**STRUMENTO ATTUATIVO**

---

Intervento edilizio diretto





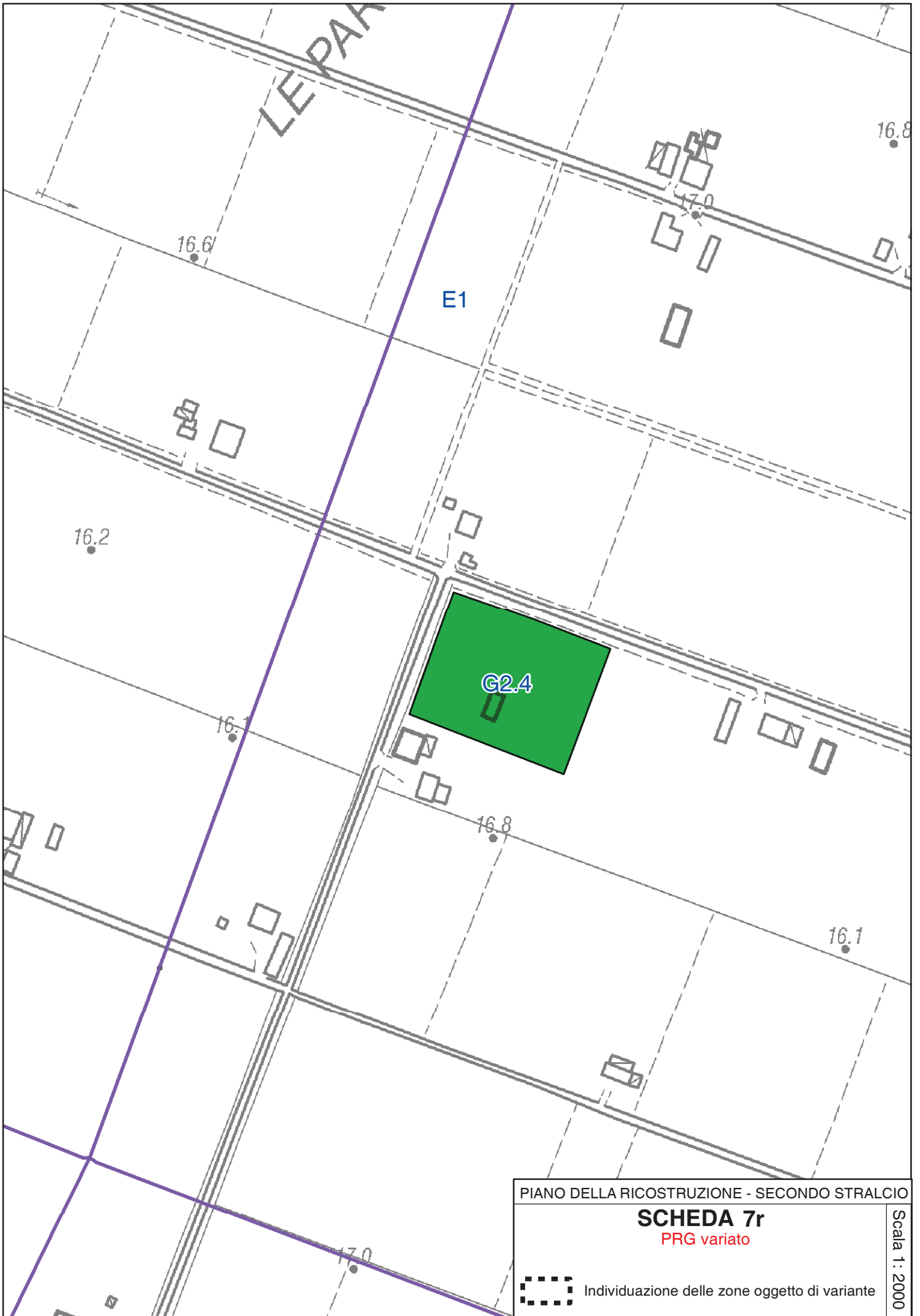
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7r**  
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7r**  
PRG variato

Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000

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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 "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:

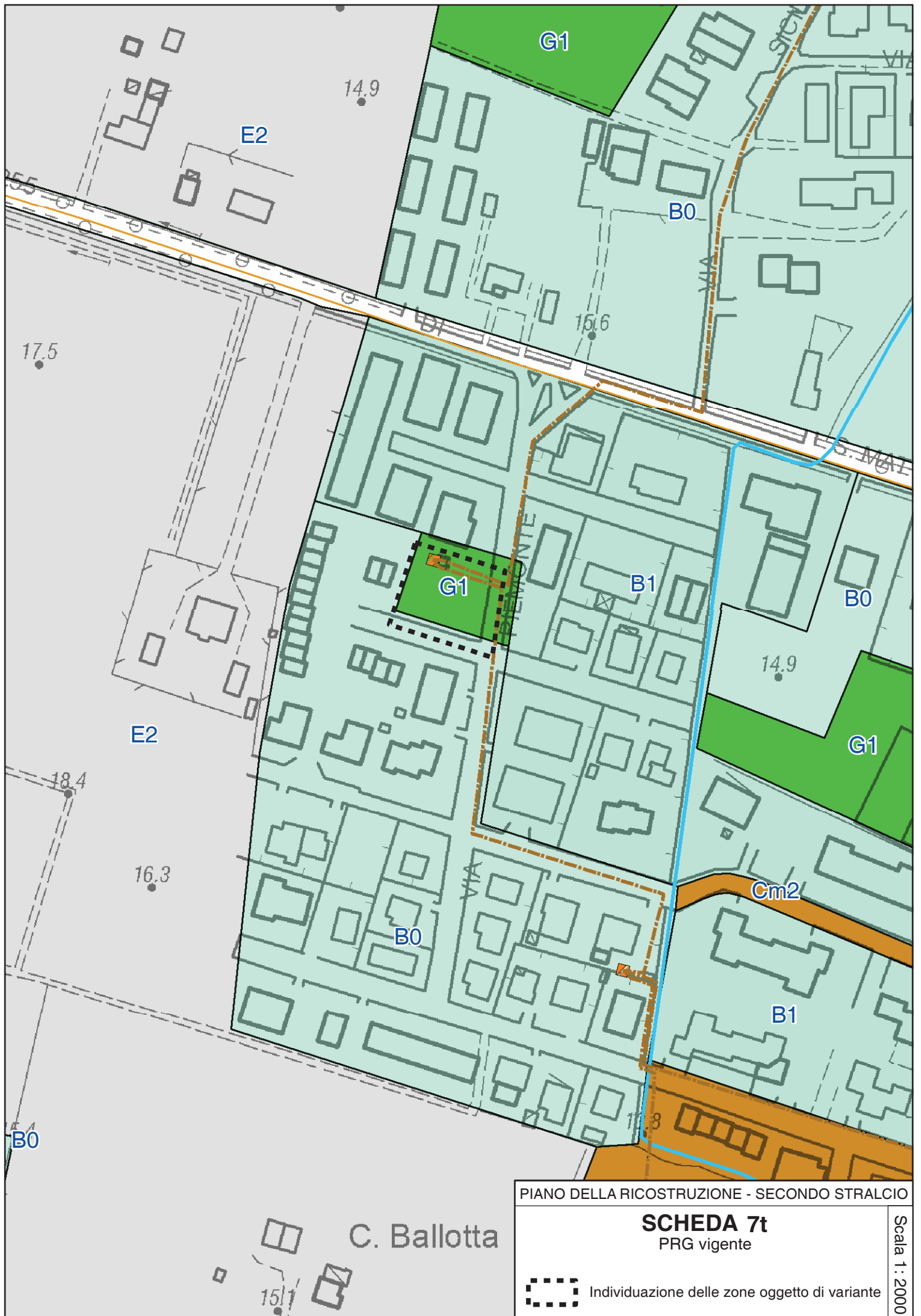
- Zona B0 mq. 807 x 0,5 x 550 € = 221.925 €

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.





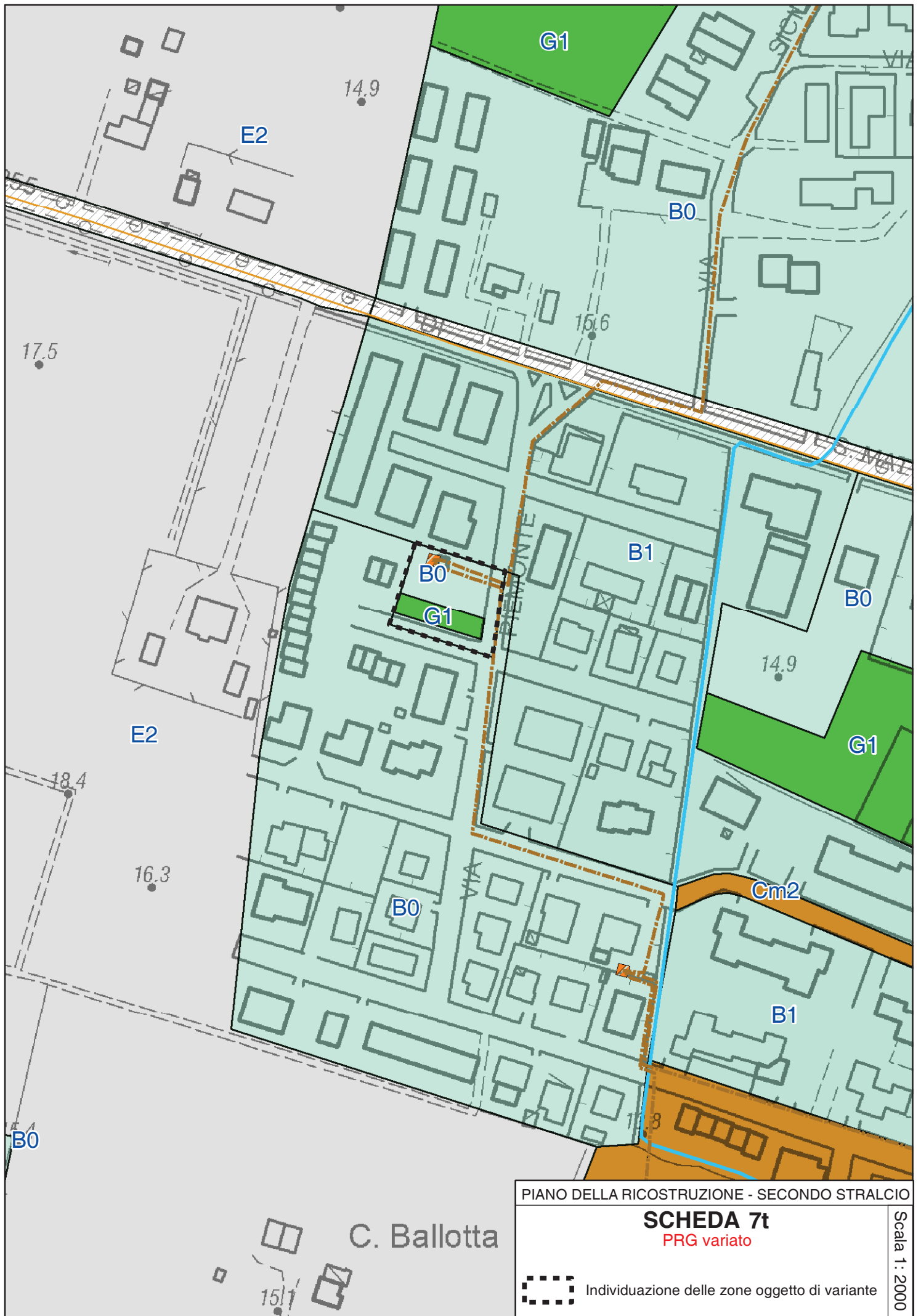
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7t**  
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

C. Ballotta



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 7t**  
PRG variato

Scalatura 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante

**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 annesso 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

Uf = 0,50 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 parcheggi pubblici nella misura di  $(P1 + P2) = 45 \text{ mq./100 mq. di Su}$ .

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

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

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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 "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 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 = 73852 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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 “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.

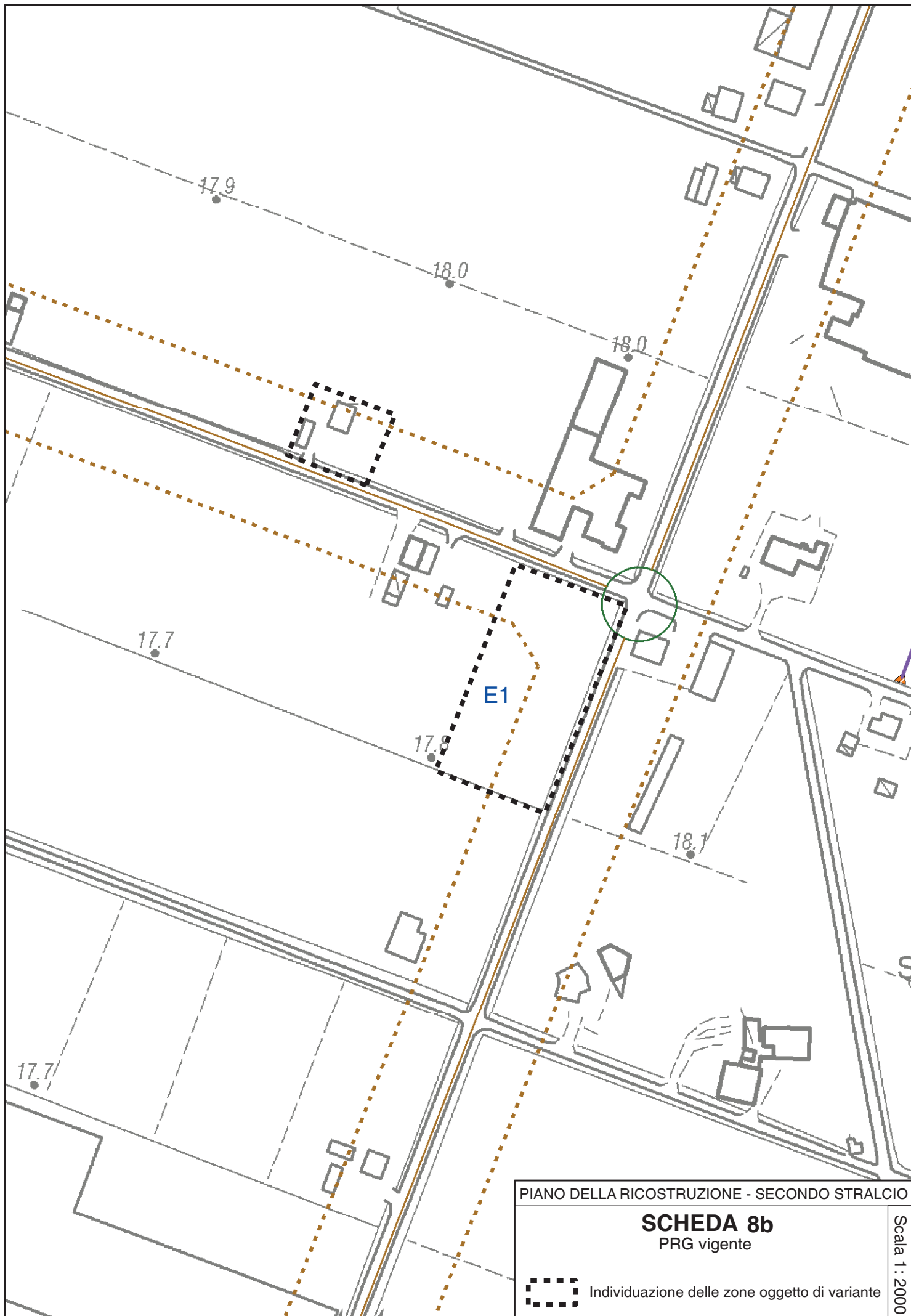
ASPETTI GEOLOGICI – SICUREZZA SISMICA

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.



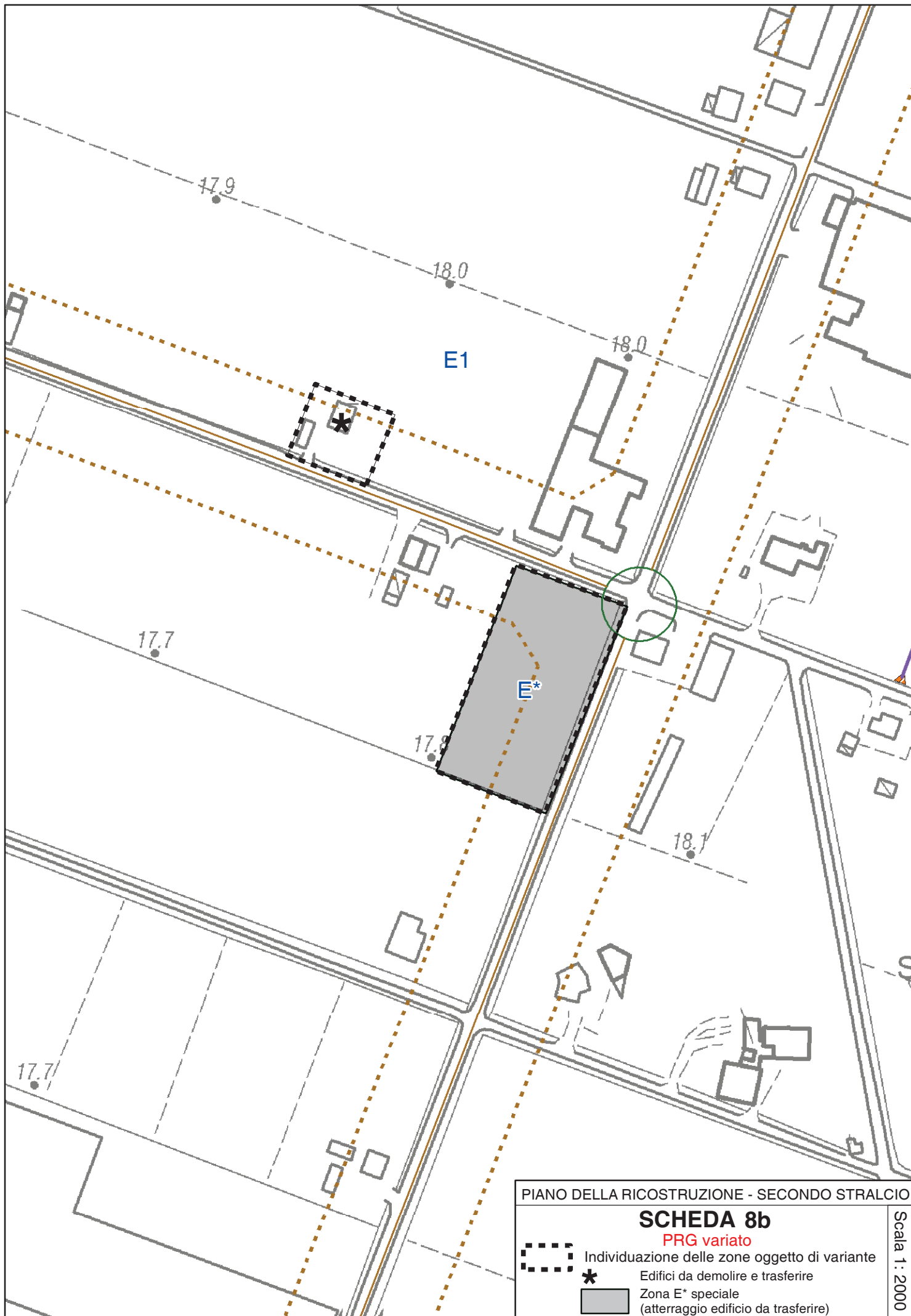
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 8b**  
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



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 ~~della ricostruzione~~, capitolo 34 “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

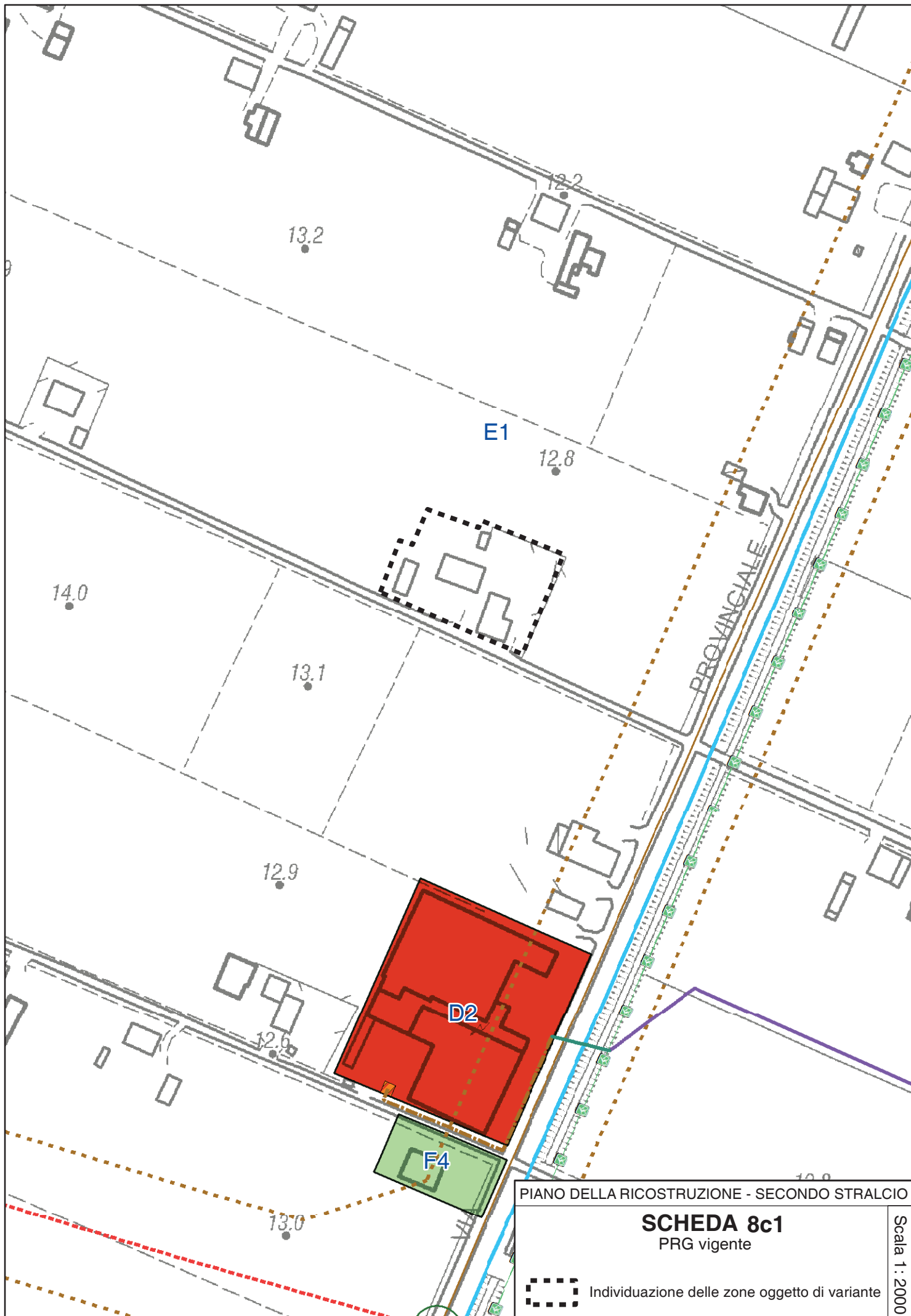
Su assegnata alla proprietà, aggiuntiva rispetto al trasferimento del volume demolito in via Pirani: 197 mq.

Valore: 197mq. x 550 € = 108.350 €

Contributo di sostenibilità = 0,40 x 108.350 = **43.340 €**

Contributo assolto da:

- Area urbanizzata Sf = 620 mq. x 70 € = **43.400 €** (valore area ceduta)



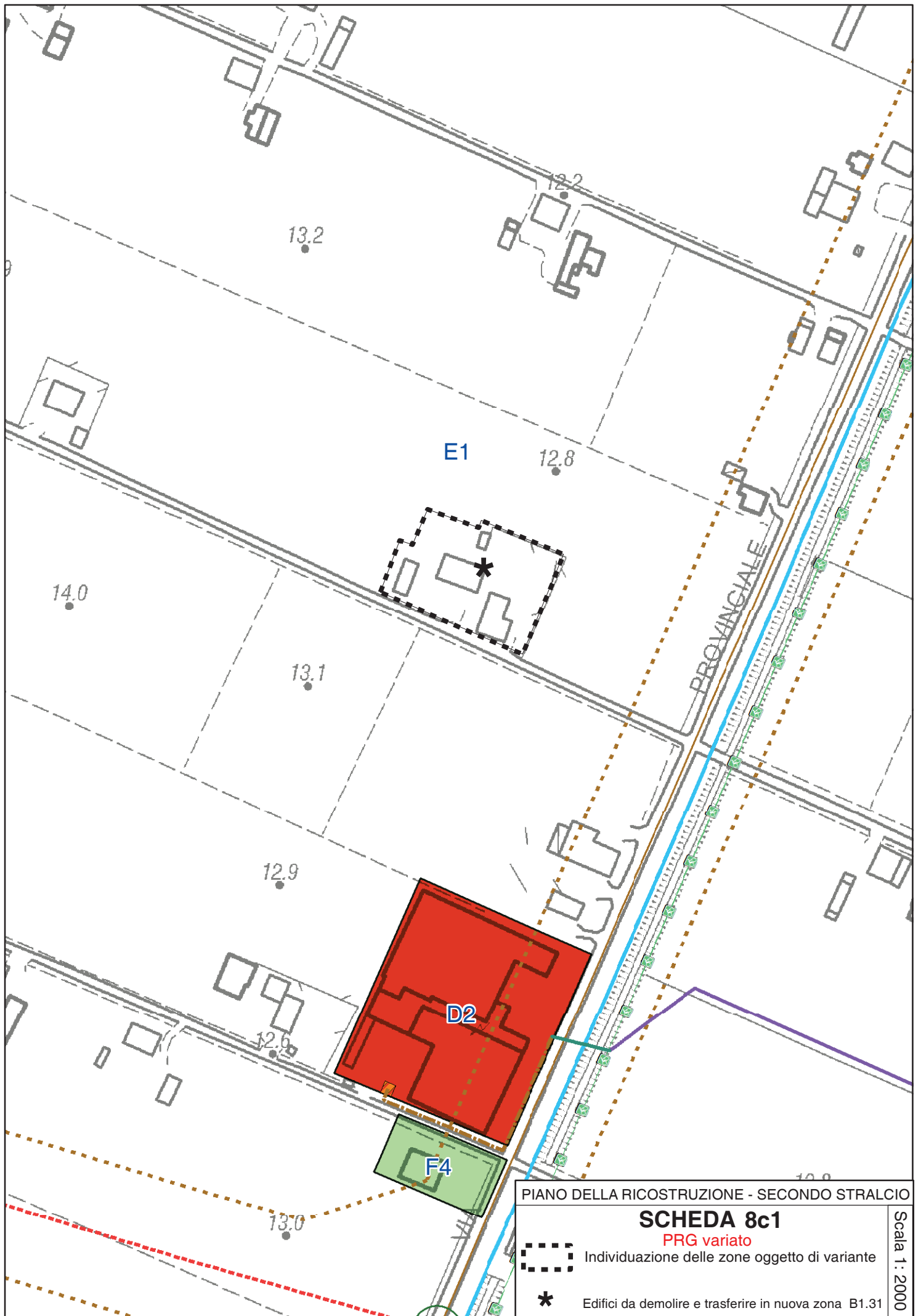
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 8c1**  
PRG vigente

Scala 1 : 2000



 Individuazione delle zone oggetto di variante



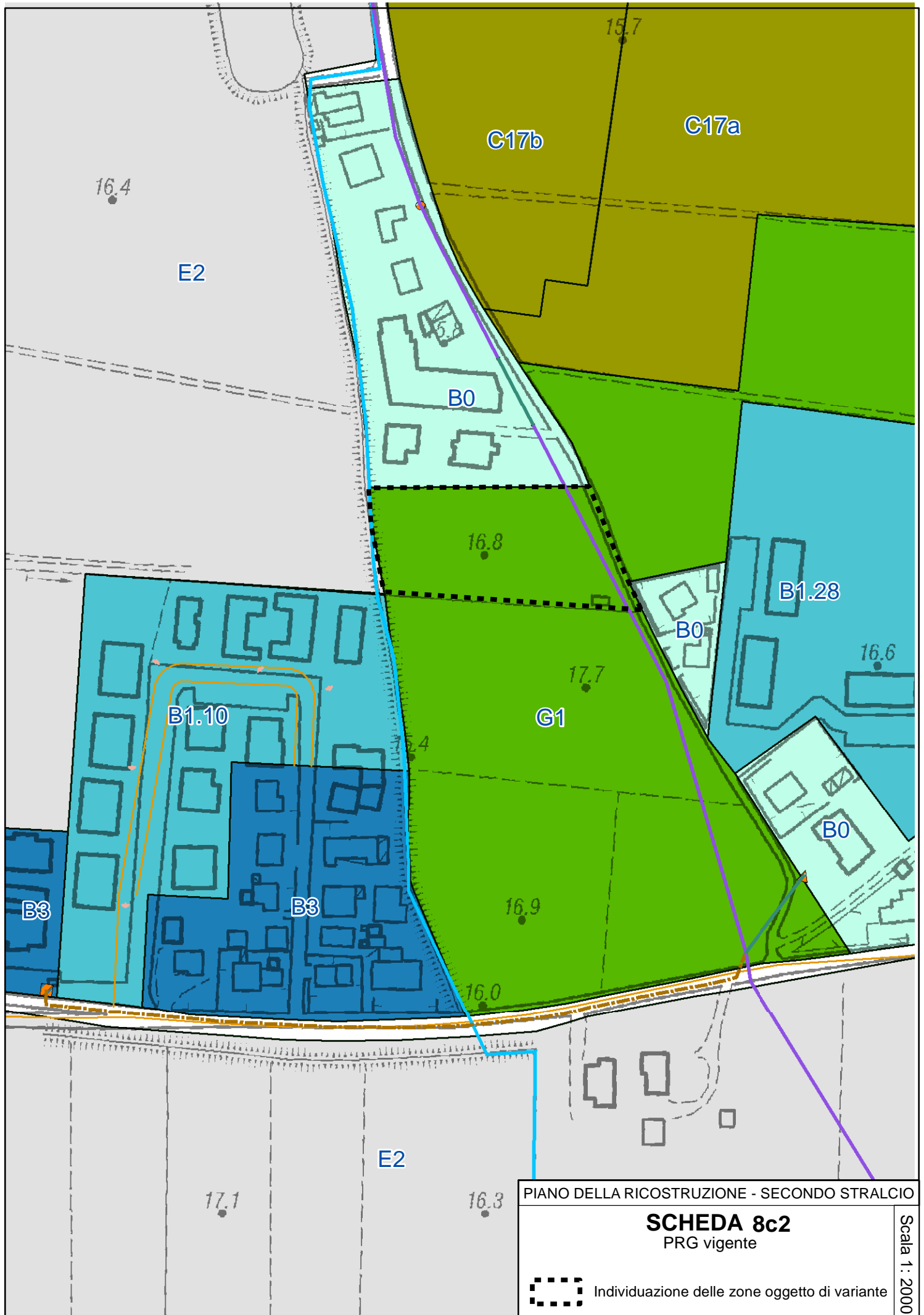


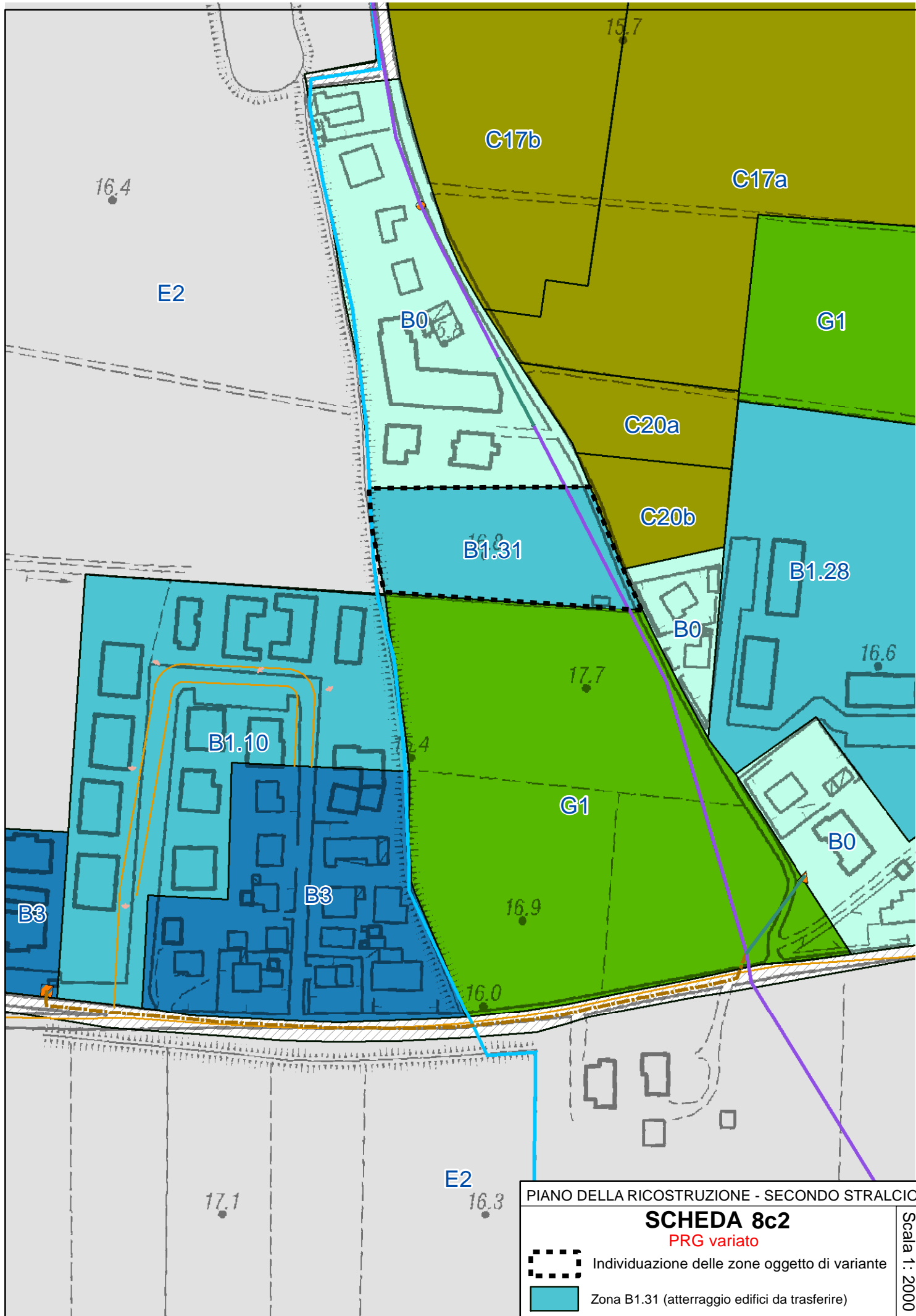
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA 8c1**  
 PRG variato

 Individuazione delle zone oggetto di variante  
 Edifici da demolire e trasferire in nuova zona B1.31

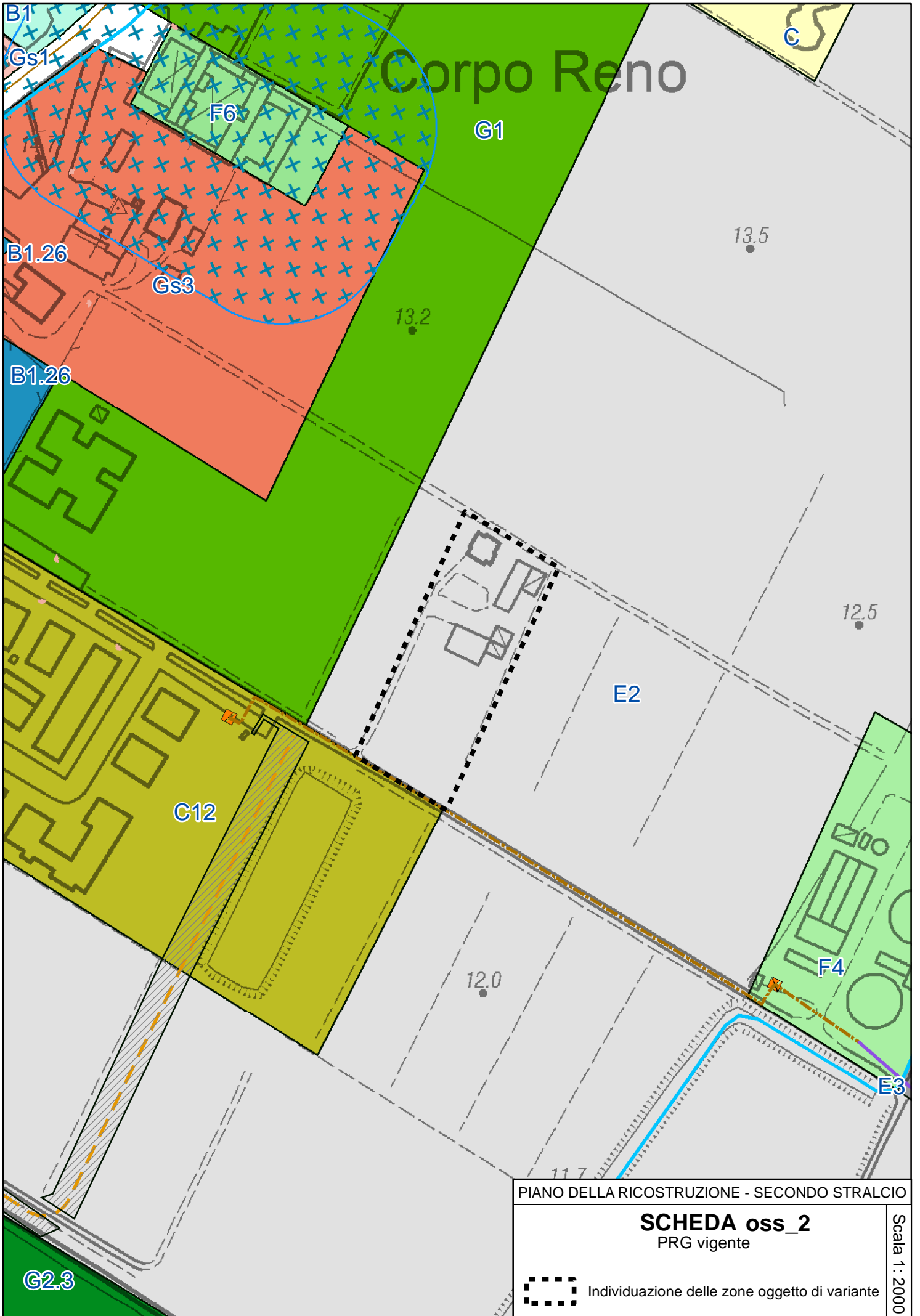
Scala 1 : 2000





**MODIFICHE CARTOGRAFICHE CONSEGUENTI  
ALL'ACCOGLIMENTO PARZIALE O TOTALE DI  
OSSERVAZIONI**






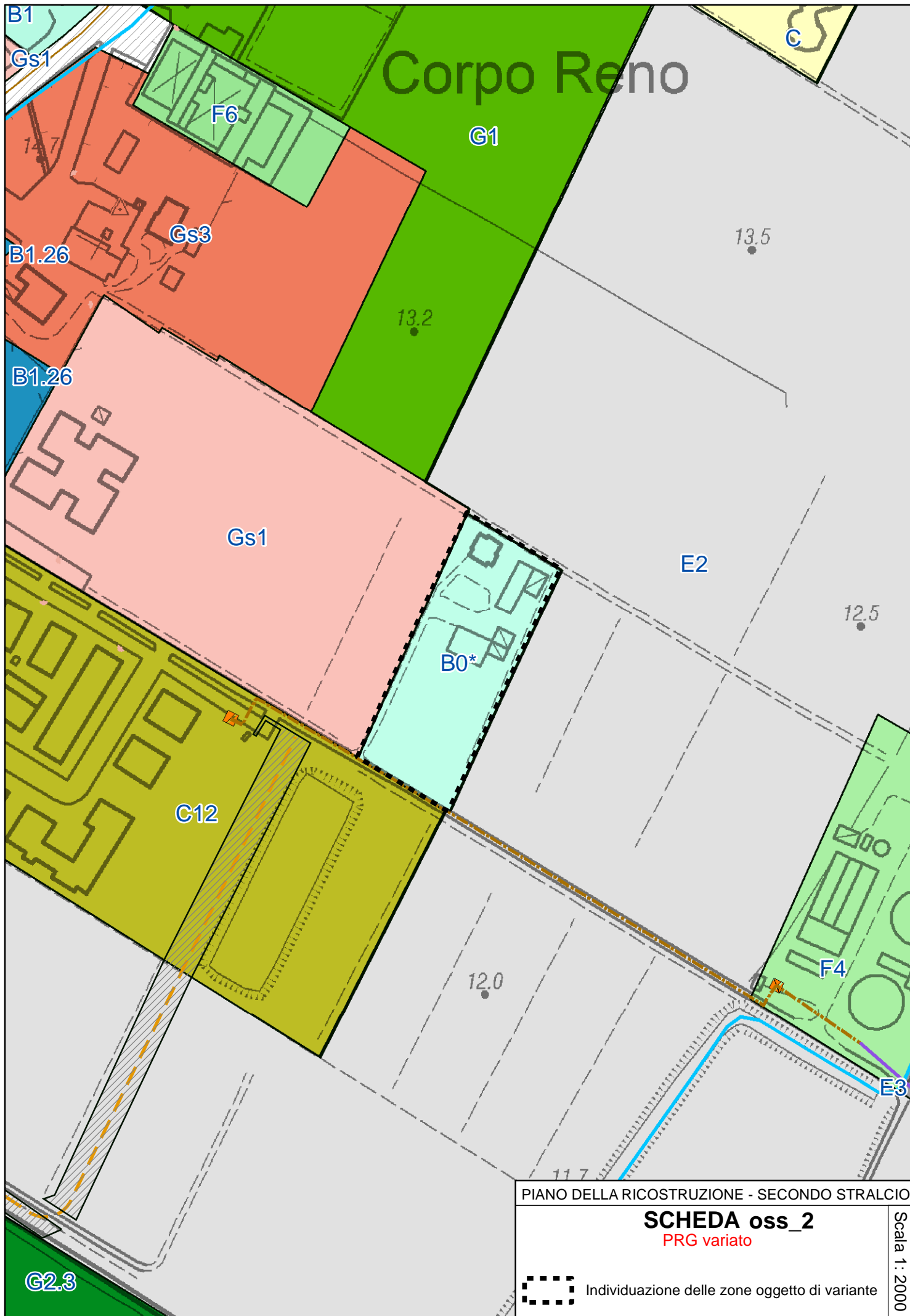
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_2**  
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante




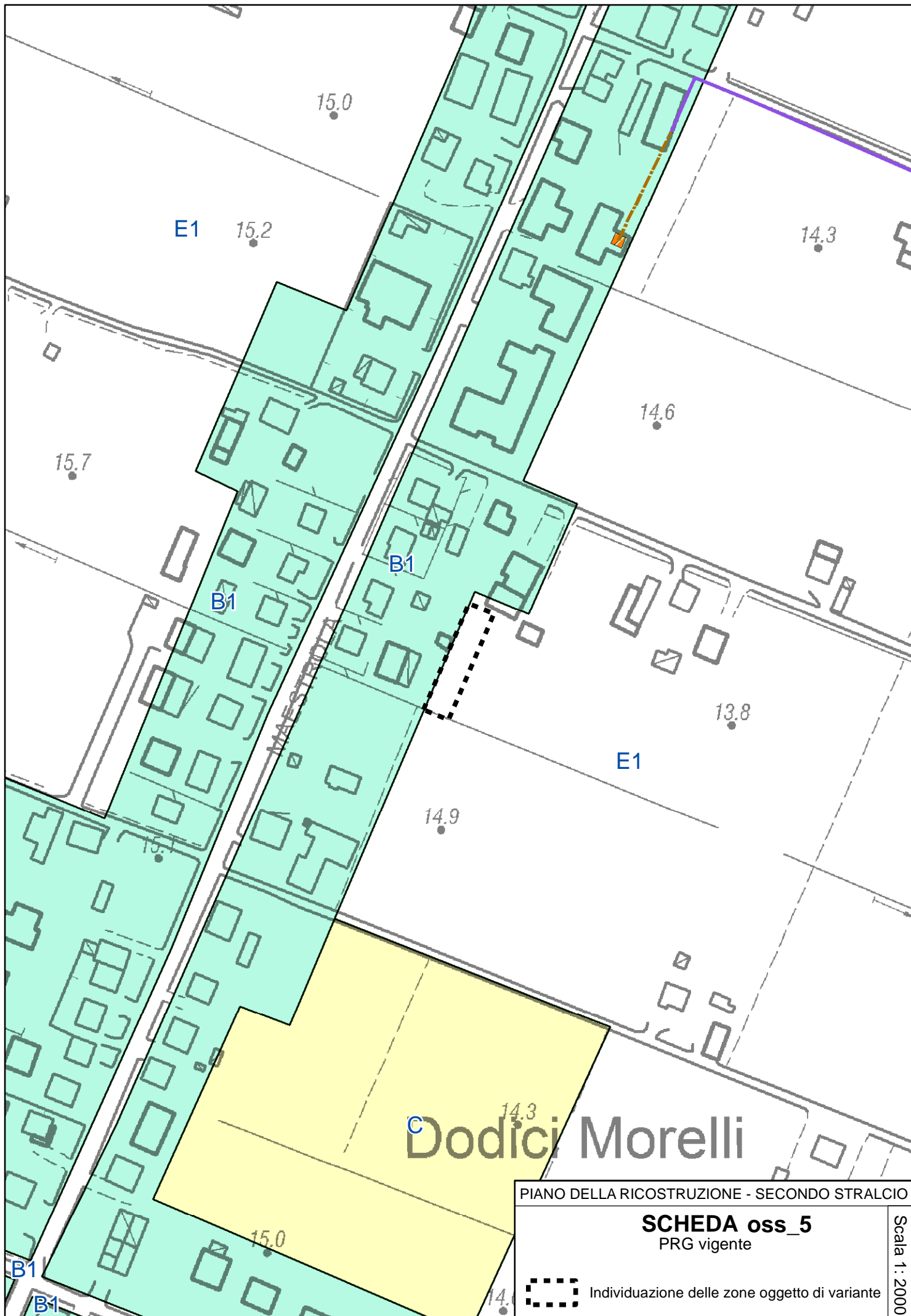


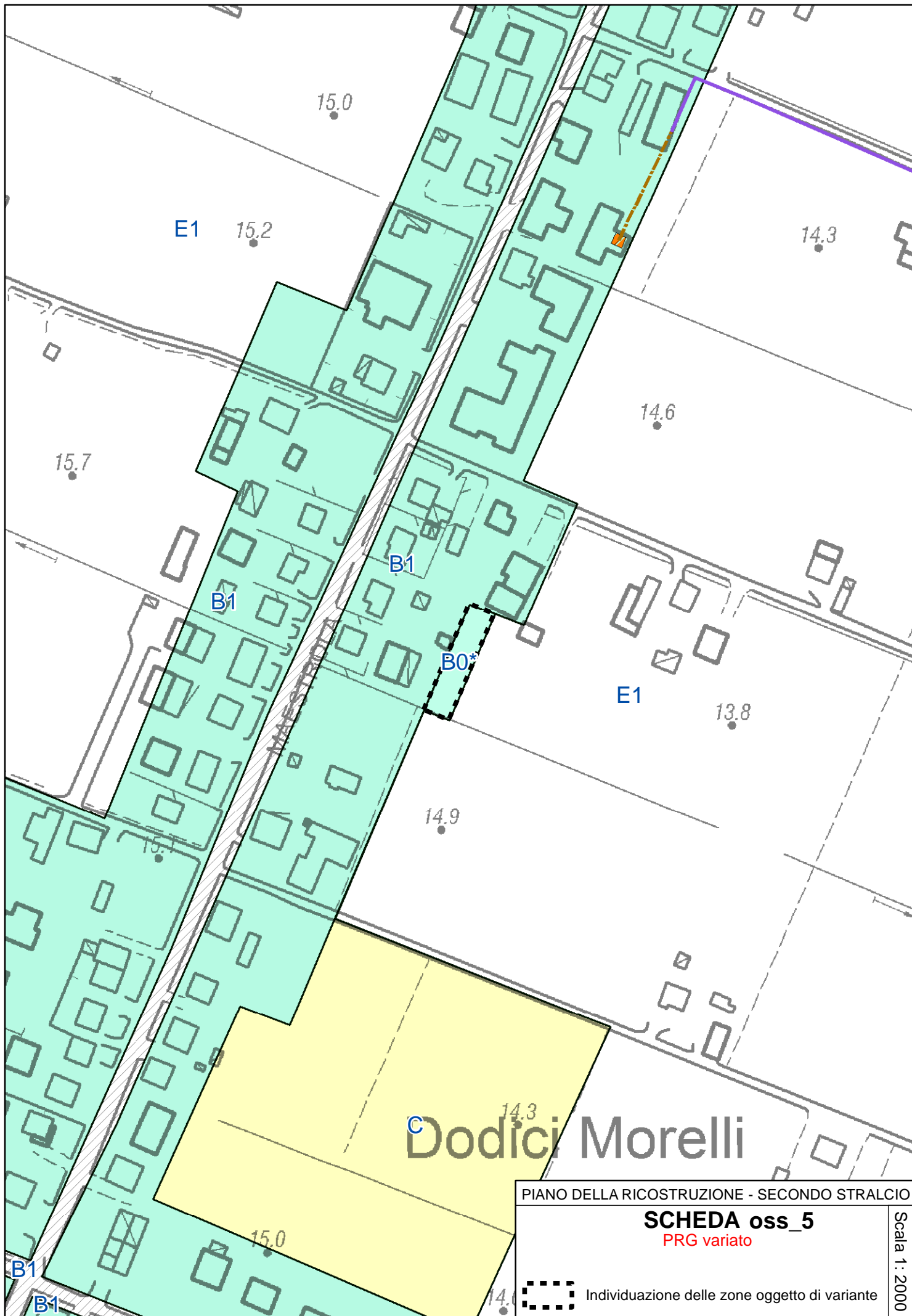
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_2**  
PRG variato

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante





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

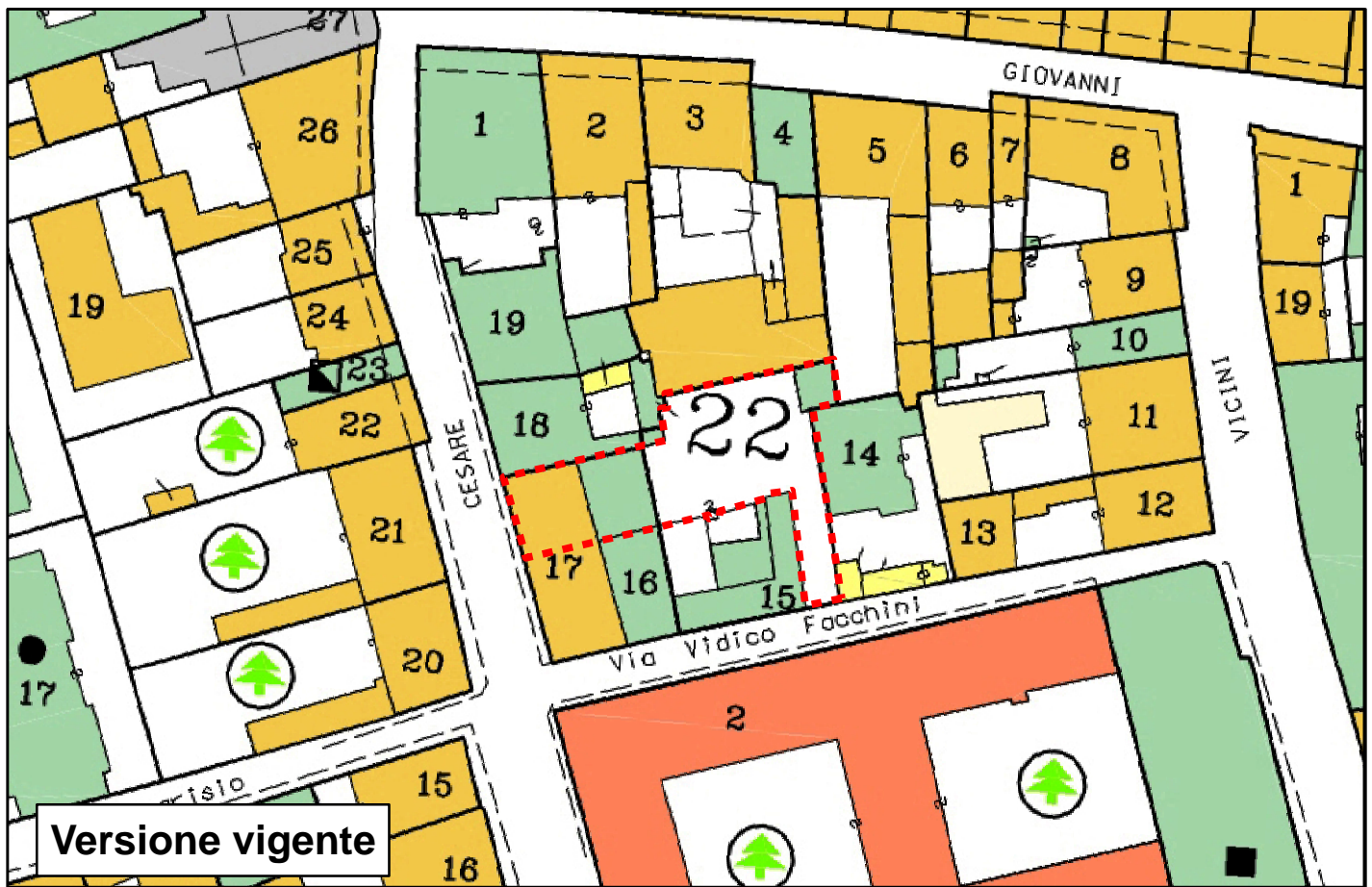
**SCHEDA oss\_5**  
PRG variato

Scala 1:2000




Individuazione delle zone oggetto di variante



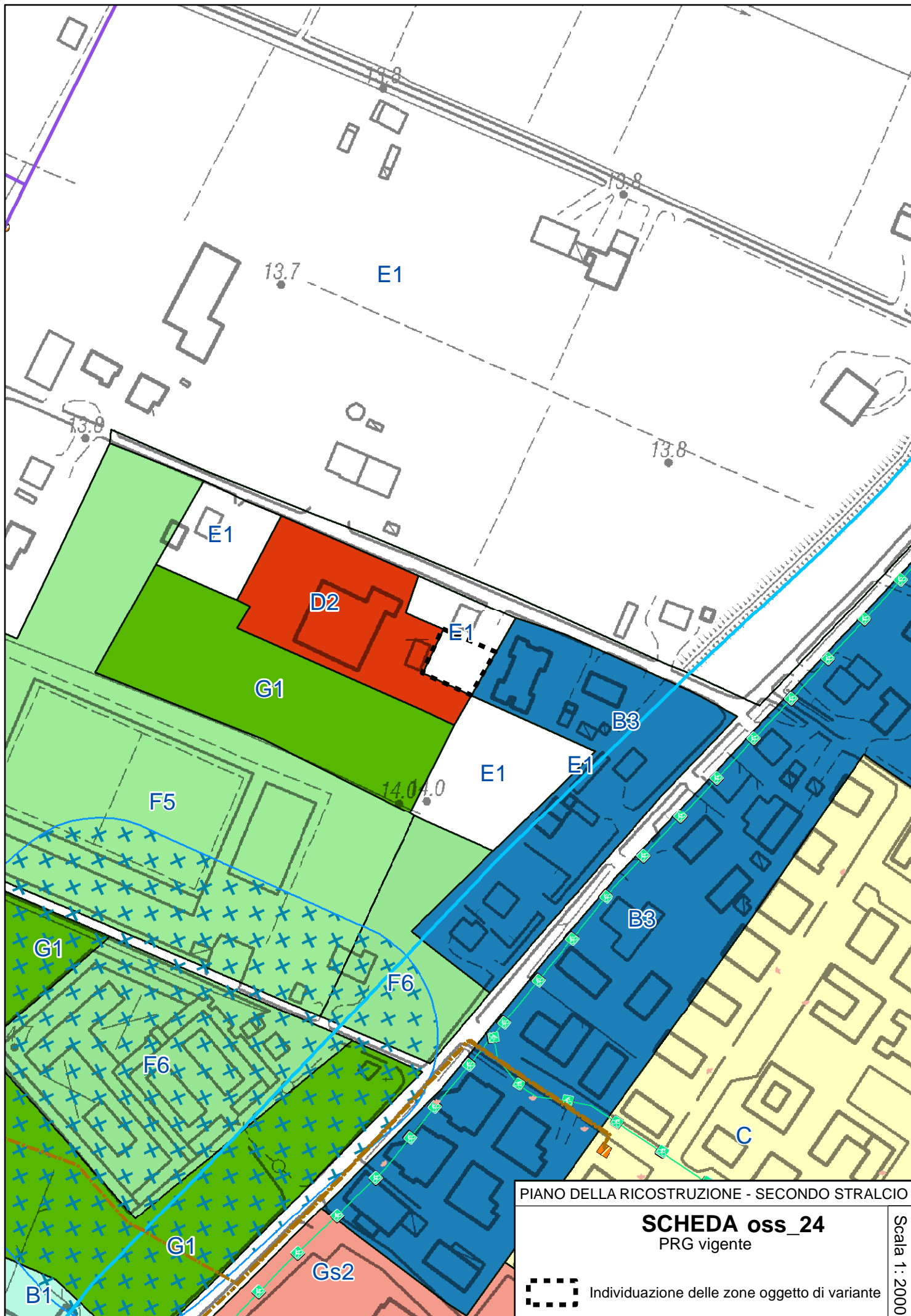


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

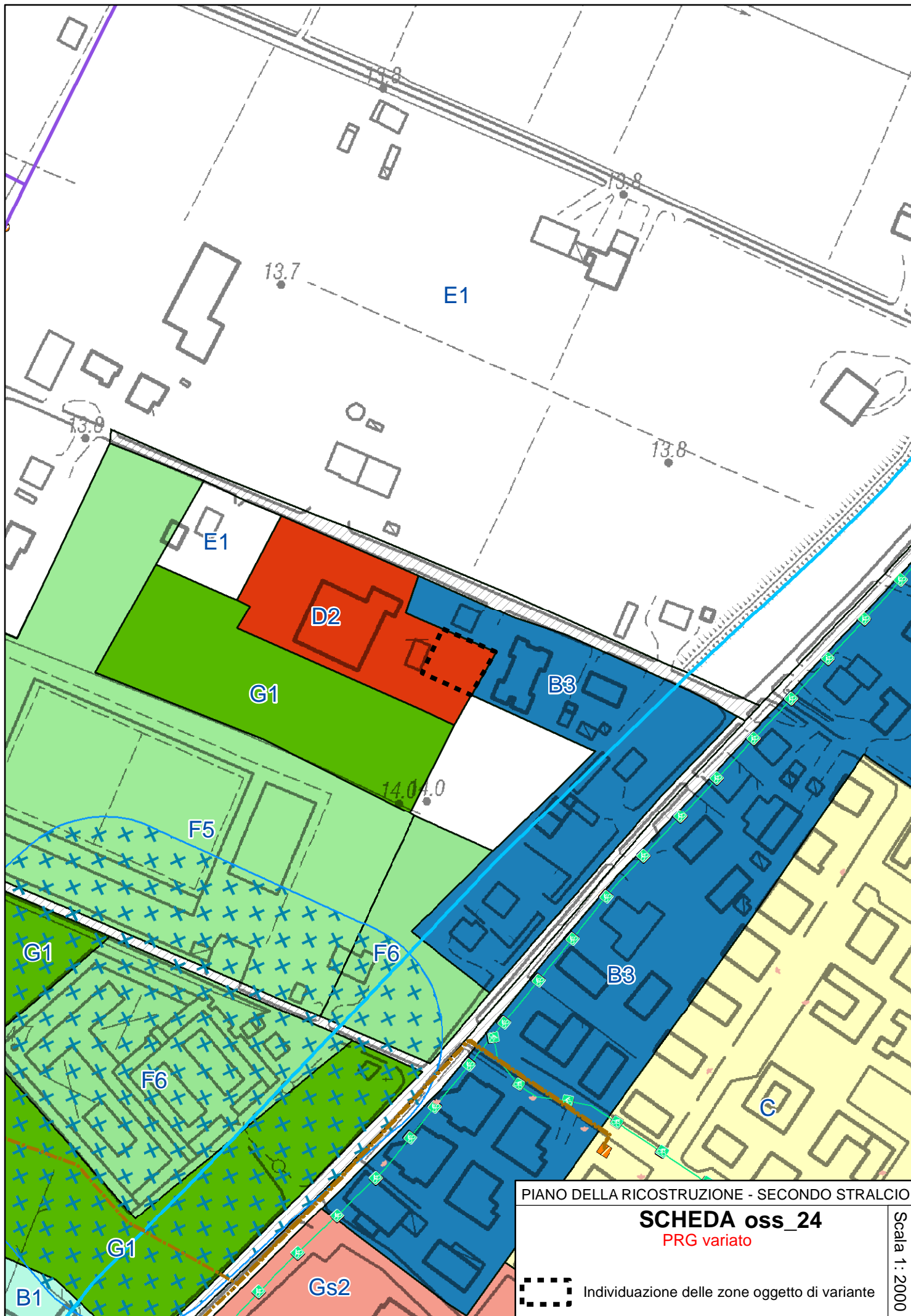
**SCHEDA Oss\_17.1**

 Individuazione dell' area oggetto di variante

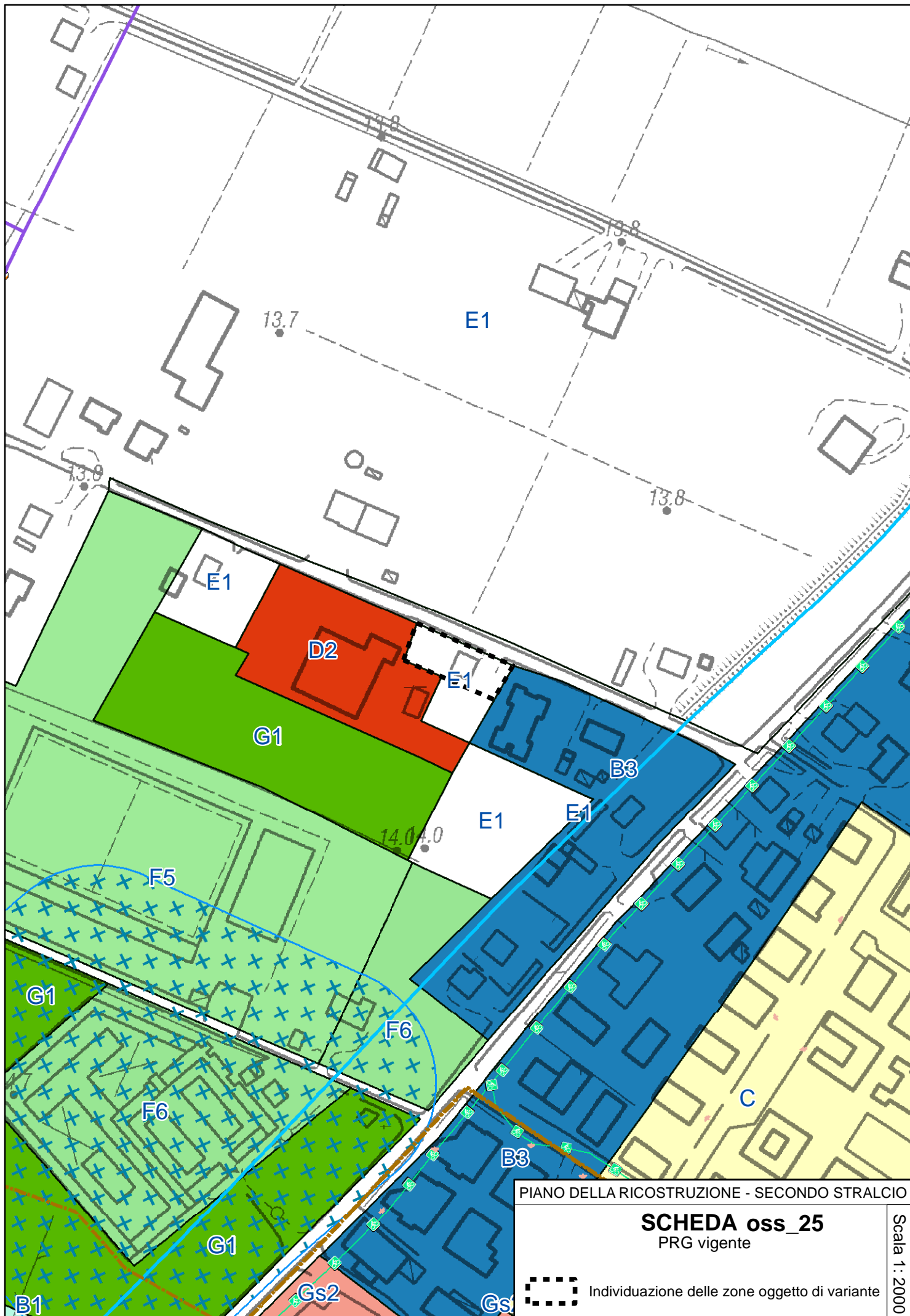
Scala 1 : 1000












PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_25**  
PRG vigente

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




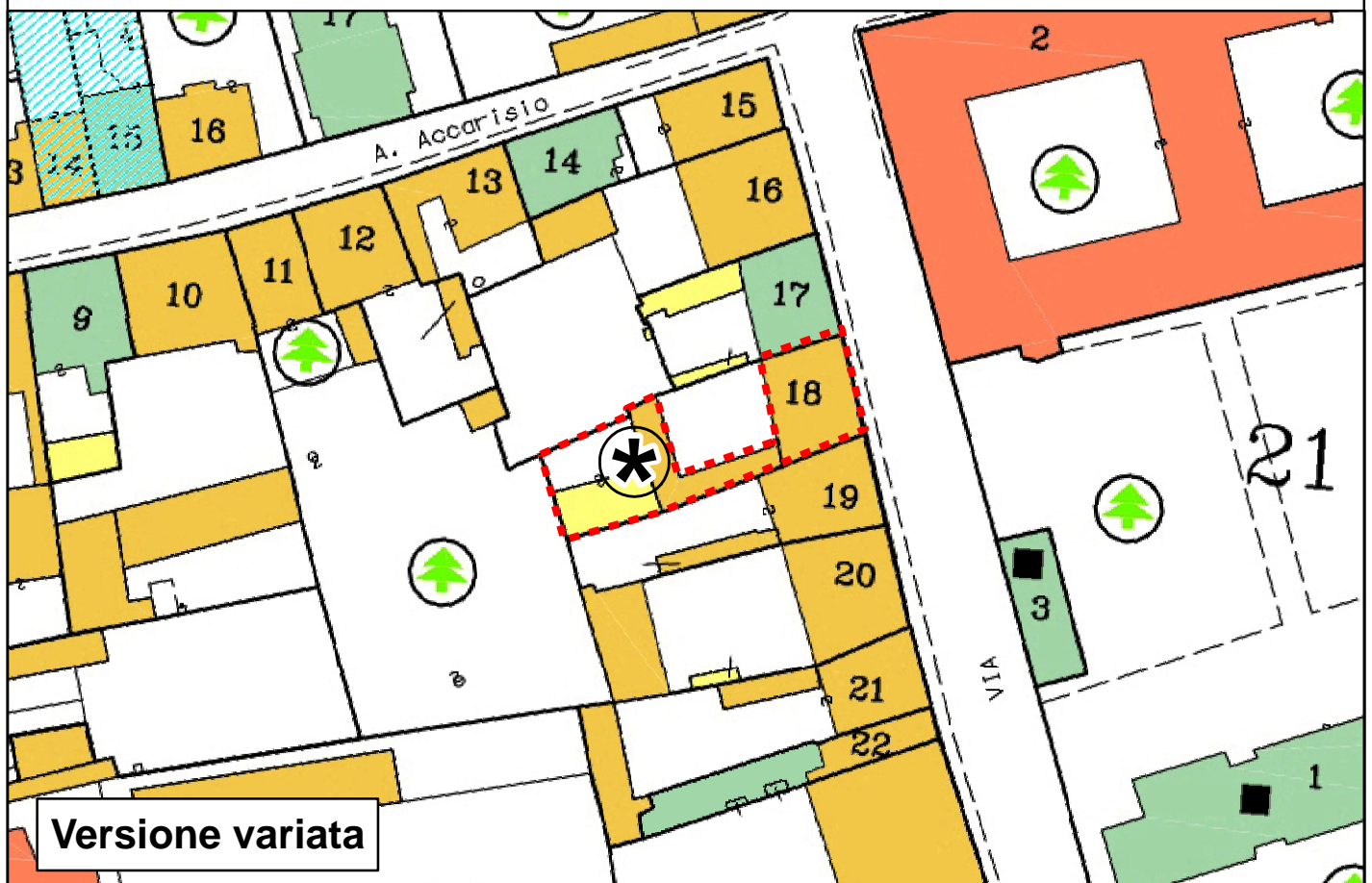
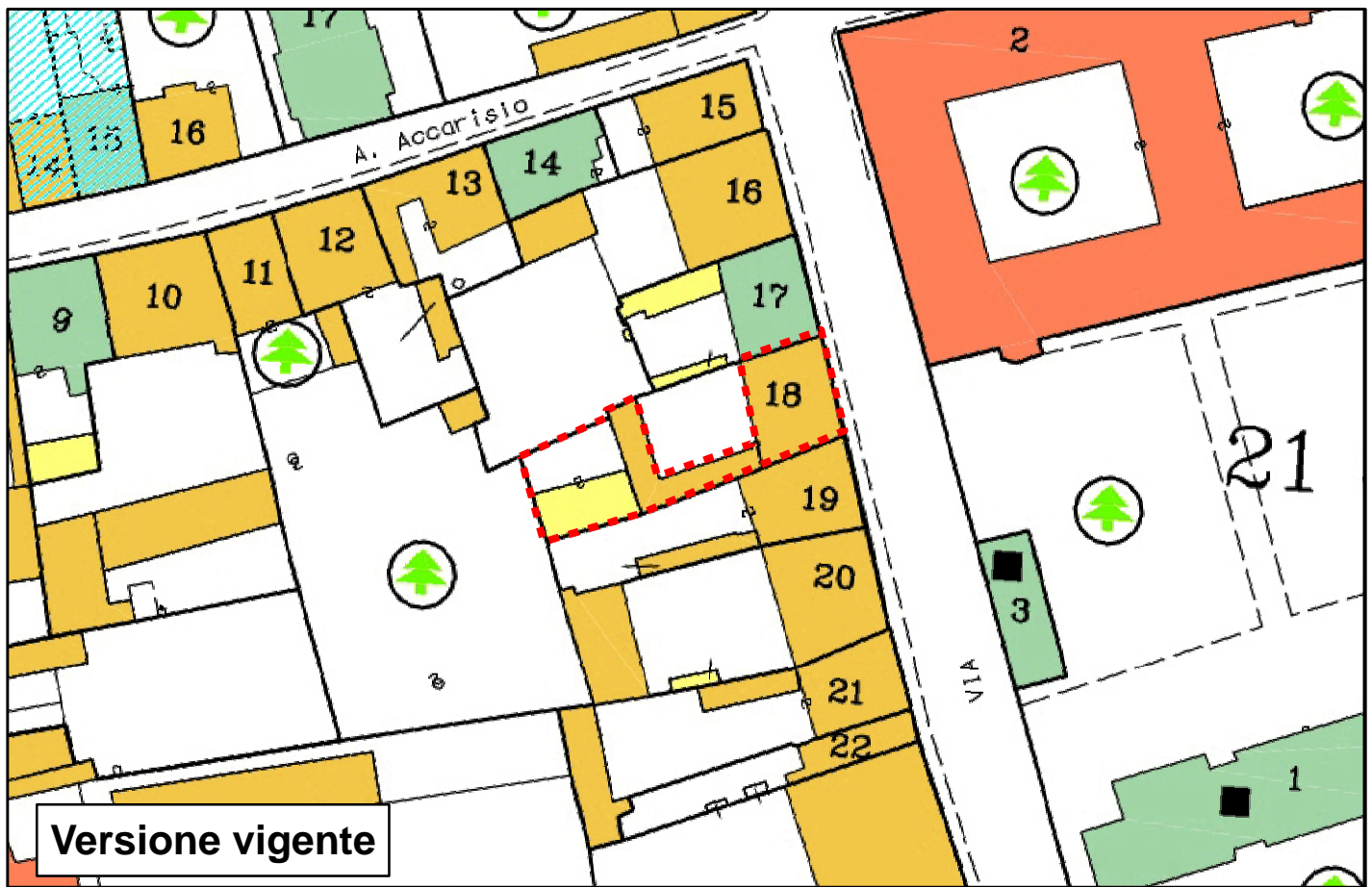


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_26**  
PRG variato

Scalatura 1: 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

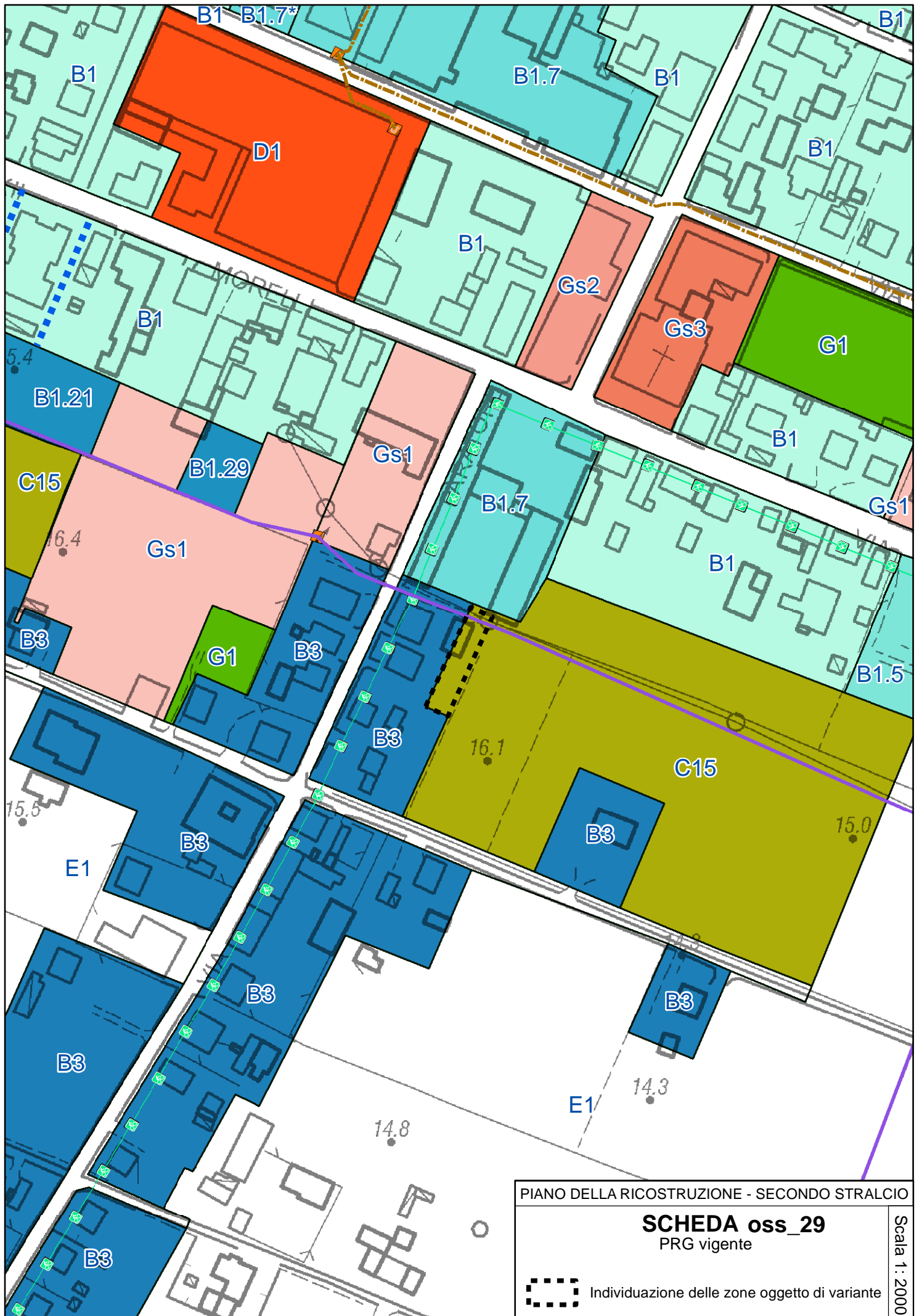
**SCHEDA Oss\_28.1**



Individuazione dell' area oggetto di variante


Scala 1 : 1000





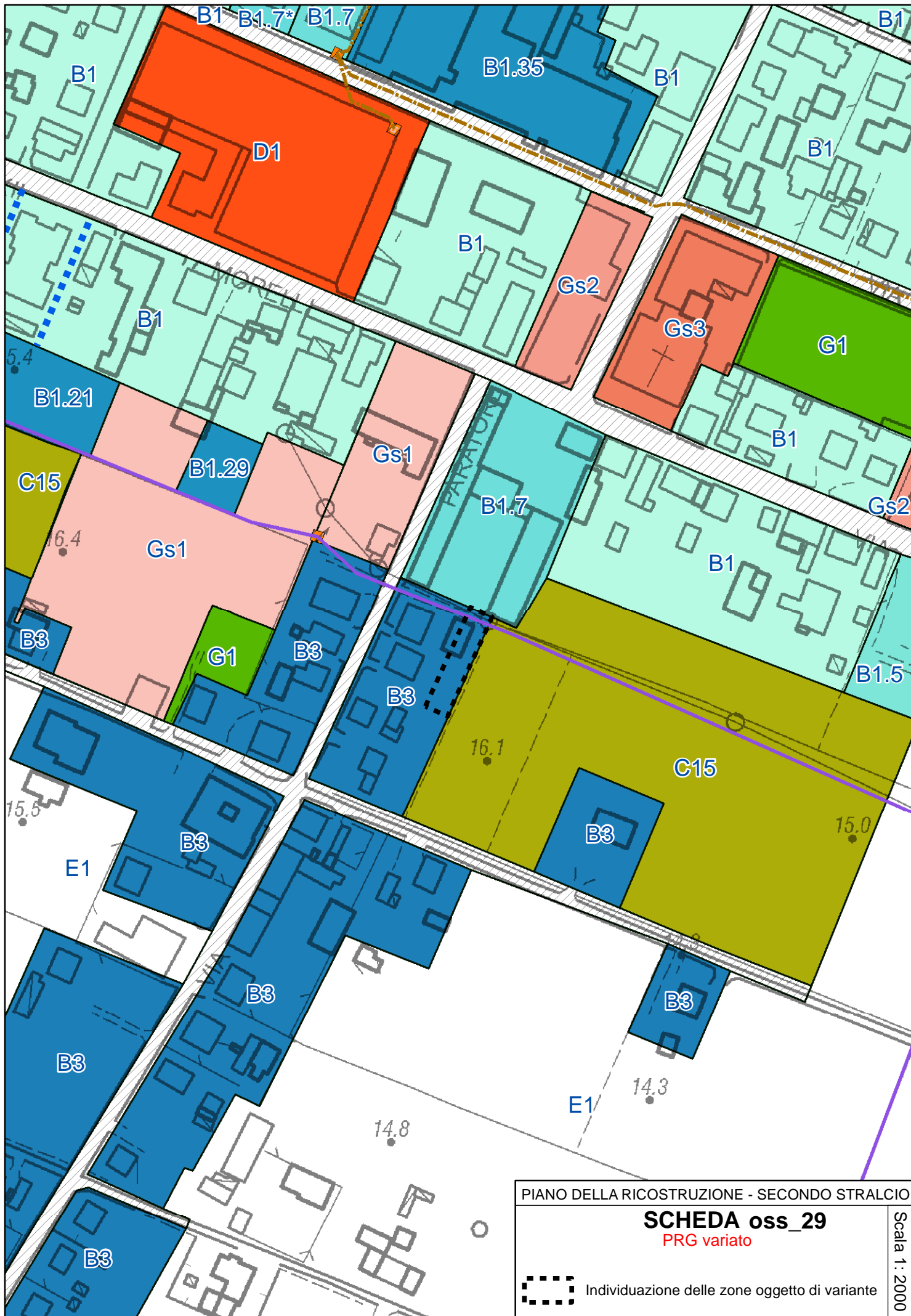
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

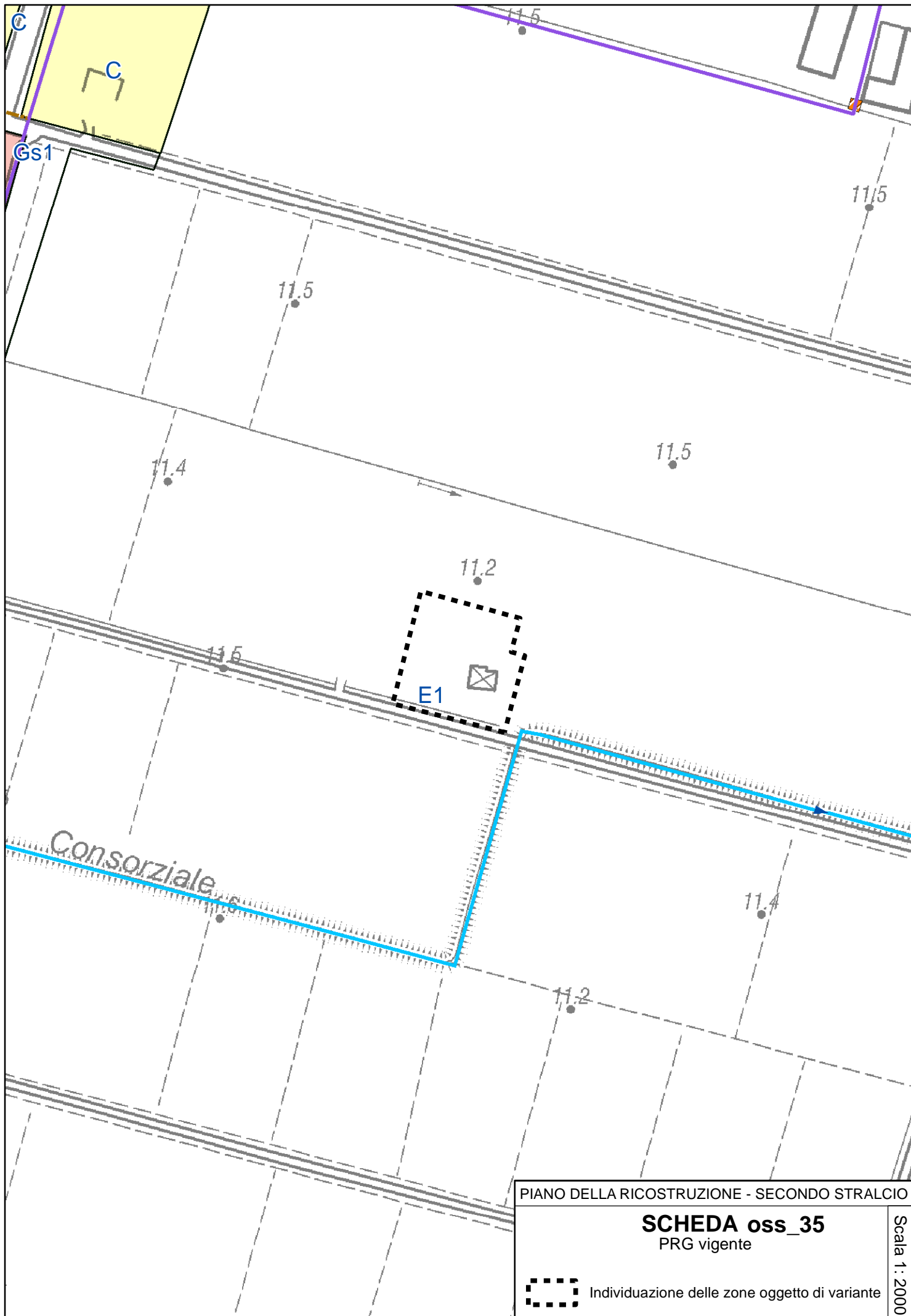
**SCHEDA oss\_29**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000







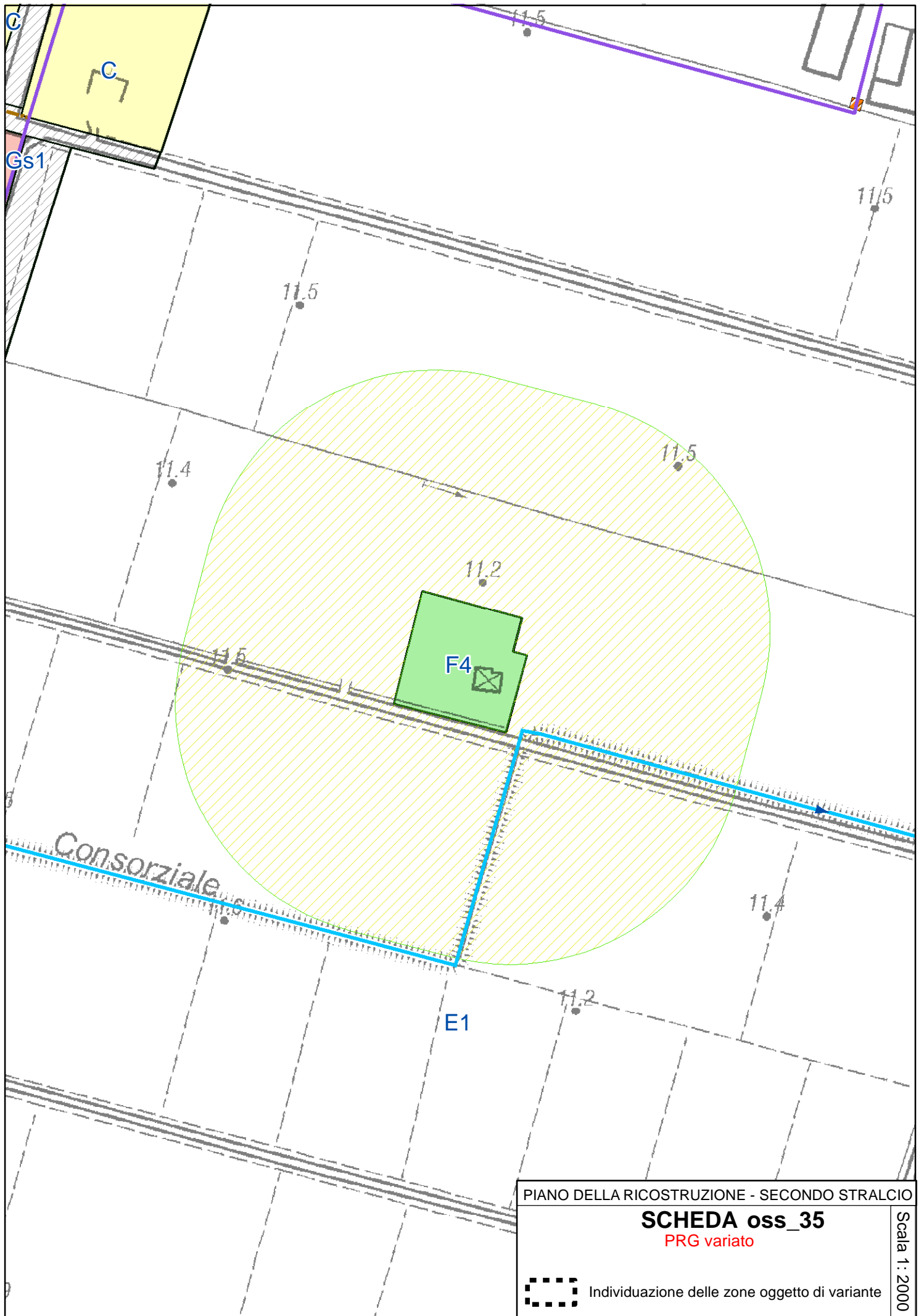
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_35**  
PRG vigente




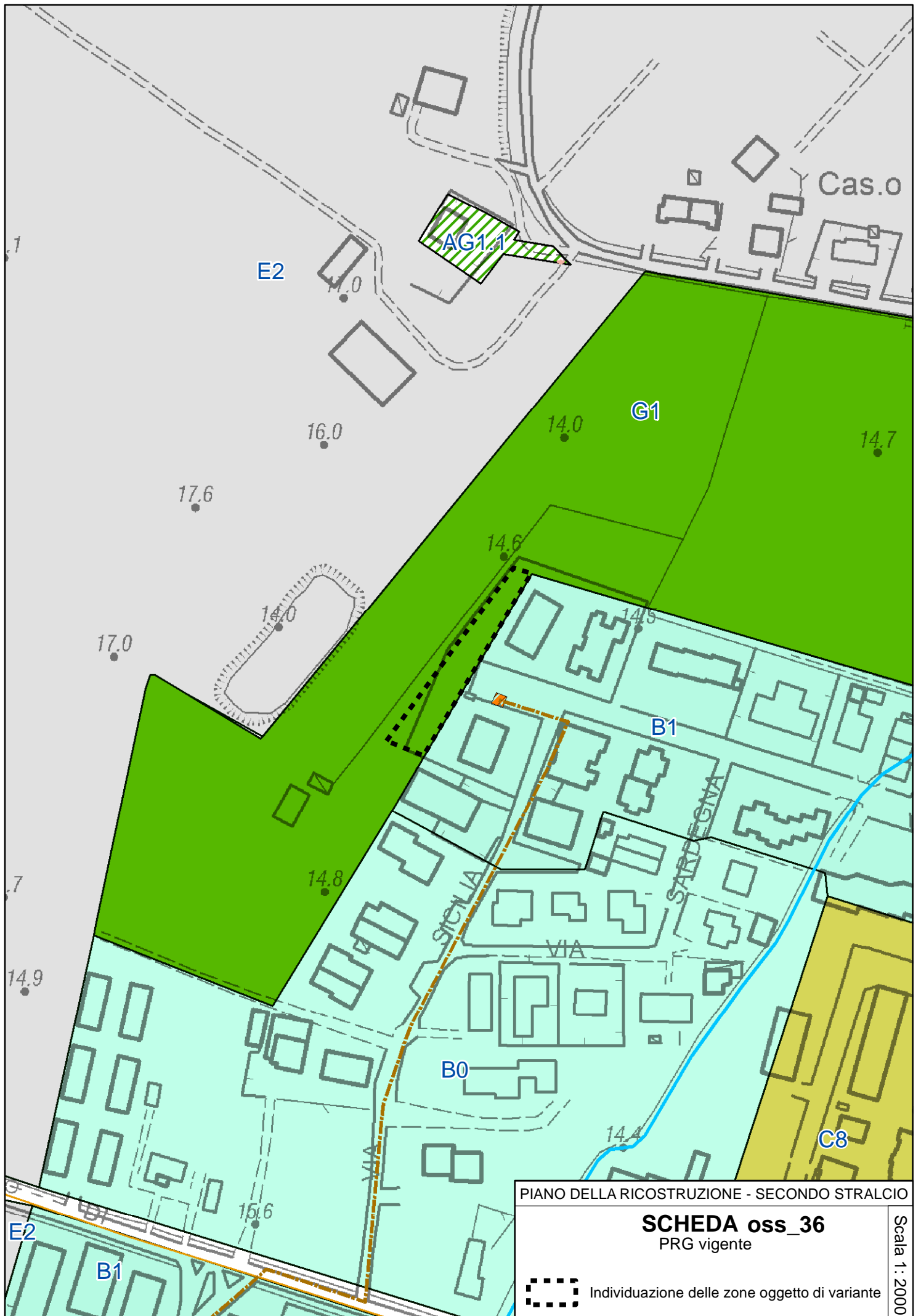
Individuazione delle zone oggetto di variante

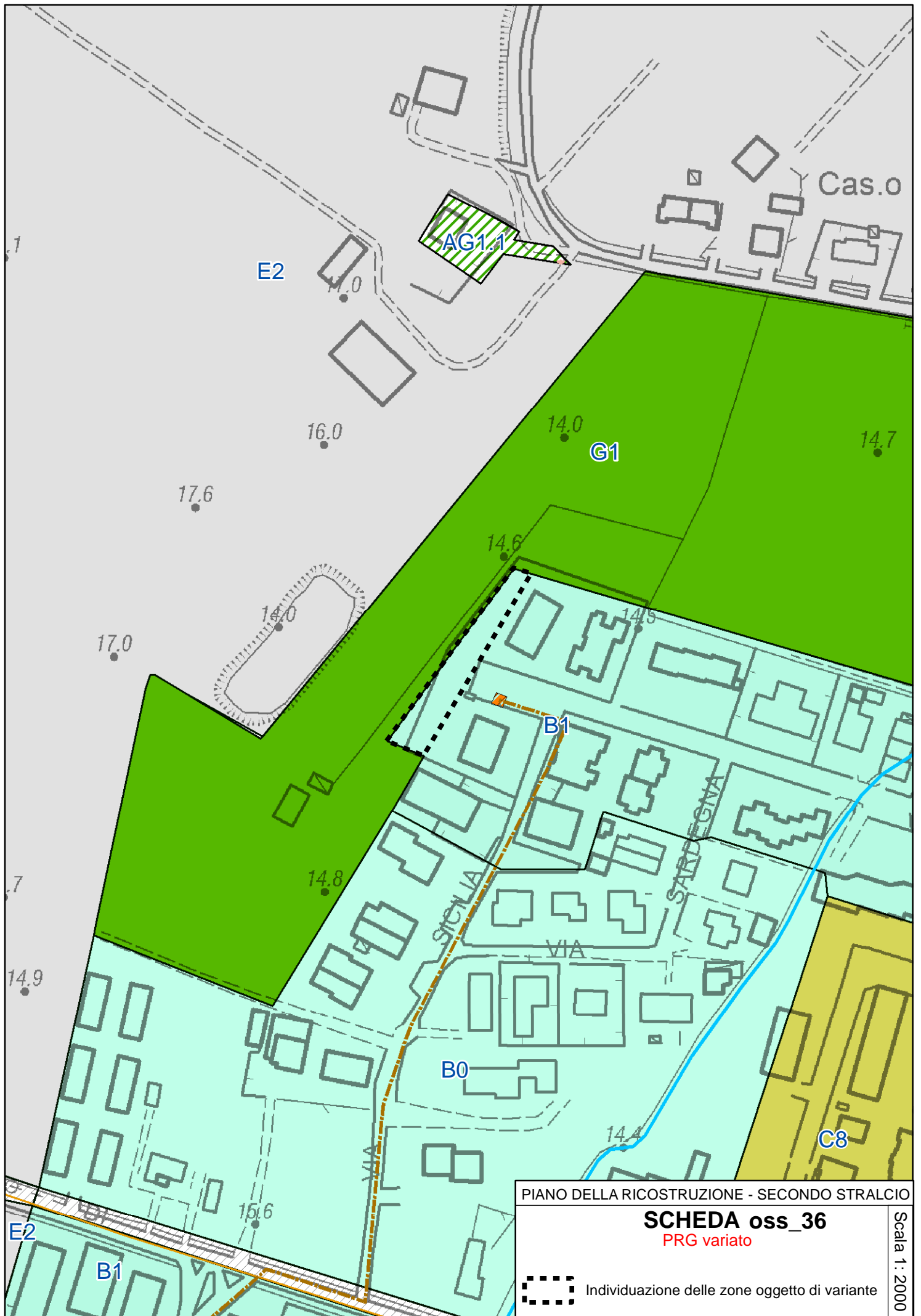
Scala 1 : 2000



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO  
**SCHEDA oss\_35**  
PRG variato  
Scala 1:2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante





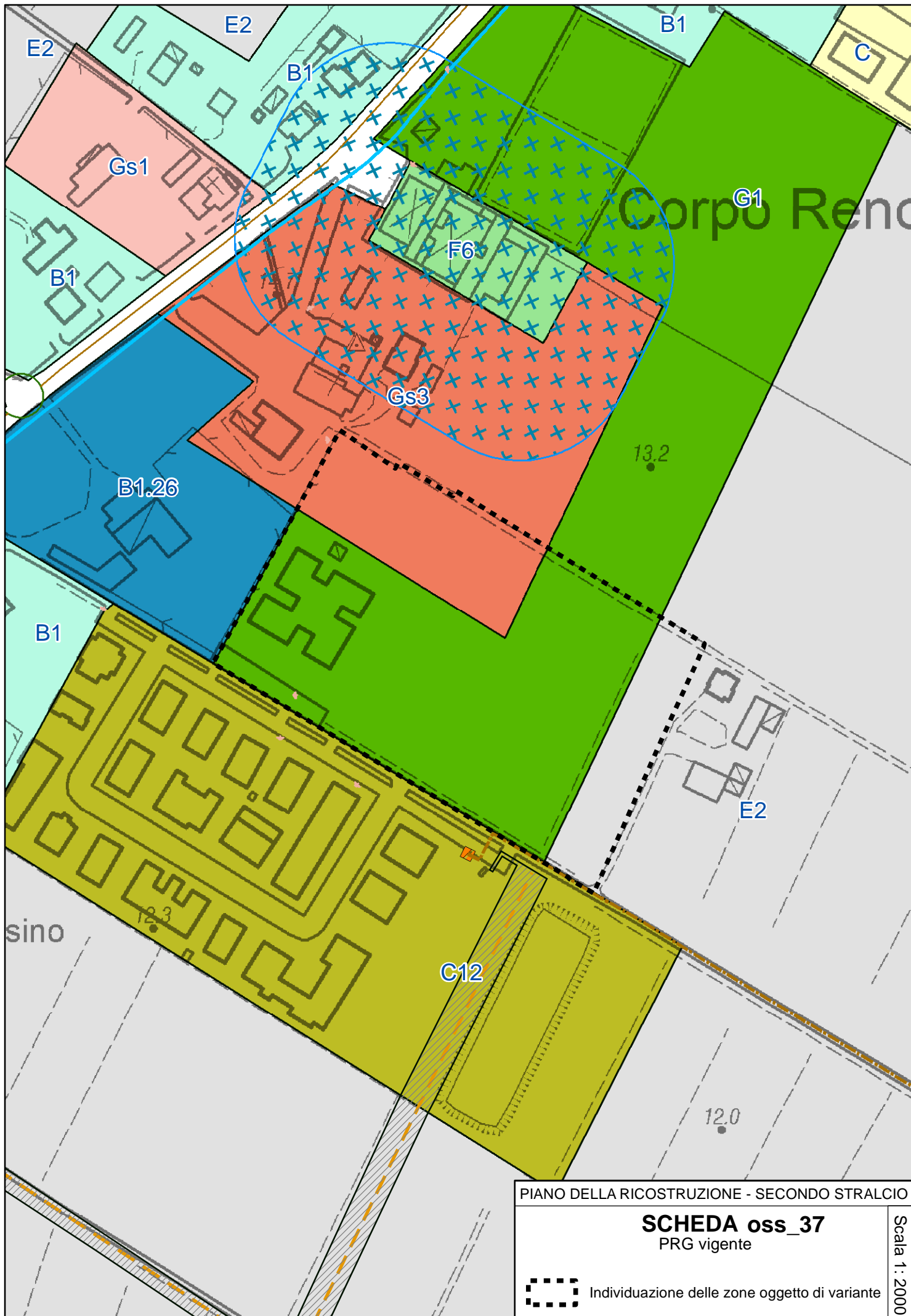
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_36**  
 PRG variato

Scala 1:2000

--- Individuazione delle zone oggetto di variante





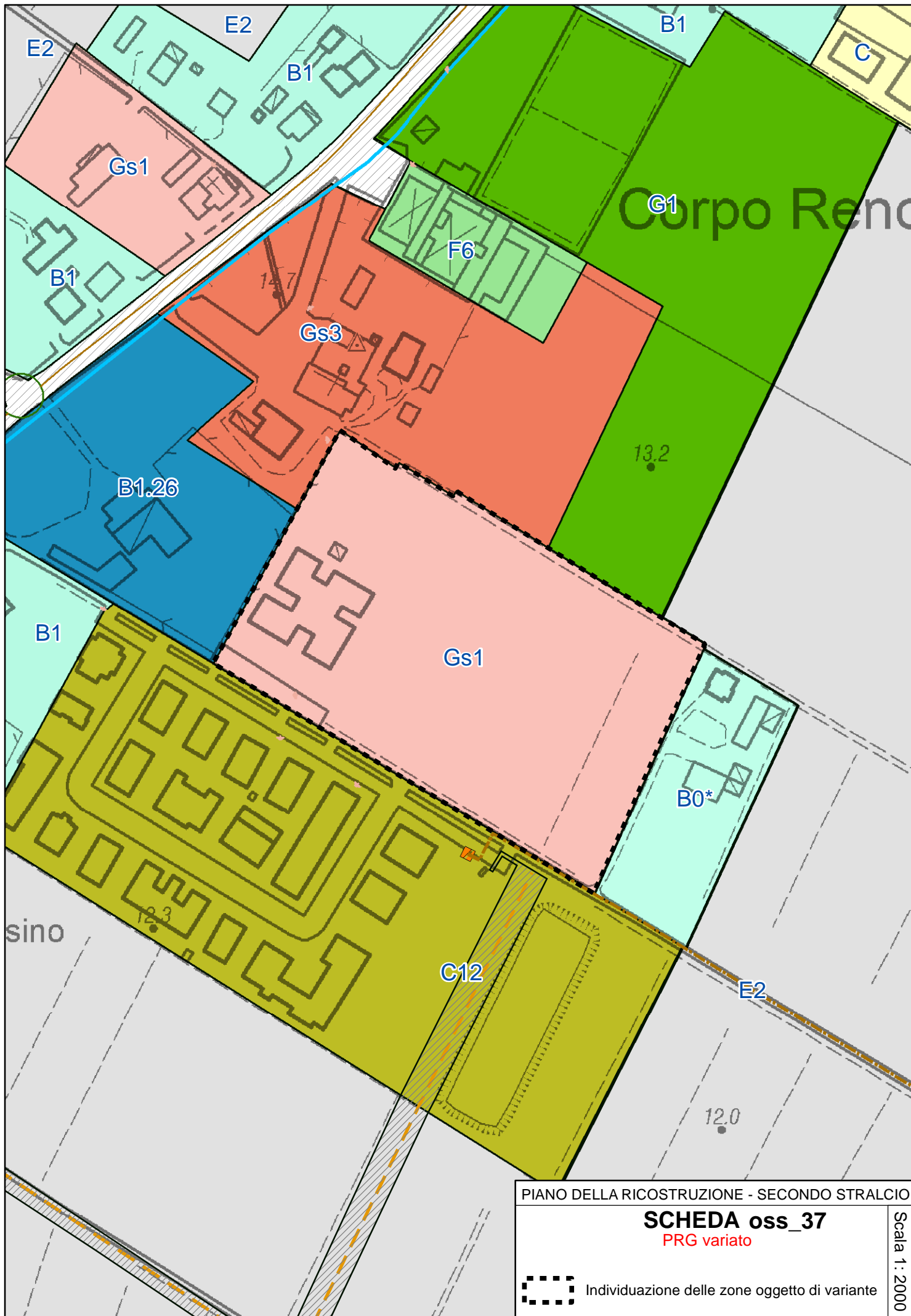
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_37**  
PRG vigente

Scala 1 : 2000



Individuazione delle zone oggetto di variante

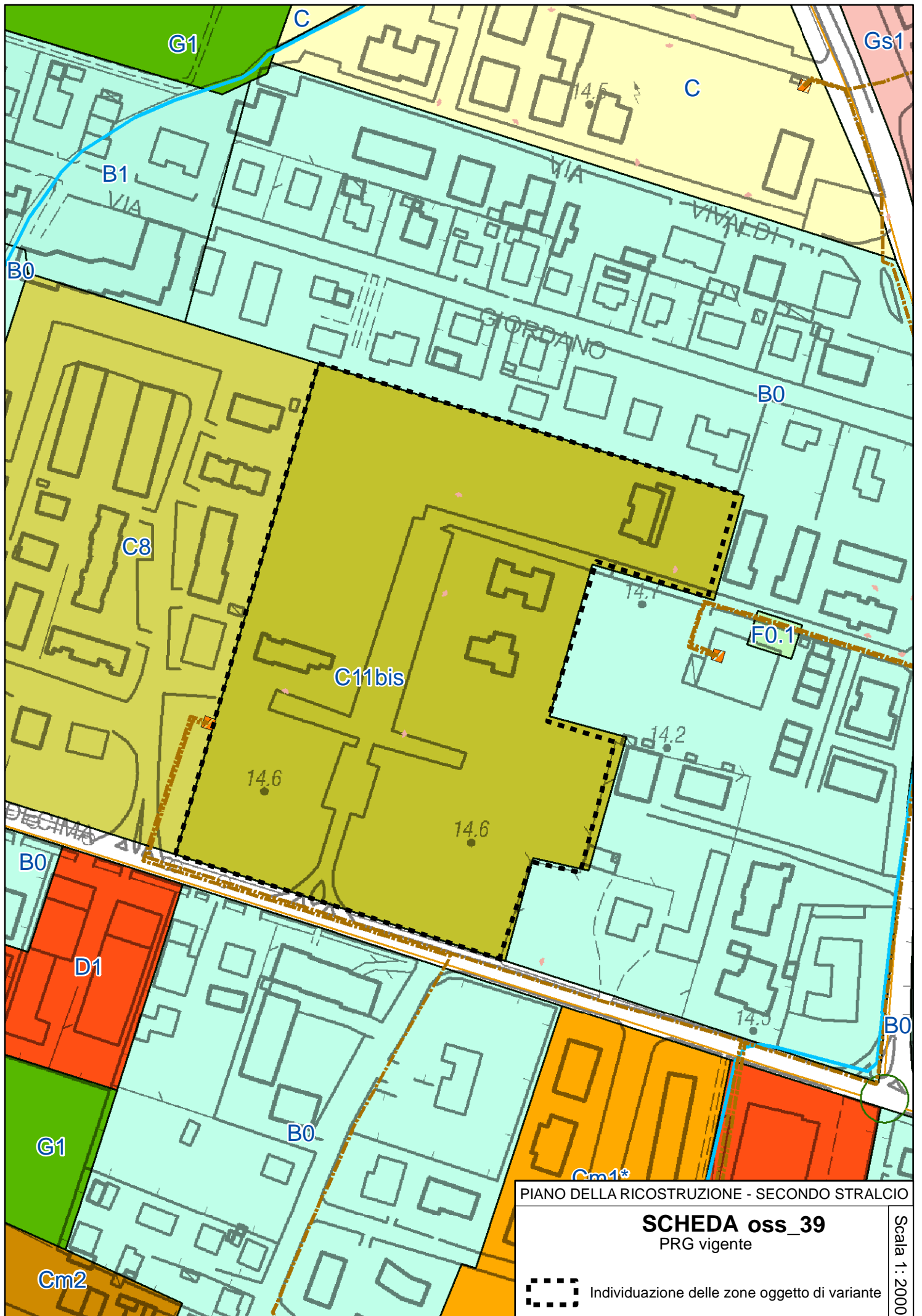


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_37**  
 PRG variato

Scalatura 1 : 2000


Individuazione delle zone oggetto di variante

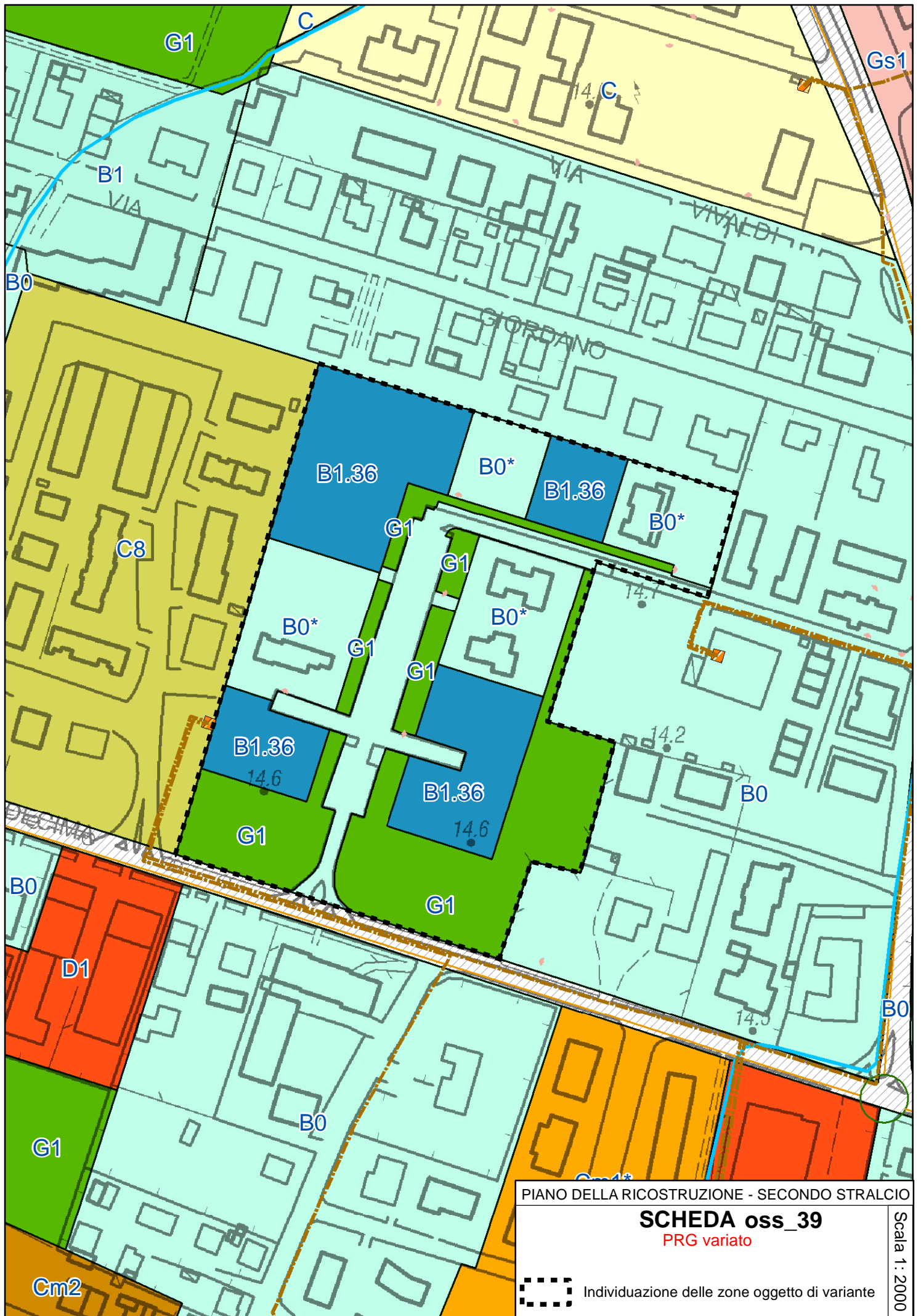


PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_39**  
PRG vigente

Scala 1 : 2000

 Individuazione delle zone oggetto di variante



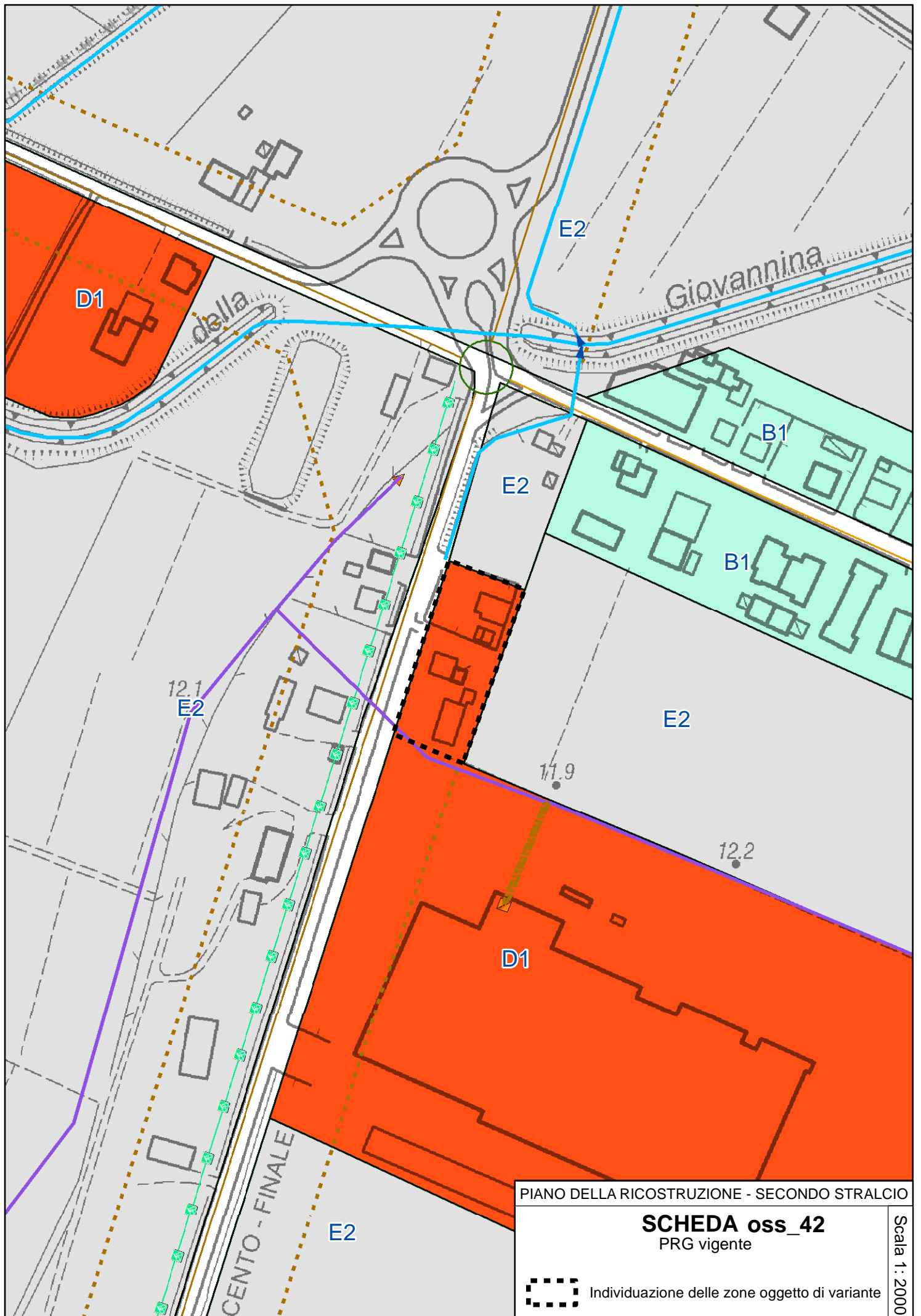
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

**SCHEDA oss\_39**  
 PRG variato

Scala 1:2000

--- Individuazione delle zone oggetto di variante





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

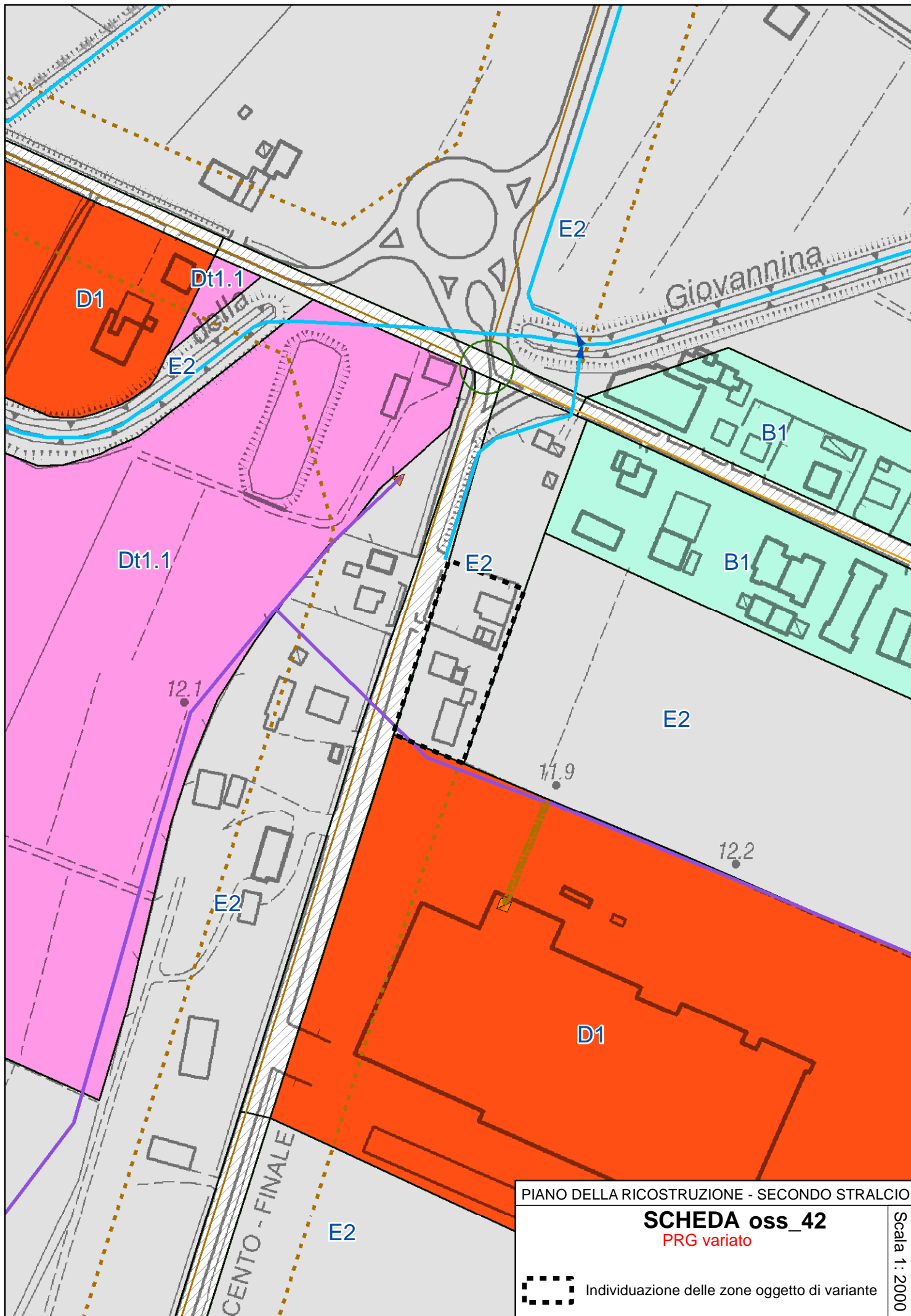
**SCHEDA oss\_42**  
PRG vigente



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000





PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO

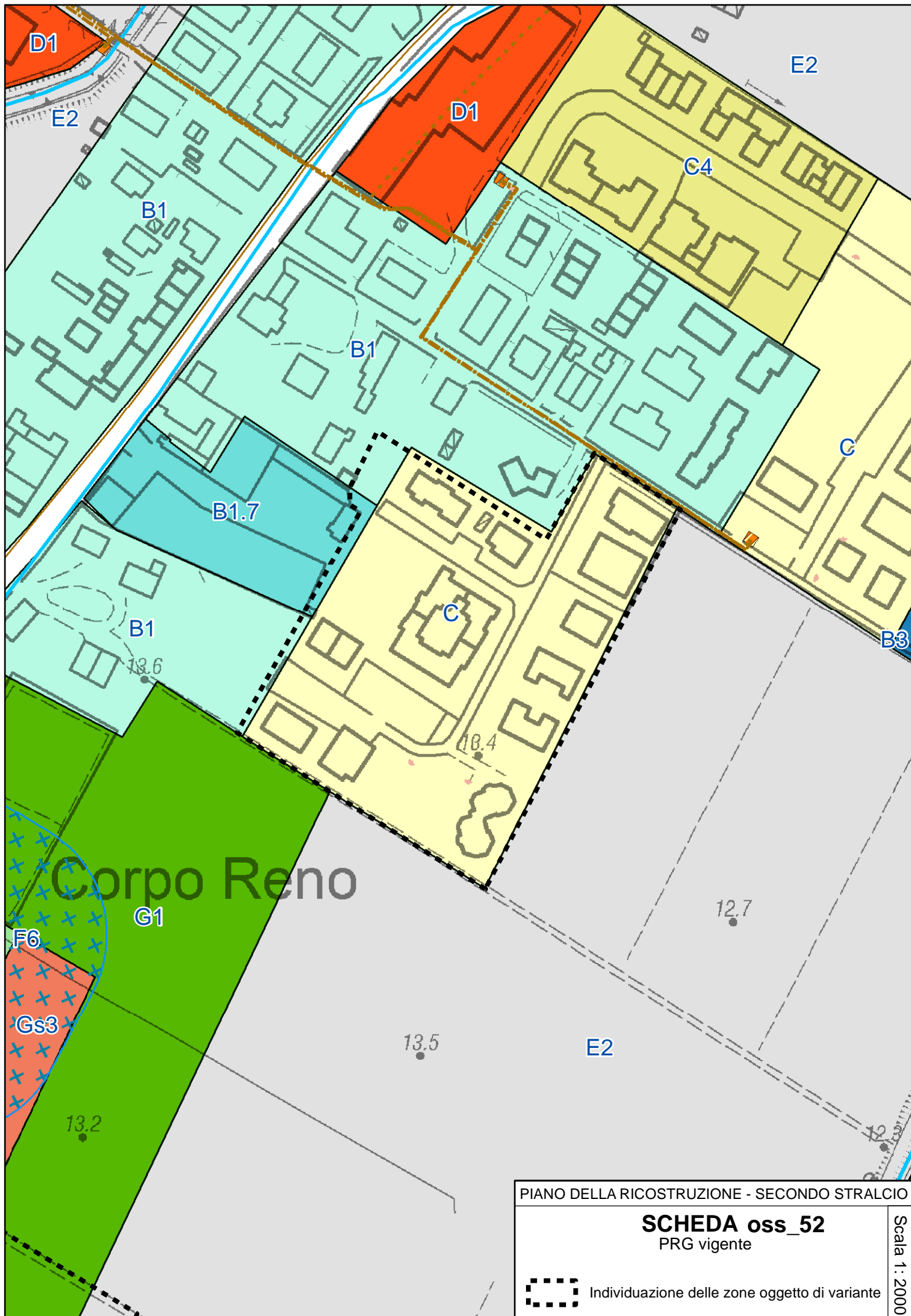
**SCHEDA oss\_42**

PRG variato



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000



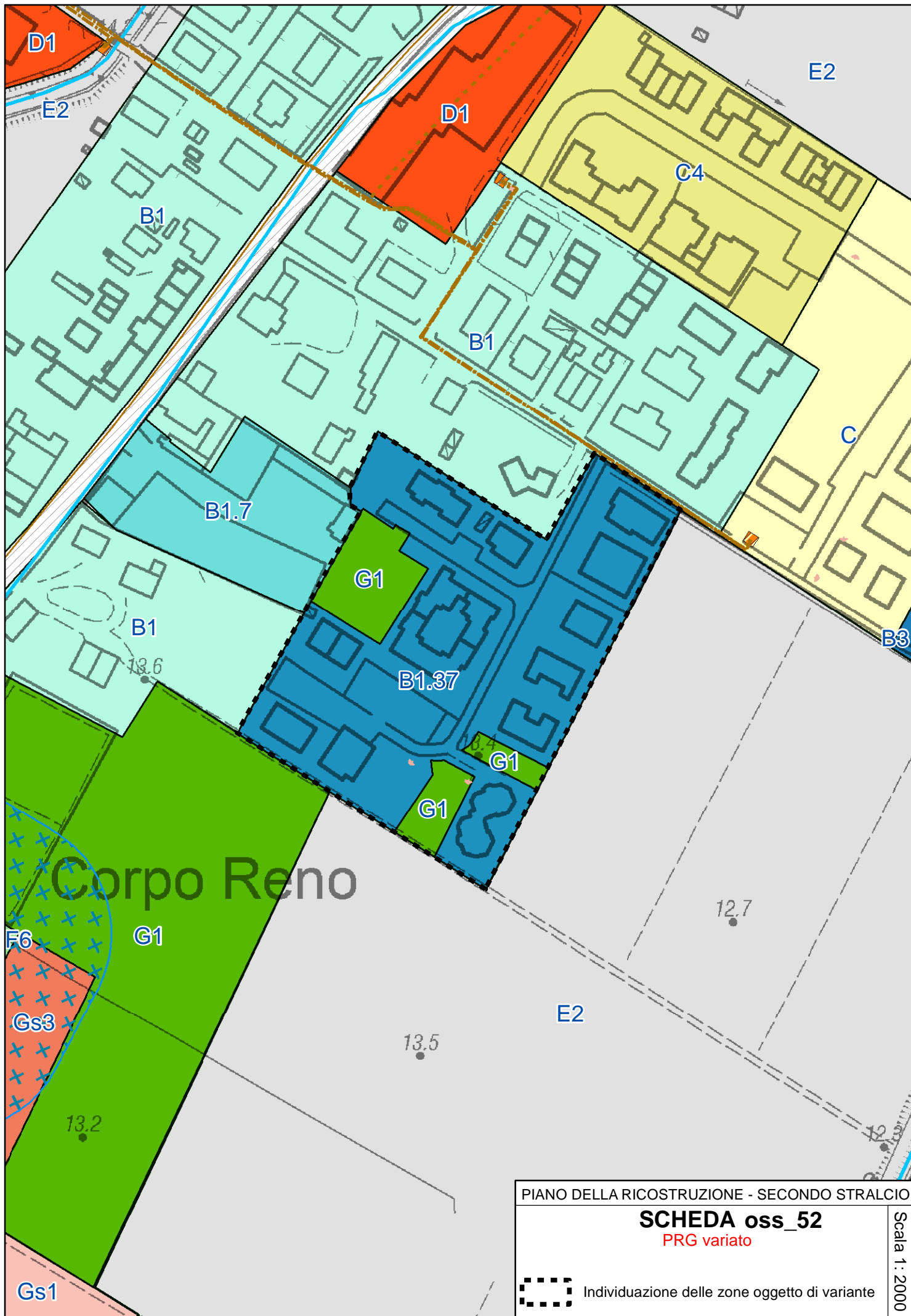
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - SECONDO STRALCIO


**SCHEDA oss\_52**  
PRG vigente

Scala 1 : 2000



Individuazione delle zone oggetto di variante



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