



**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 <b>PIERO LODI</b>	
<b>OIKOS RICERCHE SRL</b> Roberto Farina (progettista)	<b>COMUNE DI CENTO</b> Carlo Mario Piacquadio (progettista)
Alessandra Carini, Antonio Conticello  	Elena Mariotti Daniele Gelli (Ufficio MUDE) Leonardo Busi, Vincenzo Miracapillo (CED)

<b>B</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> <b>MODIFICHE INTRODOTTE DAL PIANO DELLA</b> <b>RICOSTRUZIONE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE</b> <b>SECONDO STRALCIO –</b>
----------	--

**Comune di Cento – P.R.G.**  
**Norme Tecniche Attuative Ottobre 2008**  
**Modifiche introdotte dal Piano della Ricostruzione – Secondo Stralcio**

**INDICE**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I - CAPO I - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO**

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.R.G.

Art. 2 Validità ed efficacia del P.R.G.

Art. 3 P.R.G. e trasformazione del territorio

Art. 4 Elaborati di P.R.G.

**CAPO II - QUADRO LEGISLATIVO E STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREESISTENTE**

Art. 5 Legislazione

Art. 6 Leggi di salvaguardia

Art. 7 Condizioni necessarie per l'edificabilità

Art. 8 Piani urbanistici in vigore all'atto dell'adozione del P.R.G.

Art. 9 Piani urbanistici attuativi vigenti

Art. 10 Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.

Art. 11 Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene

**TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

**CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Art. 12 Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 13 Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Art. 14 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Art. 15 Piani di Recupero (P.d.R.)

Art. 16 Piano Particolareggiato (P.P.)

Art. 17 Concessione all'interno degli strumenti urbanistici preventivi

Art. 18 Strumenti di attuazione diretta

**CAPO II - CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE**

Art. 19 Disciplina dei parcheggi

Art. 20 Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona

Art. 21 Edifici esistenti entro i comparti dei Piani urbanistici preventivi

Art. 22 Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio

Art. 23 Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria

Art. 24 Aggiornamento cartografico

### **TITOLO III - CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DEL P.R.G.**

Art. 25 Contenuti e criteri per la formazione del P.P.A.

Art. 26 Interventi realizzabili al di fuori del P.P.A.

Art. 27 Contenuti e criteri per la formazione degli interventi urbanistici preventivi (P.P.)

Art. 28 Contenuti e criteri per la formazione dei Piani di Recupero (P.d.R.)

Art. 29 Contenuti e criteri per la formazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e del Piano delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Art. 30 Norme generali di attuazione: individuazione dei limiti delle aree di intervento urbanistico preventivo

Art. 31 Facoltà di deroga

### **TITOLO IV - PARAMETRI**

Art. 32 Parametri urbanistici e parametri edilizi

### **TITOLO V - TIPI DI INTERVENTO**

Art. 33 Interventi previsti dal P.R.G.

### **TITOLO VI - USI DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I - USI URBANI**

Art. 34 Criteri generali relativi agli usi urbani

Art. 35 Definizioni e standards degli usi urbani

#### **TITOLO VII - ARTICOLAZIONE IN ZONE**

#### **CAPO I - ZONE OMOGENEE E ZONE DI P.R.G.**

Art. 36 Classificazione delle zone omogenee

Art. 37 Articolazione delle zone di P.R.G.: usi previsti e usi compatibili

Art. 38 Suddivisione in zone del territorio comunale

#### **CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE**

Art. 39 Zona destinata alla viabilità e parcheggi

Art. 40 Zona di rispetto stradale

Art. 41 Edifici attraversati da linee di zona

Art. 42 Impianti di distribuzione dei carburanti

Art. 43 Zona per verde pubblico e verde attrezzato (zona omogenea G) G1

Art. 44 Zone verdi a servizio del territorio (zona omogenea G) G2

Art. 45 Zona di rispetto fluviale ed aree golenali (zona omogenea E) Ef

Art. 46 Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) G

Art. 47 Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (zona omogenea F) F

Art. 47 bis Manufatti temporanei stagionali

#### **CAPO III - ZONE PER INFRASTRUTTURE TERZIARIE DI INTERESSE TERRITORIALE**

Art. 48 Disposizioni generali (zone omogenee D) Dt1

Art. 49 Zona per fiere, manifestazioni e mercati periodici (zona omogenea D) Dt1

Art. 50 Zone per attrezzature di distribuzione e centri commerciali (zona omogenea D) Dt2

Art. 51 Zona per attrezzature alberghiere e turistiche (zona omogenea D) Dt3

Art. 51 bis Zona per attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le attività commerciali (zona omogenea D) Dt4

#### **CAPO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI E SUBURBANI**

Art. 52 Usi previsti e usi compatibili B

Art. 53 Centro Storico (zona omogenea A)

Art. 53/bis Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B0

Art. 53/ter Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale, saturi (zona omogenea B) B0\*

Art. 54 Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B1

Art. 55 Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea C) C

Art. 56 Comparti per nuovi insediamenti a destinazione residenziale ed a destinazione mista residenziale e direzionale (zona omogenea C) Cm

Art. 57 Comparti di ristrutturazione edilizia con prevalente funzione direzionale (zona omogenea B) B2

Art. 58 Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B3

## **CAPO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

Art. 59 Zone industriali ed artigianali (zone omogenee D) Disposizioni generali D

Art. 59 bis Zone industriali ed artigianali prive di capacità edificatoria (zone omogenee D0)

Art. 60 Zona industriale artigianale di completamento (zona omogenea D) D1

Art. 61 Zona industriale artigianale e commerciale di completamento (zona omogenea D) D2

Art. 62 Zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo (zona omogenea D) D4

Art. 63 Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi (zona omogenea D) D5

Art. 64 Zona per servizi per l'autotrasporto e centro di raccolta e interscambio merci (zona omogenea D) D6

## **CAPO VI - ZONE AGRICOLE**

Art. 65 Norme transitorie.

Art. 66 Zone agricole (Zone omogenee E) - Definizione degli interventi generali E

Art. 67 Modalità di intervento e strumenti di attuazione.

Art. 68 Commissione Edilizia Allargata.

Art. 69 Unità di intervento.

Art. 70 Soggetti attuatori.

Art. 71 Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle zone territoriali E

Art. 72 Definizioni e caratteristiche degli usi agricoli.

Art. 73 Classificazione delle zone E.

Art. 74 Edifici ad uso produttivo esistenti in zone agricole

Art. 75 Edifici rurali ad uso residenziale - Tipo funzionale AG1

Art. 76 Usi Agricoli residenziali

Art. 77 Usi agricoli non residenziali

Art. 78 Cambio di destinazione d'uso di edifici in zona E

## **CAPO VII - NORMA DI TUTELA AMBIENTALE E DEGLI ELEMENTI STORICO-TESTIMONIALI**

Art. 79 Modalità di intervento edilizio entro gli ambiti di interesse storico-testimoniale

Art. 80 Unità di Paesaggio

Art. 81 Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 del P.T.C.P.)

Art. 82 Elementi morfologico-documentali: i dossi (Art. 20 del P.T.C.P.)

Art. 83 Zone di interesse storico testimoniale: Partecipanze agrarie cento-pievesi (art. 23 del P.T.C.P.)

Art. 84 Corridoi Ecologici.

Art. 85 Percorsi Ciclabili.

Art. 86 Fruizione pubblica di Corridoi ecologici e Percorsi ciclabili.

Art. 87 I Maceri

Art. 88 Elementi di interesse storico testimoniale

**CAPO VIII – NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

Art. 89 Definizione e finalità

Art. 90 Elaborati di riferimento

Art. 91 Disposizioni per la riduzione del rischio sismico

Allegato alle Norme del piano della Ricostruzione (Del. G.C. n.255 del 23/12/2013): Criteri perequativi e parametri urbanistici per la formazione del piano della Ricostruzione

# **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO**

### **Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.R.G.**

Il presente strumento urbanistico è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), elaborato ai sensi della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Il campo di applicazione del P.R.G. è rappresentato dall'intero territorio comunale, con l'esclusione dell'area del centro storico, a cui si applicano i disposti di cui al terz'ultimo comma dell'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m. (così come indicato nell'art. 53 delle presenti Norme).

Nel restante territorio comunale si applicano le previsioni e le prescrizioni contenute negli elaborati del presente P.R.G. elencati al successivo Art. 4.

I contenuti programmatici ed il dimensionamento del P.R.G. sono conformi a quanto previsto all'Art. 13 della L.R. 47/78 modificata ed alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### **Art. 2 Validità ed efficacia del P.R.G.**

Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge. Nei successivi articoli delle presenti Norme sono definiti i casi di Variante Normativa - ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 47/78 modificata - che vengono predeterminati nella logica e nella funzionalità complessiva della medesima Norme.

I successivi Articoli definiscono i casi in cui le presenti Norme possono subire adattamenti e rettifiche di carattere gestionale, attraverso semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

Le presenti Norme, unitamente agli elaborati grafici di P.R.G. elencati al successivo Art. 4, dettano indicazioni e prescrizioni:

per la stesura dei piani urbanistici attuativi;

per la disciplina degli interventi diretti e delle trasformazioni d'uso del territorio sottoposti a concessione od autorizzazione.

In caso di controversia nell'applicazione del P.R.G., le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle degli Elaborati Grafici. Nel caso di controversia nell'applicazione delle indicazioni contenute negli Elaborati Grafici, prevalgono le tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:5.000 C.T.R., ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 48 della L.R. 47/78 modificata.

### **+Art. 3 P.R.G. e trasformazione del territorio**

Il P.R.G. promuove, coordina e disciplina l'intero processo di trasformazione del territorio e dei suoi diversi usi. Tale processo riguarda:

interventi di nuova costruzione;

interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

interventi di ampliamento;

interventi di demolizione;

cambio di destinazione di uso dei fabbricati o di loro parti;

realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio che ecceda le normali operazioni colturali condotte a fini produttivi agricoli.

Sia pure in termini coordinati rispetto al P.R.G., le attività estrattive sono regolate dall'apposito Piano per le Attività Estrattive (P.A.E.) previsto dalla legislazione regionale.

Il P.R.G. definisce criteri e procedure anche per interventi e attività non sottoposte per legge al rilascio della concessione, ma sottoposte a semplice autorizzazione. Per quanto riguarda gli interventi per l'arredo urbano e per la difesa dell'ambiente, il P.R.G. detta sia Norme immediatamente efficaci sia criteri da adottare nei successivi strumenti progettuali e di gestione.

#### **Art. 4 Elaborati di P.R.G.**

Gli elaborati di P.R.G. sono costituiti da:

1. Relazione generale;
2. Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;
3. Relazione geologica;
4. Elaborati grafici

Le disposizioni normative introdotte dalla Variante 2014 al PRG "Piano della Ricostruzione" sono costituite da:

- Norme inserite nel corpo normativo delle NTA – Norme Tecniche di attuazione del PRG
- Schede normative riferite a ciascuna area oggetto di Variante (elaborato A2 del Piano della Ricostruzione)
- Prescrizioni e condizioni per l'attuazione degli interventi (riferite sia alla componente "Sicurezza sismica" che alle altre componenti del sistema ambientale e territoriale) del Rapporto ambientale di Valsat / VAS, definite in particolare per ciascun intervento al cap.4 del Rapporto stesso, che costituisce parte integrante e sostanziale dell'apparato normativo del PRG.

## **CAPO II - QUADRO LEGISLATIVO E STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREESISTENTE**

### **Art. 5 Legislazione ambientale**

Indipendentemente dai contenuti specifici di P.R.G., rimangono in vigore:

- a) le norme per la tutela delle bellezze naturali e dei beni di interesse storico ed articolo di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39;
- b) le norme per la difesa del suolo, di cui al R.D. 3267/23 e del relativo regolamento e successive modifiche e integrazioni, compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;
- c) le norme per la difesa delle acque di cui alla Legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni, compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;
- d) le norme e le previsioni del Piano Paesistico Regionale;
- e) le norme e le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

### **Art. 6 Leggi di salvaguardia**

Dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/52 e successive modifiche e integrazioni e dell'Art. 55 della L.R. 47/78 modificata.

### **Art. 7 Condizioni necessarie per l'edificabilità**

Ai sensi dell'Art. 4 della Legge 847/64 e successive modifiche e integrazioni e dell'Art. 31 della L.R. 47/78 modificata, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dotabile dei relativi allacciamenti:

- strade e illuminazione pubblica;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas (quando esiste la rete primaria);
- nuclei elementari di verde attrezzato;

oltrechè delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento ai sensi delle presenti Norme.

Per quanto riguarda gli agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale e le zone agricole, l'edificabilità dei suoli è subordinata all'esistenza o alla previsione delle opere di urbanizzazione primaria limitatamente alla reale infrastrutturazione del territorio agricolo, inoltre sono richieste opere di disinquinamento limitatamente agli interventi di tipo A.3., A.4., A.5., A.7., A.9. Inoltre, per gli interventi di tipo U.1 in zona agricola è richiesta la partecipazione alla realizzazione delle urbanizzazioni secondarie (oneri) nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale. La sola destinazione di zona



secondo le previsioni di P.R.G. non conferisce titolo di edificabilità ai suoli che manchino delle opere di urbanizzazione. Ove i suoli non siano serviti di urbanizzazione, l'opera progettata può essere autorizzata o concessa solo nel caso in cui i richiedenti si impegnino a partecipare proporzionalmente alla dotazione dei suoli medesimi delle urbanizzazioni mancati in conformità con le prescrizioni impartite dal Comune e fornendo adeguate garanzie. In assenza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno di cui al presente comma, non possono essere rilasciate concessioni a costruire.

Nei casi previsti dalle presenti norme è inoltre richiesta la preventiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo al cui interno è ricompreso l'intervento oggetto di concessione. E' inoltre richiesta la compatibilità dell'intervento richiesto con le previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione.

#### **Art. 8 Piani urbanistici in vigore all'atto dell'adozione del P.R.G.**

Per effetto delle norme di salvaguardia, di cui al precedente Art. 6, la Variante al P.R.G. controdedotta con Delibera del Consiglio Comunale n° 155 del 03/10/1996 ed approvata con Delibera Regionale n° 250 del 04/03/1997 rimane operante fino alla definitiva approvazione del presente P.R.G.

#### **Art. 9 Piani urbanistici attuativi vigenti**

I Piani urbanistici attuativi (Piano P.E.E.P. e P.P. di iniziativa pubblica e privata) definitivamente approvati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto della loro validità ed efficacia. In caso di previsioni di P.R.G. difformi dai contenuti di detti Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti solo alla scadenza del periodo di validità dei Piani attuativi medesimi. In caso di variante ai suddetti Piani urbanistici attuativi essa deve conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.

#### **Art. 10 Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.**

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione del P.R.G. rimangono in vigore fino alla scadenza prevista dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso il periodo di validità senza che si sia dato inizio ai lavori, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate quando i lavori non risultino conformi alle norme di P.R.G.

#### **Art. 11 Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si intendono integrate dai vigenti Regolamento Edilizio Comunale e Regolamento Locale di Igiene. In particolare, nel rispetto delle presenti Norme di P.R.G., il Regolamento Edilizio precisa quanto attiene:

- la definizione dei tipi di intervento;
- la definizione dei parametri urbanistici e dei parametri edilizi;
- l'esplicitazione delle procedure per l'ottenimento della concessione o della autorizzazione a edificare in attuazione delle previsioni di P.R.G.;
- la definizione delle prestazioni dimensionali e qualitative cui deve corrispondere ciascun manufatto edilizio;
- le eventuali forme di convenzionamento.

In caso di contrasto, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici di P.R.G.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

### **CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 12 Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua attraverso due distinti procedimenti:

1. interventi urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata. Essi sono:
  - I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare(P.E.E.P.);
  - I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - I Piani di Recupero (P.d.R.); Sviluppo Aziendale o interaziendale (P.S.A.),  
formati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 modificata;
  - I Piani Particolareggiati (P.P.), formati ai sensi della Legge 1150/42 e ai sensi  
degli artt. 20, 21, 22 e 25 della L.R. 47/78 modificata;
2. interventi edilizi diretti di cui all'art. 18 della L.R. 47/78 modificata e su la base  
dei Programmi Pluriennali di Attuazione previsti dall'art. 13 della Legge 10/77,  
dalla L.R. 2/78, art. 19 della L.R. 47/78 modificata e dall'art. 6 della Legge  
94/1982. Essi sono:
  - La concessione onerosa;
  - La concessione convenzionata;
  - La concessione gratuita;
  - L'autorizzazione.

#### **Art. 13 Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)**

L'attuazione del P.R.G. deve avvenire sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) che delimitano le aree nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di P.R.G. e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

Al di fuori delle previsioni dei P.P.A. possono realizzarsi solo gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 10/77 e quelli previsti dal penultimo comma dell'art. 6 della Legge 94/82.

Il contenuto e la procedura di formazione dei P.P.A. sono regolati dall'art. 13 della Legge 10/77, dalla L.R. 2/78, dall'art. 19 della L.R. 47/78 modificata e dall'art. 6 della Legge 94/82.

#### **Art. 14 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**

I P.E.E.P. e i P.I.P. si formano secondo le rispettive normative e procedure di Legge.

La loro formazione viene promossa dal Comune successivamente all'adozione del P.R.G.

#### **Art. 15 Piani di Recupero (P.d.R.)**

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata sono quelli regolati dal Titolo IV della Legge 457/78 e successive modifiche. La loro formazione viene promossa successivamente all'adozione del P.R.G.

Sono esclusi dall'applicazione delle norme del Piano della ricostruzione (e sono pertanto soggetti alla normativa del PRG previgente) i Piani di Recupero per i quali è stata richiesta l'autorizzazione alla presentazione prima dell'adozione del Piano della Ricostruzione

## **Art. 16 Piano Particolareggiato (P.P.)**

Le presenti norme e gli elaborati grafici di P.R.G. definiscono ed individuano le zone per le quali l'attuazione attraverso la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica o privata. Il P.R.G. definisce i criteri e i contenuti urbanistici e programmatici da assumere per la progettazione dei P.P.: tale contenuti sono prescrittivi. Il perimetro delle aree sottoposte a P.P. è individuato negli elaborati grafici di P.R.G.

Il comparto di attuazione rappresenta l'unità territoriale minima di intervento urbanistico del P.P. Esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche le aree per le urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le eventuali aree di rispetto o altre aree utili all'attuazione dell'intervento.

Nel caso di attuazione mediante P.P. di iniziativa privata, questo deve essere promosso da tutti i proprietari delle aree comprese nel comparto, salvo i casi di cui all'art. 30 della Legge 457/78.

Nel caso di inerzia dei proprietari, interviene il Comune seguendo la procedura dell'art. 25 della L.R. 47/78 modificata. Gli elementi costitutivi dei P.P. di iniziativa pubblica o privata sono quelli fissati dall'art. 49 della L.R. 47/78 modificata, integrati dalle norme di zona del presente P.R.G. Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione (di cui all'art. 49, primo comma, punto a della L.R. 47/78 modificata) allegata al P.P. In attesa del P.P., per gli edifici esistenti all'interno dei comparti previsti dal P.R.G. come sottoposti ad intervento urbanistico preventivo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.

## **Art. 17 Concessione all'interno degli strumenti urbanistici preventivi**

All'interno degli strumenti urbanistici preventivi di cui ai precedenti Artt. 14, 15, 16 e 18, i singoli interventi edilizi sono attuati a mezzo di concessione onerosa, convenzionata o gratuita così come definita dal Regolamento Edilizio, che dovrà contenere gli elementi richiesti nel rispetto delle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici preventivi e degli impegni e criteri contenuti nelle relative convenzioni. Salvo diverse modalità specifiche contenute nella convenzione, la concessione non potrà essere rilasciata se prima non saranno state ultimate le opere di urbanizzazione primaria ad essa afferenti, con esclusione degli allacciamenti finali. Salvo diverse modalità specifiche contenute nella convenzione, all'interno degli strumenti urbanistici preventivi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria - come quantificati in convenzione - vanno corrisposti all'atto del rilascio delle singole concessioni in proporzione alla Superficie utile oggetto della richiesta di concessione edilizia, eventualmente anche in forme rateizzate secondo quanto previsto all'Art. 47 della L. 457/78.

Per quanto riguarda la quota di contributo afferente alla concessione, questa va corrisposta a partire dall'atto del rilascio delle singole concessioni.

Nel caso di concessione convenzionata, la determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi, da effettuarsi ai sensi della convenzione - tipo, è riferita alla data del rilascio della singola concessione.

Per le aree comprese in strumenti urbanistici preventivi corrispondenti ai Piani di Zona di cui alla L. 167/62 e per quelle acquisite ai sensi dell'Art. 27 della L. 865/71, si conferma il regime previsto dalle stesse leggi, con successive modifiche e integrazioni, anche dovute alla legislazione regionale.

### **Art. 18 Strumenti di attuazione diretta**

Nelle zone per le quali le presenti Norme e gli elaborati grafici di P.R.G. non prescrivono la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico preventivo, l'edificazione si attua attraverso gli strumenti di attuazione diretta:

- concessione onerosa;
- concessione convenzionata;
- concessione gratuita;
- autorizzazione.

Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche dei citati strumenti di attuazione diretta, nonché le modalità per il loro ottenimento.

## CAPO II - CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE

### Art. 19 Disciplina dei parcheggi

I parcheggi previsti dal P.R.G. si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici.

**I parcheggi P1 di urbanizzazione primaria** sono necessari a soddisfare esigenze primarie di mobilità e di sosta all'interno dell'agglomerato urbano; la loro esistenza è quindi requisito irrinunciabile per il rilascio della concessione. Le aree relative vanno cedute al Comune all'atto del rilascio della concessione ed attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto che nel caso di Piano urbanistico preventivo. Le aree per i parcheggi P1 di urbanizzazione primaria non sono individuate graficamente negli elaborati di P.R.G. In sede di progetto edilizio per la concessione, esse vanno localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività inserite. Nel caso di intervento attraverso Piano urbanistico preventivo, è quest'ultimo strumento a definire graficamente la localizzazione e distribuzione dei parcheggi P1.

I parcheggi P1 sono parcheggi privati di uso pubblico. L'entità dei parcheggi P1 viene fissata dal P.R.G. in rapporto ai diversi usi del territorio previsti al Titolo VI delle presenti norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definiti al successivo Titolo V.

**I parcheggi P2 di urbanizzazione secondaria** sono parcheggi pubblici di interesse più generale, necessari per rendere organico e completo il sistema delle mobilità e degli spazi di sosta.

Negli interventi urbanistici preventivi, essi sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona e dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune nella misura fissata dalle norme di zona.

**I parcheggi e le autorimesse P3** ad esclusivo servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto come autorimesse, o interrati o semi-interrati, oppure risultino come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio.

L'entità dei parcheggi privati P3 viene fissata dal P.R.G. in rapporto ai diversi usi del territorio previsti al titolo VI delle presenti norme, ma anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione, come definiti al successivo titolo V.

Qualora all'interno di determinati insediamenti si trovino a coesistere attività che comportino un uso differenziato nelle diverse fasce orarie del giorno degli spazi di sosta e parcheggio, in sede di intervento è ammessa una riduzione ragionata dell'entità dei **parcheggi P1 e P2**, comprovando il citato uso differenziato nelle diverse fasce orarie dei parcheggi e proponendo un coefficiente di riduzione che consenta in ogni caso di garantire standards di parcheggio di adeguata funzionalità.

I parcheggi previsti dalle presenti norme comprendono, oltre gli spazi per la sosta degli autoveicoli, anche spazi specificatamente attrezzati per il **posteggio di biciclette e ciclomotori**. Tali spazi dovranno essere previsti in misura proporzionale agli spazi per posti-auto ed in rapporto ai diversi usi, come specificato al successivo Titolo VI.

## **Art. 20 Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona**

Gli edifici si intendono in contrasto con le previsioni di piano quando gli usi esistenti non rientrano tra quelli definiti compatibili nella zona di P.R.G. in cui gli edifici medesimi ricadono e quando non rispettano (per eccesso) gli indici. Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti Norme in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. possono essere oggetto di:

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

altri interventi solo quando sono finalizzati ad adeguare l'edificio esistente alle previsioni del presente P.R.G.

## **Art. 21 Edifici esistenti entro i comparti dei Piani urbanistici preventivi**

Nell'ambito dei comparti delimitati dal P.R.G. per il Piano Urbanistico preventivo, e prima dell'approvazione di questo, gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e cambio d'uso verso uno degli usi ammessi nella zona.

## **Art. 22 Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio**

Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Nel caso in cui le aree suddette non siano inserite nel programma pluriennale di attuazione o nel programma pluriennale delle opere pubbliche, sugli edifici sono consentiti anche interventi di manutenzione straordinaria.

Per i casi di cui ai commi precedenti, il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di un atto di sottomissione, nel quale vengono definiti e regolamentati gli interventi e col quale l'interessato si impegna a rinunciare, al momento dell'esproprio, al maggior valore che l'immobile assume a seguito delle migliorie apportate.

Gli edifici esistenti, la cui area di sedime ricade in tutto o in parte all'interno di zone nelle quali è prevista un'opera pubblica, ovvero nelle fasce di rispetto stradali conseguenti alla realizzazione dell'opera stessa, possono essere demoliti e ricostruiti al di fuori delle fasce di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, in deroga alle limitazioni derivanti dal P.R.G., fatte salve le previsioni del P.T.P.R. e del P.T.C.P. e dei vincoli di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

La ricostruzione dovrà avvenire (senza alcun onere a carico della Pubblica Amministrazione), nei limiti della superficie e del volume della preesistenza edilizia, nel rispetto della tipologia preesistente ovvero della tipologia prevista per la zona in cui si rilocalizza l'edificio e nel rispetto delle distanze D1, D2 e D3 previste dal regolamento edilizio, dalle leggi vigenti e dalle presenti norme per le singole zone urbanistiche interessate. L'intervento di ricostruzione potrà essere ammesso, esclusivamente in presenza di procedimento espropriativo ed entro cinque anni dal decreto espropriativo, previa presentazione, da parte dagli aventi diritto, di apposita richiesta del titolo abilitativo, munita del "verbale di consistenza" redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale nel momento della presa in possesso dell'area e dei manufatti presenti. La scadenza si intende rispettata qualora, entro il termine suddetto, sia presentata e non decaduta, la richiesta del titolo abilitativo per la ricostruzione.

### **Art. 23 Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria**

1 Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria indicati dalle presenti Norme e relativi ad una data superficie esclude ogni richiesta successiva che comporti - per la medesima superficie - un superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato dal P.R.G., indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

2 Qualora un'area a destinazione omogenea di P.R.G., sulla quale esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste resta di pertinenza non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono alla zona oggetto di intervento.

3. Livelli minimi di qualità per interventi di RE e NC:

Oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal PRG, in tutti gli interventi di RE e NC, in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali, devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità, con riferimento ai requisiti già definiti nel Regolamento Edilizio:

a) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, deve essere conseguita almeno la classe energetica B (Rif. All. 9, DG 1366/2011 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, integralmente recepito)

b) Interventi di ristrutturazione edilizia integrale in edifici esistenti: accessibilità alle parti comuni e visitabilità a tutte le unità immobiliari

c) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un sufficiente grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista

Altri requisiti previsti dal PRG che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite negli articoli delle presenti NTA relativi alle modalità di intervento nelle diverse zone danno luogo ad incrementi della capacità edificatoria (incentivi premiali); essi sono:

d) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

e) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe energetica A (Rif. All. 9, DG 1366/2011 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, integralmente recepito)

f) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra

g) Accessibilità al 10% delle unità immobiliari e a tutti gli spazi dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata

h) Interventi sul patrimonio edilizio esistente (da MS a DR): adattabilità in tutti gli ambiti di collegamento comuni al fabbricato

i) Parcheggi pertinenziali per disabili: 1 ogni 25 alloggi e comunque almeno 1 per ogni edificio con più alloggi – il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale

j) Riduzione del consumo di acqua potabile negli edifici attraverso impianti idrico-sanitari e di riscaldamento che prevedano una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di



assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto

k) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti

l) Assicurare una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria

m) Dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del PRG

n) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio

o) Ventilazione interna; ventilazione naturale estiva

In tutti gli interventi di DR e NC – fatto salvo l'obbligo dei requisiti da a) a d), e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla Su interessata dall'intervento) - è ammesso un incremento della Su assegnata nella misura del:

10% della Su al conseguimento di almeno 3 dei requisiti di cui alle lettere da d) ad o) che precedono

20% della Su al conseguimento di almeno 6 dei requisiti di cui alle lettere da d) ad o) che precedono.

4. Negli interventi ERS: obbligo di accessibilità nel 15% degli alloggi ERS (25% negli alloggi pubblici ERP)

5. Nelle nuove realizzazioni di edifici con destinazioni non residenziali (attività ricettive, commerciali, luoghi di lavoro): obbligo accessibilità in tutte le parti comuni degli edifici.

#### **Art. 24 Aggiornamento cartografico**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è conservata una copia ufficiale della cartografia dello stato di fatto del territorio comunale alla data di adozione del P.R.G., che viene aggiornata dall'Ufficio Tecnico del Comune sulla base delle costruzioni realizzate. All'atto della richiesta di concessione, il richiedente deve indicare, su stralcio della cartografia, le opere progettate e campire con coloritura gialla la superficie fondiaria relativa all'applicazione degli indici di zona; nel caso di edifici agricoli la campitura di colore giallo dovrà interessare a seconda dei casi o le superfici aziendali o l'edificio esistente in virtù del quale viene concesso l'ampliamento.

All'atto del rilascio della concessione, gli edifici e le aree di loro pertinenza secondo gli indici di zona vengono indicati e campiti con coloritura rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulla carta ufficiale dello stato di fatto. All'ultimazione dei lavori, le aree e gli edifici vengono ripassati con segno indelebile. La cartografia suddetta ha valore documentario per il diniego della concessione qualora vengano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici siano computati su aree già integralmente utilizzate per precedenti costruzioni.

## **TITOLO III - CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DEL P.R.G.**

### **Art. 25 Contenuti e criteri per la formazione del P.P.A.**

Secondo il disposto dell'Art. 13 della Legge 10/77 e della L.R. 2/78, il Comune formula i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), che rappresentano lo strumento di programmazione dell'attuazione urbanistica comunale. In conformità a quanto stabilito dalla L.R. 2/78, il P.P.A. dovrà contenere:

- a) il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale, con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;
- b) l'indicazione delle aree e degli immobili da espropriare per l'edilizia economica e popolare, di cui ai programmi previsti dall'Art. 38 della Legge 865/71 e successive modifiche e integrazioni;
- c) l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;
- d) l'individuazione delle aree residenziali, in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alle lettere b) e c) del presente articolo;
- e) l'individuazione delle aree destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici dei quali si intende avviare l'attuazione;
- f) gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;
- g) il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste dal P.P.A. stesso.

Il P.P.A. può essere modificato a seguito dell'approvazione di una Variante Generale al P.R.G., oppure in conseguenza di Varianti al P.E.E.P. o al Piano delle aree da destinare a Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Dopo un anno dall'entrata in vigore, il P.P.A. può essere integrato al fine di rispondere ad eventuali successive domande di interventi da parte del settore pubblico o privato.

Varianti e aggiornamenti (integrazioni) del P.P.A. sono approvati con le stesse procedure previste per l'approvazione del P.P.A.

Il termine ultimo per la presentazione di progetti relativi agli interventi previsti dal P.P.A., dalle sue Varianti o dai suoi Aggiornamenti (integrazioni) coincide con la data di scadenza del P.P.A. medesimo o delle sue Varianti o dei suoi Aggiornamenti (o integrazioni).

### **Art. 26 Interventi realizzabili al di fuori del P.P.A.**

Al di fuori del P.P.A. sono realizzabili esclusivamente i seguenti interventi, purché conformi alle previsioni del P.R.G. e purché non comportino cambiamenti della destinazione d'uso, salvo quanto disposto dal terzo comma del presente Articolo:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria (RE1); (Art. 9 legge 10/77)
- b) interventi di manutenzione straordinaria (RE2); (Art. 9 legge 10/77 e Art. 6 legge 94/82)
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo (RE3); (Art. 9 legge 10/77 e Art. 6 Legge 94/82)
- d) interventi di ristrutturazione edilizia (RE4); (Art. 9 legge 10/77 e Art. 6 legge 94/82)

- e) interventi di ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20%; (Art. 9 legge 10/77)
- f) modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche dell'abitazione, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano necessari a seguito dell'installazione di impianti tecnologici utili per le esigenze dell'abitazione; (Art. 9 legge 10/77)
- g) interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della Legge 153/75; (Art. 9 legge 10/77)
- h) impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici; (Art. 9 legge 10/77)
- i) opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità; (Art. 9 legge 10/77)
- l) interventi da realizzare su aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali; (Art. 6 legge 94/82)
- m) interventi da realizzare su aree comprese nei Piani di Zona P.E.E.P.; (Art. 6 legge 94/82)

Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), f) possono riguardare qualsiasi tipologia edilizia e qualsiasi uso del manufatto edile.

Sono altresì consentiti al di fuori del P.P.A.:

- gli interventi che le presenti norme prevedono con intervento edilizio diretto;
- i cambi di destinazione d'uso a condizione che siano rispettosi della normativa urbanistica, edilizia e di Igiene vigente.

Gli interventi realizzabili al di fuori del P.P.A. in virtù delle disposizioni contenute nell'Art. 6 della legge 94/82 sono soggetti al regime temporale di cui allo stesso Art. 6 Legge 94/82.

### **Art. 27 Contenuti e criteri per la formazione degli interventi urbanistici preventivi (P.P.)**

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo (P.P.) dal P.R.G. o dove esso è reso obbligatorio dalla L.R. 47/78 modificata, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva entrata in vigore di un P.P. di esecuzione, secondo la procedura e i contenuti previsti dalla legislazione urbanistica.

Gli elaborati tecnici costituenti un Piano Particolareggiato (P.P.) sono i seguenti:

#### **A. STATO DI FATTO** (in copia unica)

**A.1.** Stralcio di P.R.G. in scala 1/5.000, sul quale deve essere riportato in rosso, a cura del progettista, il perimetro delle aree incluse nel Piano Particolareggiato.

**A.2.** Estratto catastale, con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale, comprovante le relative superfici catastali.

**A.3.** Stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1/2.000, aggiornato, quotato, con individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello. Dovranno altresì essere indicati:

- il verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;

- le costruzioni o i manufatti di qualsiasi genere;
- gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
- eventuali vincoli;
- la toponomastica.

**A.5.** Documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi = 18 x 24), con particolare riferimento a:

- fabbricati della zona interessata e delle aree limitrofe;
- alberature esistenti;
- emergenze ambientali;
- andamento altimetrico dei suoli.

**B. PROGETTO** (in triplice copia)

**B.1.** Planimetria di progetto, in scala 1/500, indicante la numerazione dei lotti, le strade e le piazze esistenti e di progetto, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi pubblici per sosta e parcheggio.

**B.2.** Sezioni e profili in scala 1/500 delle sezioni trasversali dei terreni, con l'indicazione dettagliata degli eventuali sterri e dei riporti.

**B.3.** Tipologie edilizie in scala 1/200, con relative destinazioni d'uso specificatamente per il Piano Terra, dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche.

**B.4.** Sezioni in scala 1/200 dei fabbricati e profili dell'edificato previsto rispetto alla sistemazione finale dei terreni.

**B.5.** Tabella degli elementi di progetto, con l'indicazione:

- della superficie territoriale dell'intervento, della superficie fondiaria, delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie;
- il volume totale e la superficie utile edificabile;
- il rapporto massimo di copertura;
- la superficie di ogni area di uso pubblico (o pubblica);
- l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso riferita al totale della superficie utile complessivamente realizzabile.

**B.6.** Schema degli impianti (acquedotto, fognatura, rete gas, energia elettrica, rete telefonica) con relativa previsione di spesa;

**B.7.** Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle cabine che fossero eventualmente necessarie, con relativa previsione di spesa;

**B.8.** Norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del P.P.;

**B.9.** Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;

**B.10.** Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;

**B.11.** Da parte del Sindaco dovrà essere dichiarato che il Piano in questione ricade o meno:

- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali, ai sensi della Legge 1497/39;
- all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico forestale;

- all'interno di zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
- in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
- in area dichiarata sismica.

I Piani Particolareggiati di iniziativa privata, da convenzionarsi, dovranno precisare inoltre:

- a - le aree da cedere per urbanizzazione primaria (S1);
- b - le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- c - le aree da cedere per urbanizzazione secondaria (S2) e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dalle presenti norme;
- d - la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e - la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f - la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le convenzioni prescritte per i P.P. di iniziativa privata devono prevedere:

1. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme;
2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme;
3. i termini di ultimazione delle fasi successive di intervento previste dal programma di attuazione allegato alla relazione (B.9.) del progetto;
4. l'impegno, da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione comunale in base alla convenzione stessa;
5. Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi nascenti dalla convenzione.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di Legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

#### **Art. 28 Contenuti e criteri per la formazione dei Piani di Recupero (P.d.R.)**

I Piani di Recupero (P.d.R.) di cui all'Art. 28 della Legge 457/78 dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni e seguire la procedura di cui al Titolo IV della Legge 457/78.

#### **Art. 29 Contenuti e criteri per la formazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e del Piano delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**

Il P.E.E.P., predisposto sulla base della Legge 167/62 e dell'Art. 23 L.R. 47/78 modificata e il P.I.P. di cui all'Art. 27 della legge 865/71 e all'Art. 24 della L.R. 47/78 modificata

devono contenere i seguenti elaborati tecnici:

- a) planimetria generale, scala 1:25.000;
- b) planimetria generale, scala 1:10.000;
- c) stralcio P.R.G. vigente, scala 1: 5.000;
- d) planimetria catastale, scala 1:2.000;
- e) planimetria stato di fatto, con evidenziate emergenze, vincoli, alberature esistenti, ecc., scala 1:2.000;
- f) planimetria di progetto, scala 1:5.000;
- g) planimetria di progetto, scala 1:2.000;
- h) conteggi generali;
- i) elenchi catastali;
- l) norme tecniche di attuazione;
- m) relazione generale, contenente anche la previsione di massima della spesa occorrente per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.

#### **Art. 30 Norme generali di attuazione: individuazione dei limiti delle aree di intervento urbanistico preventivo**

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi (P.P., P.d.R., P.E.E.P., P.I.P.), qualora le linee grafiche che sugli elaborati di P.R.G. delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili su terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici esistenti, manufatti fuori od entro terra, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, ecc.), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore.

#### **Art. 31 Facoltà di deroga**

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. nei limiti previsti dalla legislazione vigente e in particolare dall'Art. 41/quarter della Legge 1150/42 e dall'Art. 54 della L.R. 47/78 modificata.

## TITOLO IV – PARAMETRI

### Art. 32 Parametri urbanistici e parametri edilizi

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dei seguenti parametri urbanistici:

- 1.S.t. - Superficie territoriale;
- 2.S.f. - Superficie fondiaria;
- 3.S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria;
- 4.S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria;
- 5.S.r. - Superficie residua;
- 6.U.t. - Indice di utilizzazione territoriale;
- 7.U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria;
- 8.C.u. - Carico urbanistico;
- 9.U.i. - Unità immobiliare.

La S.r. di un lotto parzialmente costruito si calcola sottraendo alla superficie edificabile totale, generata dagli indici di zona, la superficie già edificata.

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

- 1.S.u. - Superficie utile;
- 2.V - Volume;
- 3.H.f. - Altezza di ciascun fronte di fabbricato;
- 4.V1 - Visuale libera;
- 5.S.c. - Superficie coperta;
- 6.D1 - Distanze dai confini di proprietà;
- 7.D2 - Distanze dai confini di zona;
- 8.D3 - Distanze dagli edifici prospicienti.

I parametri urbanistici, i parametri edilizi ed i parametri agricoli sopra richiamati sono definiti al Titolo I del Regolamento Edilizio, unitamente ai criteri di misurazione.

## **TITOLO V - TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 33 Interventi previsti dal P.R.G.**

Con riferimento al patrimonio edilizio esistente, il P.R.G. prevede i seguenti interventi edilizi:

1. RE1 Manutenzione ordinaria;
2. RE2 Manutenzione straordinaria;
3. RE3 Restauro e risanamento conservativo;
4. RE4 Ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie utile;
5. RE5 Ristrutturazione edilizia, con aumento di superficie utile;
6. CD Cambio della destinazione d'uso.

Sulle aree inedificate ma edificabili, il P.R.G. prevede i seguenti interventi:

1. NC1 Nuova costruzione (anche previa demolizione);
2. NC2 Attrezzatura del territorio.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione sopra richiamati sono al Titolo I del Regolamento Edilizio. Gli interventi RE3, RE4, RE5, NC1 sono ammissibili, secondo le prescrizioni del presente piano e del Regolamento Edilizio, solo qualora il progetto indichi la utilizzazione dei locali, con particolare riguardo ai locali di servizio (cantine, soffitte, garage, volumi tecnici e così via) le cui caratteristiche edilizie e progettuali devono essere tali da consentire esclusivamente l'utilizzazione funzionale alla specifica destinazione, con esclusione di altra utilizzazione conforme, ed in particolare della utilizzazione abitativa. Per tali locali, l'altezza non potrà essere superiore a 2,50 ml di altezza utile nei casi in cui tali locali siano collocati ai piani superiori al piano terra.



## TITOLO VI - USI DEL TERRITORIO

### CAPO I - USI URBANI

#### Art. 34 Criteri generali relativi agli usi urbani

Nel successivo articolo del presente capo vengono definiti i diversi usi urbani che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste per le varie zone di P.R.G. di cui al successivo Titolo VII. Oltre alla descrizione specifica dei singoli usi, vengono stabilite, per ognuno di essi, le dotazioni minime di parcheggi (P) e - a seconda dei casi - di verde richieste dalle presenti Norme quale condizione per consentire gli interventi.

Le dotazioni prescritte di parcheggi P1 e P3 variano a seconda dei tipi di intervento che, a questo fine, sono raggruppati come segue:

- A. interventi di recupero di tipo RE4 (in caso di interi edifici); RE5 e cambio di destinazione d'uso CD.
- B. interventi di nuova costruzione di tipo NC1.

Per tutti gli interventi di recupero diversi da quelli indicati al precedente punto A, così come per gli interventi di ampliamento "una tantum", non è richiesto il rispetto dello standard specifico di cui sopra. Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso CD si richiama quanto previsto dalla L.R. n. 46 del 08.11.1988, all'art. 2. Nel caso di impossibilità a ricavare su aree libere del lotto di pertinenza parcheggi di tipo P1, questi possono essere realizzati in spazi sotterranei o sopraelevati, fermo restando l'uso pubblico, regolato da apposita convenzione di utilizzo.

L'entità dello standard P1 e P3 è espressa in mq. di superficie - comprensiva sia degli spazi di sosta che degli spazi di manovra (corselli) - in rapporto alla superficie utile (S.U.) destinata all'uso. La dotazione minima è costituita da 1 posto auto.

Le superfici relative ai parcheggi P1, una volta sistemate a cura e spese del concessionario, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune quando richieste, o mantenute in proprietà purchè ne sia garantito l'uso pubblico.

Nel rispetto delle dotazioni minime di standards previste per ogni singolo uso urbanistico, come previsto dall'art. 35, il Comune può concedere o richiedere la monetizzazione, alle tariffe vigenti, di tutta o parte delle quote di parcheggi P1, nei casi in cui la modesta dimensione e/o la localizzazione delle aree da cedere non consenta una realizzazione funzionale; di norma si monetizza qualora la superficie del parcheggio P1 da realizzare sia inferiore ai 50 mq. o ai 4 posti auto, calcolati come di seguito indicato.

Per posto auto P1 si stabiliscono le dimensioni minime di:

- 2.50x5.00 mt. in caso di parcheggio perpendicolare alla carreggiata;
- 2.30x4.80 mt. in caso di parcheggio obliquo alla carreggiata;
- 2.00x4.80 mt. in caso di parcheggio longitudinale alla carreggiata;

Per posto auto P3 (autorimessa o posto scoperto) si stabiliscono le dimensioni minime di:

- 2.50x5.00 mt. in caso di parcheggio scoperto;
- 3,00x5,00 mt. In caso di autorimessa o parcheggio coperto.

Nel rispetto delle dotazioni minime di standards previste per ogni singolo uso urbanistico, come previsto dall'art. 35, il Comune può concedere o richiedere la monetizzazione, alle tariffe vigenti, di tutta o parte delle quote di Verde pubblico, nei casi in cui la modesta

dimensione e/o la localizzazione delle aree da cedere non consenta una realizzazione funzionale; di norma si monetizza qualora la superficie del verde da realizzare sia inferiore ai 500 mq.

Una quota parte degli spazi destinati a P1 e P3 dovrà essere attrezzata per il parcheggio di biciclette e ciclomotori, nella misura:

del 5% per usi U11, U12, U15;

del 15% per gli usi U5, U7, U9, U17, U19, U21.

### **Art. 35 Definizioni e standards degli usi urbani**

Premesso che lo strumento urbanistico si attua nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2 della L.R. 46/88, nonchè dei parametri minimi dell'art. 46 della L.R. 47/78, con particolare riferimento agli standards previsti al 4° e 5° comma della Legge medesima, le prescrizioni difformi si intendono da rettificare in tal senso. Si elencano di seguito tutti gli usi urbani previsti:

U1 – Abitazioni

U2 - Attrezzature ricettive

U3 - Abitazioni collettive

U4 - Commercio al dettaglio di vicinato

U5 - Medie strutture di vendita

U6 - Commercio all'ingrosso

U7 - Pubblici esercizi

U8 - Esposizioni, mostre, fiere

U9 - Attrezzature per lo spettacolo

U10 - Uffici e studi professionali

U10 bis - Uffici di credito ed assicurativi

U11 - Complessi direzionali

U12 - Terziario specializzato

U13 - Magazzini non agricoli

U14 - Artigianato di servizio

U15 - Artigianato produttivo ed industria

U16 - Depositi a cielo aperto

U17 - Attrezzature di interesse comune

U18 - Attrezzature per il verde

U19 - Attrezzature per lo sport

U20 - Attrezzature tecnologiche

U21 - Stazioni per l'autotrasporto

U22 - Usi assimilabili per analogia

#### **U1 – Abitazioni**

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali cantine, sottotetti, scale, androni, locali comuni ed autorimesse private. Laboratori per il lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste.

Parcheggi A. P3 - 15 mq./100 mq. S.u. (con un minimo di un posto auto per ogni alloggio).

B. P1 - 15 mq./100 mq. S.u.

P3 - 20 mq./100 mq.S.u. (con un minimo di un posto auto coperto per ogni alloggio)

#### **U2 - Attrezzature ricettive**

Alberghi, pensioni, locande, hotels, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere

e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.).

#### **Parcheggi**

A. P1 - 20 mq./100 mq. S.u

P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.

P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

#### **Verde**

B. ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata è prescritta la cessione, come verde pubblico di 60 mq./100 mq. S.u.

#### **U3 - Abitazioni collettive**

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, sedi carcerarie, ecc., comprensivi di zona notte, zone di soggiorno, servizi comuni.

#### **Parcheggi**

A. P3 - 10 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 10 mq./100 mq. S.u.

20 mq /100 mq. S.u.

#### **U4 - Commercio al dettaglio di vicinato**

Esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio dei prodotti del settore alimentare e non alimentare comprendenti le superfici di vendita (come definita dalla Delibera Consiglio Regionale n°1253 del 23/09/1999) fino a 250 mq, nonché le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

#### **Parcheggi**

A. P3 e di pertinenza - 15 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 15 mq./100 mq. S.u.

P3 e di pertinenza - 20 mq./100 mq. S.u.

#### **U5 - Medie strutture di vendita**

Medie strutture di vendita per il commercio al dettaglio dei prodotti del settore alimentare e non alimentare, costituite dalla superficie di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense e dagli altri servizi nonché dagli spazi tecnici, con superficie di vendita (come definita dalla Delibera Consiglio Regionale n°1253 del 23/09/1999) compresa tra 251 e 2500 mq.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia o per il gestore.

Ai sensi del Dlgs. 114/98 viene specificato:

**U5.1 - Medio piccole strutture di vendita:** medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a quella di vicinato e fino a 1500 mq.

**U5.2 - Medio grandi strutture di vendita:** medie strutture di vendita aventi superficie di vendita compresa tra 1501 mq e fino a 2500 mq. L'insediamento delle medio medio-grandi strutture di vendita, di cui al punto 1.4 della Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, può essere consentito solo:

- in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo;
- previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, anche al fine di prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie;
- oppure nel caso che sia previsto nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 14/1999.

#### **Parcheggi**

A. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.

### **Verde**

B. ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 modificata è prescritta la cessione, come verde pubblico, di 60 mq./100 mq. S.u.

(Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999: Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114.)

## **5.2 DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DI AREE PER IL CARICO E SCARICO MERCI**

### **5.2.1 Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure.**

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 4,8. Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989 n. 122, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

### **5.2.2 Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.**

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta ai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di cui al precedente punto 5.1, senza sovrapposizioni. Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura. Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

### **5.2.3 Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali.**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, nella disciplina urbanistica comunale, le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di

parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.

#### **5.2.4 Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.**

Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone urbane, rispettando comunque i seguenti valori minimi:

a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;

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

per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione ;

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

per esercizi da 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;

per esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;

c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;

per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;

per esercizi da 800 mq. fino a 1500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;

per esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;

d) centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c). Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale. Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

#### **5.2.5 Casi di possibile riduzione delle dotazioni.**

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui al precedente punto 5.2.4. nei soli seguenti casi:

a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui

al precedente punto 5.2.4 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti. Nei suddetti casi sono ammesse in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

### **5.2.6 Posti per motocicli e biciclette.**

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, la strumentazione urbanistica comunale può prescrivere adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

### **5.2.7 Aree per il carico e lo scarico delle merci.**

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale. Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

(Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999: Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114.)

1.6 Per **superficie di vendita** di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

### **U6 - Commercio all'ingrosso**

Magazzini e depositi nei settori alimentare ed extra-alimentare, coi relativi spazi di servizio, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa la presenza di un alloggio, non superiore a 150 mq. di S.u., per il personale di custodia o per il gestore, solo nel caso di interventi superiori agli 800 mq. di S.u. al netto di tale alloggio.

In caso di interventi superiori ai 800 mq è ammessa altresì un'attività commerciale al dettaglio di vicinato purché di S u. non superiore al 10% di quella all'ingrosso e comun-

que di superficie di vendita non superiore a 80 mq con vincolo di pertinenzialità alla destinazione d'uso principale da trascrivere nei titoli abilitativi, nei contratti di vendita o di locazione.

**Parcheggi**

A. P1 - 5 mq./100 mq. S.u.

P3 - 5 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 5 mq./100 mq. S.u.

P3 - 10 mq./100 mq. S.u.

**U7 - Pubblici esercizi**

Ristoranti, trattorie, bar, comprendenti sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio e di supporto e di magazzino, nonché gli spazi tecnici.

**Parcheggi**

A. P3 - 10 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.

P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

**U8 - Esposizioni, mostre, fiere**

Esposizioni, mostre e fiere ed usi analoghi. Comprendenti spazi per il pubblico, spazi di servizio e di supporto, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

**Parcheggi**

A. P1 - 20 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.

P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

**U9 - Attrezzature per lo spettacolo**

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo. Oltre agli spazi destinati al pubblico, sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, gli uffici complementari nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia o per il gestore, nel solo caso di interventi superiori ai 1.500 mq. di S.u., al netto di tale alloggio.

**Parcheggi**

A. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.

P3 - 10 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.

P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

**U10 - Uffici e studi professionali**

Uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività di servizio alle imprese (finanziarie, amministrative e tecniche in genere, ecc.) di piccole e medie dimensioni, di carattere prevalentemente privato, che non provochino una forte affluenza di pubblico.

**Parcheggi**

A. P3 - 20 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 20 mq./100 mq. S.u.

P3 - 20 mq./100 mq. S.u.

**U10 bis - Uffici di credito e assicurativi**

Sportelli bancari e assicurativi, agenzie, compreso sia lo spazio per il pubblico che lo spazio di servizio (archivi locali per campionari, spazi tecnici, ecc.) che provochino una forte affluenza di pubblico.

**Parcheggi** A. P3 - 20 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.  
P3 - 20 mq./100 mq. S.u.

### **U11 - Complessi direzionali**

Uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, attività direzionale di carattere pubblico e privato, attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle suddette attività, nonché gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, gli archivi e gli spazi tecnici.

#### **Parcheggi**

A. P1 - 25 mq./100 mq. S.u.  
P3 - 10 mq./100 mq. S.u.  
B. P1 - 40 mq./100 mq. S.u.  
P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

#### **Verde**

B. ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 modificata, è prescritta la cessione, come verde pubblico, di 60 mq./100 mq. S.u.

### **U12 - Terziario specializzato**

Sedi di istituti e organismi per la ricerca scientifica o applicata, di imprese che trattano processi di sviluppo e in genere tutte le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e di servizi reali alle imprese che richiedono un autonomo insediamento.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle suddette attività, nonché gli spazi di supporto, di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

#### **Parcheggi**

A. P1 - 15 mq./100 mq. S.u.  
P3 - 40 mq./100 mq. S.u.  
B. P1 - 15 mq./100 mq. S.u.  
P3 - 40 mq./100 mq. S.u.

#### **Verde**

B. ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 modificata, è prescritta la cessione, come verde pubblico, di 60 mq./100 mq. S.u.

Qualora sussistano particolari esigenze di sicurezza per le installazioni afferenti il presente uso, la quota relativa al verde può essere considerata come dotazione di uso comune agli utenti dell'organismo edilizio.

### **U13 - Magazzini non agricoli**

Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce e strutture per funzioni doganali. Tali usi, cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Comprendono, oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, e di archivio nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia o per il gestore, nel solo caso di interventi superiori ai 10.000 mq. di S.u., al netto di tale alloggio.

#### **Parcheggi**

A. P1 - 10 mq./100 mq. S.u.  
P3 - 10 mq./100 mq. S.u.  
B. P1 - 80 mq./100 mq. S.u.



P3 - 10 mq./100 mq. S.u.

### **Verde**

B. 20 mq./100 mq. S.u.

### **U14 - Artigianato di servizio**

Tutte le attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere.

Tali attività non devono avere caratteristiche inquinanti dal punto di vista acustico, ambientale e degli scarichi e devono essere soggette al parere dell'U.S.L. competente.

Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq. di S.u. per ogni azienda artigiana solo quando quest'ultima supera i 200 mq. di S.u., al netto di tale alloggio.

Quando l'azienda supera i 200 mq. di S.u. è ammessa altresì la presenza di un'attività commerciale al dettaglio di vicinato, purché di S u. non superiore al 40% di quella dell'unità artigianale principale e comunque di superficie di vendita non superiore a 150 mq. La destinazione d'uso commerciale è ammissibile solo se direttamente connessa all'uso principale di produzione e/o trasformazione dei prodotti commercializzati, subordinata a vincolo di pertinenzialità; tale vincolo dovrà essere riportato nei titoli abilitativi e trascritto nei contratti di vendita o di locazione.

### **Parcheggi**

A. P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 20 mq./100 mq. S.u.

P3 - 10 mq./100 mq. S.u.

### **U15 - Artigianato produttivo ed industria**

Tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione e trasformazione di beni.

Oltre gli spazi per l'attività produttiva in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

1. per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
2. per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
3. per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico-sanitarie, di assistenza medica, ecc.).

La quota di S.u. destinata alle attività di cui:

- ai punti 1 e 2 non può essere superiore a 40 mq./100 mq. S.u. esistente o di progetto; al punto 3 deve essere prevista come segue:

- \* fino a 10 addetti 8 mq./addetto;
- \* da 11 a 20 addetti 7 mq./addetto;
- \* da 21 a 50 addetti 6 mq./addetto;
- \* da 51 a 100 addetti 5 mq./addetto;
- \* oltre i 100 addetti 4 mq./addetto.

Deve comunque essere garantita, per le attività di cui ai punti 1, 2 e 3, una superficie minima pari a:

- 5 mq./100 mq. di S.u. per attività che impegnino fino a 5.000 mq. di S.u.;
- 4 mq./100 mq. di S.u. per attività con S.u. compresa fra 5.001 e 10.000 mq.;
- 3 mq./100 mq. di S.u. per attività con superficie superiore ai 10.000 mq.

E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq. di S.u. per ogni unità aziendale, solo quando l'azienda supera i 250 mq. di S.u., al netto di tale alloggio.

Quando l'unità aziendale supera i 250 mq. di S.u. è ammessa altresì la presenza di un'attività commerciale al dettaglio di vicinato, purché di S u. non superiore al 30% dell'unità artigianale principale e comunque di superficie di vendita non superiore a 100 mq. La destinazione d'uso commerciale è ammissibile solo se direttamente connessa all'uso principale di produzione e/o trasformazione dei prodotti commercializzati, subordinata a vincolo di pertinenzialità; tale vincolo dovrà essere riportato nei titoli abilitativi e trascritto nei contratti di vendita o di locazione.

#### **Parcheggi**

A. P1 - 10 mq./100 mq. S.u.

P3 - 10 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 10 mq./100 mq. S.u.

P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

#### **U16 - Depositi a cielo aperto**

Spazi destinati a depositi di materiali edili, di cantiere, ferrosi (carcasce auto, ferrovicchi) nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci, con o senza vendita (roulottes, campers, autoveicoli nuovi e usati, ecc.).

Comprende, oltre gli spazi destinati al deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per l'ufficio, guardiole e servizi nella misura massima di mq. 50 di S.u.

#### **Parcheggi**

B. P1 - 3 posti auto/500 mq. di S.f.

#### **Verde**

Deve essere sistemata una fascia alberata continua lungo tutti i confini, del lotto e per una profondità di mt. 5 dal confine, su terreno permeabile. Le alberature devono avere altezza minima di mt. 3 ed essere messe a dimora a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde ad uso comune degli utenti dell'azienda.

La richiesta relativa al verde non si applica per spazi espositivi di merci, con o senza vendita.

#### **U17 - Attrezzature di interesse comune**

Comprendono tutti gli usi di cui all'Art. 3 del D.M. 2.4.68 e cioè:

**servizi per l'istruzione.** Asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, comprese tutte le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport;

**attrezzature di interesse comune.** Attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, servizi per gli anziani e per i giovani, centri civici e centri sociali, sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come ambulatori, uffici postali, ecc.;

**attrezzature religiose.** Edifici per il culto, compresa ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canonica, aule e servizi per il catechismo, spazi per lo svago e lo sport.

#### **Parcheggi**

A. P1 - 15 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 30 mq./100 mq. S.u.

#### **U18 - Attrezzature per il verde**

Aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, di alto fusto) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtro dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi con elementi naturali alternativi ai volumi

edificati.

Essi comprendono, oltre agli spazi verdi di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi non recintati per il gioco libero e non regolamentato, elementi architettonici di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, torri panoramiche, servizi igienici, parterres, ecc.).

**PER I CHIOSCHI LA NORMATIVA E':**

distanza minima dai confini: ml. 5,00

distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00

tipologia edilizia posata su piattaforma, con struttura mobile

le dimensioni massime sono quelle necessarie ai sensi dell'autorizzazione sanitaria (bagni e servizi igienici) e non superiore comunque a mq. 45,00 di S.U. oltre ai servizi igienici di legge - (bar, gelaterie, somministrazione bevande, attività artigianali di tipo alimentare, edicole, ecc.)

H.f. = (pari a n° 1 piano fuori terra) ml. 3,50 e con copertura non praticabile.

### **U19 - Attrezzature per lo sport**

Impianti sportivi e servizi necessari per il gioco e lo sport regolamentato.

Oltre all'impiantistica sportiva in senso stretto, sia al coperto che allo scoperto, comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) nonché gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio per personale di custodia o per il gestore, nel solo caso di attrezzature ed impianti di dimensioni significative e di uso pubblico

#### **Parcheggi**

B. P1 - 8 mq./100 mq. di S.f.

#### **Verde**

B. 30 mq./100 mq. di S.f.

Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo, valgono gli standards di cui all'uso U9.

### **U20 - Attrezzature tecnologiche**

Insedimenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi (centrali e sottocentrali tecnologiche; impianti di adduzione, distribuzione, e smaltimento; impianti per la regolazione delle acque, impianti per il trattamento dei rifiuti e simili). Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori nonché gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia.

#### **Parcheggi**

B. P3 - 10 mq./100 mq. S.f.

### **U21 - Stazioni per l'autotrasporto**

Autostazioni e stazioni per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, oltre agli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, spazi per gli utenti e il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali, ecc.) nonché spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia e per il personale dirigente e viaggiante.

#### **Parcheggi**

A. P1 - 30 mq./100 mq. S.u.

B. P1 - 50 mq./100 mq. S.u.

P3 - 15 mq./100 mq. S.u.

### **U22 - Usi assimilabili per analogia**

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza

di usi non specificatamente previsti dal presente elenco, il Sindaco procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli elencati nel presente articolo, aventi omologhi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi P1 e P3 e sul verde.

## **TITOLO VII - ARTICOLAZIONE IN ZONE**

### **CAPO I - ZONE OMOGENEE E ZONE DI P.R.G.**

#### **Art. 36 Classificazione delle zone omogenee**

Nel rispetto dell'art. 13 della L.R. n° 47/78 per ogni zona di P.R.G. del presente Titolo viene indicato il riferimento preciso alla casistica delle zone territoriali omogenee di cui alla citata Legge.

#### **Art. 37 Articolazione delle zone di P.R.G.: usi previsti e usi compatibili**

Il territorio comunale è suddiviso in zone e sottozone: per ciascuna, la disciplina urbanistica risulta dal combinato disposto delle norme relative a:

- \* modalità di intervento;
- \*usi del territorio;
- \*specificazioni di carattere gestionale o particolare.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, produttiva e agricola vengono indicati gli usi urbani e agricoli complessivamente ammessi. Le norme, in relazione a ogni singola sottozona, specificano, tra gli usi complessivamente ammessi nelle zone di appartenenza, quali sono definiti "usi previsti" in quanto ne è consentito il nuovo insediamento. Tutti gli usi complessivamente ammessi nella zona di appartenenza, ma non richiamati tra gli "usi previsti" per la singola sottozona, sono da ritenersi "usi compatibili", in quanto ne è consentito il permanere all'interno della singola sottozona quando già esistenti, ma non ne è ammesso il nuovo insediamento.

#### **Art. 38 Suddivisione in zone del territorio comunale**

Come riportato negli elaborati grafici di P.R.G. ed in particolare nella tavola di legenda (Tav. 0), l'intero territorio comunale è stato suddiviso in Zone e Sottozone che identificano le specifiche previsioni di piano. Tale classificazione è la seguente:

##### **ZONE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE (G, Ef, F)**

###### **SOTTOZONE:**

- destinate alla viabilità e parcheggi (Art.39);
- di rispetto stradale (Art. 40);
- G1 - per verde pubblico e verde attrezzato (Art. 43);
- G2 - verdi a servizio del territorio (Art. 44);
- Ef - di rispetto fluviale ed aree golenali (Art. 45);
- G - per servizi cittadini e di quartiere (Art. 46);
- F - per attrezzature pubbliche di interesse generale (Art. 47).

##### **ZONE PER INFRASTRUTTURE TERZIARIE DI INTERESSE TERRITORIALE (Dt)**

###### **SOTTOZONE:**

- Dt1 - per fiere, manifestazioni e mercati periodici (Art. 49);
- Dt2 - per attrezzature di distribuzione e centri commerciali (Art. 50);
- Dt3 - per attrezzature alberghiere e turistiche (Art. 51).

## **ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI E SUBURBANI (B)**

### **SOTTOZONE:**

B0 - comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (Art. 53/bis);

B1 - comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (Art. 54);

C - comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (Art. 55);

Cm - comparti per nuovi insediamenti a destinazione residenziale ed a destinazione mista residenziale e direzionale (Art. 56);

B2 - comparti di ristrutturazione edilizia a prevalente funzione direzionale (Art. 57);

B3 - agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (Art. 58);

## **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (D)**

### **SOTTOZONE:**

D1 - industriale, artigianale di completamento (Art. 60);

D2 - industriale, artigianale e commerciale di completamento (Art. 61);

D4 - industriale, artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo (Art. 62);

D5 - per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi (Art. 63);

D6 - per servizi per l'autotrasporto e centro di raccolta ed interscambio merci (Art. 64).

## **ZONE AGRICOLE (E)**

### **SOTTOZONE:**

E1 - Delle Partecipanze (Art. 73)

E2 - Dei Maceri (Art. 73)

E3 - Del fiume Reno (Art. 73)

## **CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 39 Zona destinata alla viabilità e parcheggi**

Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e degli spazi di sosta e parcheggio ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere. I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni di P.R.G. In assenza del progetto esecutivo approvato, l'indicazione di P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Le strade sono classificate negli elaborati grafici di P.R.G. in base alle definizioni del Nuovo Codice della Strada (approvato con D.Lgs. n° 285 del 30/04/1992 integrato e corretto dal D.Lgs. n° 360 del 10/09/1993) e del suo Regolamento di esecuzione (approvato con D.P.R. n° 495 del 16/12/1993, modificato con D.P.R. n° 147 del 26/04/1993):

B - Strada extraurbana principale

C - Strada extraurbana secondaria

E - Strada urbana di quartiere

F - Strada locale

Nelle tavole di P.R.G. la zona stradale non è definita con una sigla alfabetica ma con grafie diverse a seconda dei differenti tipi (linea continua o tratteggio di vari spessori).

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche di tutte tipologie (B, C, E, F) si fa riferimento alle indicazioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione.

Nelle zone urbane assoggettate ad intervento urbanistico preventivo, le previsioni degli elaborati grafici di P.R.G. hanno valore indicativo fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

### **Art. 40 Zona di rispetto stradale**

La zona di rispetto stradale è destinata alla realizzazione di nuove strade ed all'ampliamento di quelle esistenti, nonché alla realizzazione di spazi verdi ed alla protezione della rete stradale nei confronti della edificazione e viceversa.

Essa è zona pubblica e pertanto espropriabile limitatamente alle porzioni e ai casi in cui sia necessario procedere alla realizzazione o alla ristrutturazione dell'impianto viario e quando la zona sia prospiciente ad aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o comunque sottoposte ad intervento pubblico.

Le zone di rispetto sono indicate sulle tavole di P.R.G. mediante un tratteggio parallelo alle strade stesse. Si precisa che questa indicazione è stata riportata per ragioni grafiche solamente lungo le strade di categoria B e C, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ma è da considerare assolutamente vigente anche in tutta la restante rete stradale. Va comunque chiarito che a seguito della scala grafica utilizzata (1:5.000 e 1:10.000) tale tratteggio non può rispettare le reali distanze richieste dal Nuovo Codice della Strada e dal D.M. 1404/68 e quindi ad essi si rimanda in fase esecutiva per ogni più specifica prescrizione metrica.

### **INTERVENTI AMMESSI**

Sia all'interno che all'esterno dei centri abitati la zona di rispetto stradale si intende come inedificabile, fatta salva la possibilità di insediamento di stazioni di servizio auto e rifor-

nimento carburante, nel rispetto delle disposizioni previste dagli Enti preposti e degli articoli 39 e 42 delle presenti norme. Inoltre si specifica che tale fascia è sottoposta esclusivamente alla regolamentazione definita dal presente articolo, anche se per semplicità di rappresentazione nelle tavole di P.R.G. è quasi sempre stata indicata all'interno di zone con destinazione differente. Sugli edifici esistenti in tali fasce sono ammessi gli interventi edilizi di seguito elencati: RE1, RE2, RE3, CD, RE4, RE5 (l'eventuale aumento di Superficie Utile deve avvenire all'interno della sagoma planivolumetrica esistente) ed interventi di demolizione senza ricostruzione. Non sono consentiti ulteriori interventi rispetto a quelli previsti sopra.

#### **Art. 41 Edifici attraversati da linee di zona**

Nel caso in cui una linea di zona sia ad una distanza inferiore ai 5 metri da un fabbricato o lo attraversi, si deve intendere tale linea traslata a 5 metri dal limite dell'edificio stesso e considerare quest'ultimo incluso all'interno dell'area d'uso di cui fa attualmente parte.

#### **Art. 42 Impianti di distribuzione dei carburanti**

Il presente articolo in attuazione all'art. 2 commi 1 e 3 Dlgs. 11/02/1998 n° 32 definisce le aree entro cui è possibile installare nuovi impianti di distribuzione carburante e ne determina criteri, requisiti e caratteristiche; definisce inoltre le modalità di intervento negli impianti di distribuzione carburante già esistenti.

#### **IMPIANTI NUOVI**

Gli impianti di distribuzione carburante di nuova costruzione possono essere suddivisi nelle seguenti tipologie in base alle caratteristiche dimensionali e funzionali: chioschi, stazioni di rifornimento, stazioni di servizio.

L'installazione di tali impianti è ammessa fuori dei centri abitati lungo tutte le strade classificate nel P.R.G. con le lettere B), C), E) all'art. 39 delle presenti Norme. L'impianto potrà impegnare una fascia di profondità massima pari a mt. 60 dal confine stradale.

**USI PREVISTI:** Assieme agli impianti di distribuzione carburanti sono previsti gli usi U4 non alimentari, U7 e U14.

**INTERVENTI AMMESSI:** RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto fino ad un lotto massimo di mq. 5.000 per tutte le tipologie di impianti.

Interventi su lotti di dimensioni maggiori di 5.000 mq. per indici od usi diversi dal presente articolo, saranno subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata.

I singoli interventi dovranno uniformarsi, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, alle caratteristiche ambientali circostanti.

U.f. = 0,20 mq./mq. di S.f.

H.f. = mt. 6.00

P3 = 20 mq./100 mq. S.u.

#### **IMPIANTI ESISTENTI**

Gli impianti esistenti e funzionanti alla data di approvazione della presente Variante Generale, sono da ritenersi tutti compatibili alle zone di piano su cui insistono.

**USI PREVISTI:** Assieme agli impianti di distribuzione carburanti sono previsti gli usi U4, U7 e U14.

**INTERVENTI AMMESSI:** RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.



Nel caso di modifiche strutturali detti impianti dovranno uniformarsi alla normativa prevista per quelli nuovi.

U.f. = 0,20 mq./mq. di S.f.

H.f. = mt. 6.00

P3 = 20 mq./100 mq. S.u.

#### **Art. 43 Zona per verde pubblico e verde attrezzato (zona omogenea G) G1**

La zona a verde pubblico e verde attrezzato è destinata alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici e di attrezzature per il verde a servizio del tessuto urbano: in tale zona devono essere curate le alberature esistenti, garantite le necessarie opere di rimboscimento e sistemazione e sviluppato l'impianto del verde con i relativi servizi.

USI PREVISTI: U18, U19.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto

U.f. = 0,25 mq./mq. (limitatamente alle attrezzature coperte)

Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici previsti nel presente articolo e anche con quelli previsti al successivo Art. 46 purchè siano comunque garantite - a livello di quartiere e di centro abitato - le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata.

#### **SCHEDA 1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO POLO SCOLASTICO IN LOCALITA' PENZALE A CENTO G1.1**

L'area contraddistinta con la sigla G1.1 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5 e 7) si intende come piano particolareggiato già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 01/03/2004 e si attua secondo gli impegni di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento in data 03/05/2004, Rep. n° 64111, Racc. n° 9466.

#### **Art. 44 Zone verdi a servizio del territorio (zona omogenea G) G2**

Tali zone sono destinate alla creazione di aree verdi attrezzate e di protezione naturalistica al servizio dell'intero sistema urbano e del territorio; esse possono eventualmente anche venire integrate e protette da aree naturali o agricole o di altro tipo (in base alle norme dettate dal P.T.C.P. all'art. 17). Tali aree non sono quantificabili come dotazione a standard urbanistici.

USI PREVISTI: U18.

Ulteriori usi possono essere previsti in modo specifico in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, semprechè non in contrasto con le finalità della zona e con le norme del P.T.C.P.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato) di iniziativa pubblica. Il P.P. interviene sugli usi e sugli interventi ammessi, operando le necessarie precisazioni rispetto al P.R.G. ed interviene altresì a regolare in modo specifico modalità attuative e gestionali delle parti pubbliche e private (assoggettate a conduzione agricola).

## **SCHEDA 1 - ZONA DI TUTELA NATURALISTICA G2.1**

Tale area è idonea alla formazione di ambienti di carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza alla flora e alla fauna spontanea. Nella “Carta della dotazione ambientale” (scala 1:10.000) è indicata con la sigla G2.1. In tale zona sono vietati:

- interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra fatte salve le opere di sistemazione e difesa idraulica e di miglioramento del deflusso delle acque nonchè le opere indispensabili alla prosecuzione dell’esercizio delle attività di acquacoltura e della pesca, purchè realizzate con criteri di ingegneria naturalistica e con soluzioni tecniche che prevedano l’impiego di materiali compatibili con l’ambiente circostante;
- il danneggiamento, la raccolta e l’asportazione di flora spontanea;
- l’alterazione della giacitura dei maceri.

Nella stessa zona sono consentite:

- la manutenzione dei maceri principali e delle opere di mantenimento delle condizioni trofiche;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti esistenti e destinati alla conduzione dei bacini d’acqua;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti tecnici finalizzati alla conduzione idraulica del bacino quali chiaviche, sifoni di derivazione, pompe idrovore;
- le attività di agriturismo e di turismo rurale.

## **SCHEDA 2 - AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO G2.2**

Sono da considerarsi aree di riequilibrio ecologico le aree naturali od in corso di naturalizzazione, di limitata estensione, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche che, per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali, sono organizzate in modo da garantire la conservazione, il restauro, la ricostituzione.

La cartografia in scala 1:10.000 relativa all’incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia “G2.2” le aree di riequilibrio ecologico individuate sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G. La gestione delle ARE dovrà essere affidata ad enti locali competenti per territorio e loro consorzi, istituti universitari, associazioni naturalistiche, enti culturali e di ricerca. Le ARE presenti in aree di proprietà privata potranno essere gestite dal medesimo proprietario tramite apposita convenzione con l’Amministrazione Comunale.

I visitatori delle ARE dovranno richiedere preventiva autorizzazione all’Ente gestore per poter accedere all’interno dell’area. Sono da considerare incompatibili le attività e le utilizzazioni che comportano modifiche sostanziali dell’assetto morfologico del territorio o che riducono la qualità ecologica dei luoghi ed in particolare:

- le nuove attività estrattive, lo smaltimento e l’abbandono di rifiuti;
- lo scarico di inquinanti nelle acque ed i prelievi d’acqua, ad eccezione degli interventi finalizzati al mantenimento e ripristino delle condizioni ambientali favorevoli alla flora e alla fauna;
- lo spandimento di liquami, concimi chimici, erbicidi, ad eccezione dei prodotti ammessi dalla normativa sulle tecniche di coltivazione biologica;
- l’asportazione di lettiera e terriccio;

- il danneggiamento, la raccolta e l’asportazione della flora spontanea ed il danneggiamento, prelievo e disturbo della fauna;
- l’immissione volontaria di specie vegetali e animali estranee ai luoghi, ad eccezione, qualora vi siano i presupposti, di progetti di incremento di specie minacciate di estinzione;
- l’uso di mezzi motorizzati, salvo che per motivi di soccorso o per interventi di manutenzione;
- l’accensione di fuochi e la produzione di suoni e rumori molesti.

Per quanto riguarda l’attività edificatoria potranno essere consentiti interventi di recupero dell’esistente nonché la realizzazione di strutture leggere quali capannoni per l’osservazione della fauna, tettoie e punti di ristoro aventi superficie utile massima pari a 300 mq., comprensivo dell’esistente, ed altezza non superiore ai 3,50 ml.

Per il trattamento dei reflui prodotti dai punti di ristoro si consiglia l’uso di impianti di fitodepurazione a letto assorbente (uso AG.13). Per tale aree vale quanto riportato nella Deliberazione della Giunta Regionale dell’11/11/1997 n° 2019.

### **SCHEDA 3 - ZONE DI SOSTA ATTREZZATE G2.3**

Sono da considerarsi zone di sosta attrezzate le zone rurali idonee ad ospitare attività didattico-ricreative, di pesca sportiva, agrituristiche ed il turismo rurale. La cartografia in scala 1:10.000 relativa all’incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia “G2.3” le zone di sosta attrezzate individuate sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G. Per tale zone vale quanto riportato agli art. 77 (usi AG.7, AG.8, AG.11).

Nei centri di pesca sportiva, per quanto riguarda l’attività edificatoria, potranno essere consentiti interventi di recupero dell’esistente nonché la realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti (fino a 50 mq. di Su), oltre che di strutture leggere quali gazebo e tettoie adibiti a punti di ristoro aventi superficie utile massima pari a 300 mq., comprensivo dell’esistente, ed altezza non superiore ai 3,5 ml. Per il trattamento dei reflui prodotti dai punti di ristoro si consiglia l’uso di impianti di fitodepurazione a letto assorbente (uso AG.13).

### **SCHEDA 4 – PARCO ATTREZZATO A RENAZZO – VIA MAESTRA MONCA** (scheda 7.A del Piano della ricostruzione)

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

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

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

**MODALITA’ DI INTERVENTO:** Intervento diretto

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.

#### **Art. 45 Zona di rispetto fluviale ed aree golenali (zona omogenea E) Ef**

Tali zone sono destinate alla difesa ed alla sistemazione idrogeologica dei corsi d'acqua, nonché alla salvaguardia ed alla sistemazione delle aree golenali, con possibilità d'uso per il tempo libero. Tali aree sono inedificabili.

USI PREVISTI: U18.

Ulteriori usi possono essere previsti in modo specifico in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, semprechè non in contrasto con le finalità della zona.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato) di iniziativa pubblica. Il P.P. interviene sugli usi e sugli interventi ammessi, operando le necessarie precisazioni rispetto al P.R.G. ed interviene altresì a regolare in modo specifico modalità attuative e gestionali delle parti pubbliche e private (assoggettate a conduzione agricola).

#### **Art. 46 Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) G**

Le zone per servizi cittadini e di quartiere sono destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona, secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G. con la relativa simbologia. Tali servizi si articolano in:

**Gs1 - servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo** (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore): comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport;

**Gs2 - attrezzature di interesse comune**, che comprendono sia le attrezzature sociali (attrezzature pubbliche o private a carattere socio-sanitario, quali le unità dei servizi sanitari, i servizi per gli anziani e per i giovani, le sedi per attività associative) che le attrezzature civiche (attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica e all'esercizio dei diritti civili, alla formazione culturale di base, strutture polivalenti, ecc.);

**Gs3 - attrezzature religiose**, che comprendono gli edifici per il culto ed ogni altra attrezzatura di uso pubblico complementari ad essi.

Previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco può autorizzare una rotazione fra i diversi servizi pubblici previsti nel presente Articolo ed anche con quelli previsti al precedente Art. 43, purchè siano comunque garantite - a livello di quartiere o di centro abitato - le dotazioni minime inderogabili di standards urbanistici di cui all'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata.

USI PREVISTI: U7(per le zone Gs3 è consentito solo per gli edifici di servizio e non per gli edifici principali di culto), U17, U18, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD (ammesso solo per le zone Gs1 e Gs2), NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,45 mq./mq.

Obbligo di sistemazione a verde delle aree scoperte.

#### **Art. 47 Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (zona omogenea F)**

Le zone per attrezzature pubbliche di interesse generale, esistenti e di nuovo insediamento, comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico che non fanno parte dei servizi pubblici a scala cittadina e di quartiere.

USI PREVISTI: U2, U3, U7, U9, U12, U16, U17, U18, U19, U20, U22.

Nell'ambito degli usi suddetti, le singole schede facenti parte del presente articolo definiscono in modo specifico gli usi previsti per ciascuna delle singole attrezzature.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o mediante strumento urbanistico preventivo (P.P.) come previsto nelle schede seguenti. L'indice di utilizzazione fondiaria e gli altri parametri e standards insediativi sono quelli previsti nelle singole schede.

#### **SCHEDA 1 - OSPEDALE CIVILE F1**

USI PREVISTI: U3, U17, U18, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,50 mq./mq.

#### **SCHEDA 3 - ISTITUTO SCOLASTICO SUPERIORE F3**

USI PREVISTI: U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,50 mq./mq.

#### **SCHEDA 4 - SERVIZIO ACQUA - SERVIZIO GAS - IMPIANTI ENEL - IMPIANTI TELEFONICI - VIGILI DEL FUOCO - IMPIANTI DI DEPURAZIONE - DEPOSITI COMUNALI - DEPOSITI DI AZIENDE PUBBLICHE - ECC. F4**

USI PREVISTI: U7, U9, U16, U17, U18, U20, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,50 mq./mq.

#### **SCHEDA 5 - ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO, LA PRATICA SPORTIVA E LO SPETTACOLO SPORTIVO F5**

USI PREVISTI: U7, U9, U17, U18, U19, U20, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica che definisce progettualmente i rapporti fra i vari usi previsti e definisce altresì la quota parte di attrezzature da attuare e successivamente gestire con l'apporto privato regolato da specifiche convenzioni.

Per la zona F5 lungo via Ferrarese (fg. 46 mapp. 38, 37 e 36 parte) l'attuazione avviene attraverso intervento diretto, previa approvazione dell'opera pubblica.

U.t. = 0,20 mq./mq. per la realizzazione degli impianti coperti, compresi gli spogliatoi, i servizi, i magazzini ed esclusi i campi e le attrezzature scoperte.

P2 = 0,15 mq./mq. di S.t.

#### **SCHEDA 6 - CIMITERI F6**

USI PREVISTI: U17, U18, U20, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Le tavole di P.R.G. riportano - con apposita grafia - i limiti delle fasce di rispetto cimiteriale che si intendono con inedificabilità assoluta. Tale fascia è stabilita in metri 100 per il cimitero del capoluogo ed in metri 50 per i cimiteri frazionali (secondo il giusto decreto prefettizio del 27/06/1988).

All'interno di tale zona di rispetto sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lett. a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n.457.

#### **SCHEDA 7 - ATTREZZATURE PER LA PRATICA E LO SPETTACOLO SPORTIVO DEL GIOCO DEL GOLF F7**

USI PREVISTI: U2, U7, U9, U17, U18, U19, U20, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto e definisce la quota parte di attrezzature da attuare ed eventualmente gestire con l'apporto privato e se necessario regolato da specifiche convenzioni. Dovranno essere rispettate le condizioni per l'edificabilità dettate dal piano sovraordinato (art. 19 NTA/PTCP).

U.f. = 0,20 mq./mq. compresi gli spogliatoi, i servizi, i magazzini ed esclusi i campi e le attrezzature scoperte.

P2 = 0,15 mq./mq. di S.f.

#### **SCHEDA 8 – PIAZZALE AD USO DEPOSITO AUTOBUS IN VIA DEL CURATO** *(scheda 1.C del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

USI PREVISTI: U21

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Intervento diretto previa approvazione dell'opera pubblica.

Nella fascia ovest dell'area (larghezza 10 m.) viene realizzata una viabilità di accesso all'area produttiva residua a sud, di cui si mantiene la destinazione a zona D1.

In sede attuativa è richiesta la verifica preventiva dello stato di avanzamento e delle eventuali conclusioni della procedura di bonifica in corso (cfr. gli esiti della Conferenza dei Servizi del 6/3/2013, di cui al verbale approvato con Atto monocratico n.4866 del 18/3/2013 o successivi).

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.

## **SCHEDA 9 – CENTRO DI RACCOLTA RIFIUTI VIA CANNE F9**

*(scheda 7.H del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

USI PREVISTI: U16, U17, U20, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Intervento diretto

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

L’intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

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

## **SCHEDA 10 – CASSA DI ESPANSIONE IDRAULICA - VIA SAN ROCCO**

*(scheda 1.B.1 del Piano della ricostruzione)*

USI PREVISTI: U17, U18, U20, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Ut = 0,05 mq./mq. per la realizzazione di impianti coperti

P2 = 0,15 mq./mq. di St.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Intervento diretto previa approvazione dell’opera pubblica.

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

L’intervento è soggetto alle prescrizioni risultanti dallo studio di impatto ambientale

### **Art. 47 bis Manufatti temporanei stagionali**

1. Le strutture temporanee - completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere - non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all’applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee

le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale), che non potranno avere durata superiore a 180 giorni. Entro tale termine sarà cura ed onere del soggetto autorizzato rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi.

Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.

3. Nel caso di occupazione di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del “Regolamento per l’applicazione del canone per l’occupazione di spazi ed aree pubbliche”.



## **CAPO III - ZONE PER INFRASTRUTTURE TERZIARIE DI INTERESSE TERRITORIALE**

### **Art. 48 Disposizioni generali (zone omogenee D) Dt**

Tali zone comprendono parti del territorio destinate a molteplici attività di interesse generale, che vanno da quelle turistico ricreative a quelle alberghiere, da quelle relative a fiere e mercati a quelle per attrezzature di distribuzione e centri commerciali.

Gli usi complessivamente ammessi, sia previsti che compatibili, articolati nelle diverse sottozone, sono i seguenti: U2, U4, U5, U7, U8, U9, U10, U10 bis, U11, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U22.

### **Art. 49 Zona per fiere, manifestazioni e mercati periodici (zona omogenea D) Dt1**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di strutture fieristiche ed insediamenti di attività terziarie di livello superiore, nonché ad aree ove possono svolgersi manifestazioni diversificate (fiere, spettacoli, mostre, ecc.).

USI PREVISTI: U4, U7, U8, U10, U10 bis, U13, U16, U18, U20, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica.

U.t. = 0,50 mq./mq. di S.t.

S2 = 30 mq./100 mq. di S.t. per la realizzazione di verde pubblico attrezzato

P2 = 1 mq./1 mq. di S.u.

### **SCHEDA 1 – AREA ATTREZZATA PER IL TEMPO LIBERO DI VIA ALBERELLI – VIA PAMPERSO**

*(scheda 4.D del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

L'area contraddistinta con la sigla Dt1.1 negli elaborati grafici di PRG si attua previa approvazione di PUA alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

— 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 3 “Analisi ambientale - 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 PUA ed è disciplinata da atto unilaterale d’obbligo e da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà

#### **Art. 50 Zone per attrezzature di distribuzione e centri commerciali (zona omogenea D) Dt2**

Le zone di cui al titolo sono concepite come zone destinate alla media distribuzione, con prevalente carattere commerciale, artigianato di servizio, pubblici esercizi.

USI PREVISTI: U4, U5, U7, U10, U10bis, U13, U14, U15, U17, U18, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,50 mq./mq. di Sf.

#### **SCHEDA 1 - CENTRO COMMERCIALE DI LIVELLO INFRAREGIONALE INFERIORE - CAPOLUOGO PODERE SCALA Dt2**

La zona indicata nelle tavole di P.R.G. n. 6 con nomenclatura Dt2.1 è destinata all’inseadimento di un Centro Commerciale di livello infraregionale inferiore ai sensi della Delib. Cons. Regionale n° 2880 del 23/11/1989.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Nella zona di cui al precedente Comma, il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, esteso all’interno Comparto individuato nelle Tavole di P.R.G. sopra menzionate.

Detto P.P. stabilirà l’articolazione dell’edificazione secondo i parametri specificati nelle citate “Indicazioni Programmatiche di Urbanistica Commerciale” con le definizioni quantitative indicate nel successivo paragrafo.

#### **INTERVENTI AMMESSI:**

NC1 - Nuova costruzione

NC2 - Attrezzatura del territorio

#### **PRESCRIZIONI ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO**

L’attuazione degli interventi di cui al 1° Comma della presente scheda dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni particolari da prevedersi obbligatoriamente nella progettazione del P.P. e da includersi quali oneri nella convenzione attuativa degli interventi:

#### **A Viabilità parcheggi e servizi**

L’intervento dovrà assicurare:

- accessibilità dalla rete della viabilità di interesse primario e secondario mediante realizzazione di assi stradali, svincoli e altro risultasse necessario, con riferimento allo schema di viabilità di previsione del P.R.G.;
- accessibilità alla rete della viabilità di interesse comunale con percorso di accesso chiaramente individuato;
- raccordo tra parcheggio clienti e viabilità pubblica separato e indipendente da ogni altro accesso;

- raccordo tra zona di carico e scarico merci e viabilità esterna;
- separazione tra l'accesso alla zona di carico e scarico merci e il parcheggio clienti;
- separazione tra le zone destinate a parcheggio clienti e le zone di parcheggio addetti al Centro.

### **B Salvaguardia ambientale, smaltimento delle acque di afflusso meteorico**

Dovrà essere predisposta l'irregimentazione e canalizzazione con apposita rete di drenaggio delle acque di afflusso meteorico con scarico secondo le seguenti alternative:

- scarico delle acque drenate nel canale drenante esistente in fregio all'area del Podere Scala, lato Est;
- convogliamento delle acque ad un "bacino temporale" con funzione di scolmatore delle piene e scarico graduale nel canale sopraddetto o nella rete fognaria.

La scelta della soluzione ed il dimensionamento delle opere necessarie all'attuazione delle prescrizioni sopra riportate, dovrà essere effettuata e documentata adeguatamente a livello di progetto di P.P. mediante le seguenti analisi:

- analisi statistiche probabilistiche delle piogge intense nel Centese;
- verifica idraulica del canale di scolo menzionato e della rete fognaria.

La definizione del tipo di intervento spetterà all'Amministrazione comunale sentito e concluso il parere specifico dell'Ufficio comunale competente.

### **TIPOLOGIA DEL CENTRO COMMERCIALE**

Detto Centro è composto da un insieme di esercizi commerciali realizzati come un complesso unitario ed organico riferito alle previsioni di cui alla citata Deliberazione C.R. 2880 del 23/11/1989 Art. 7 punto 7.3.

### **DIMENSIONI DELL'INTERVENTO E REQUISITI URBANISTICI**

A) **Superficie totale edificato** S.u.+S.a. = mq. 15.000

#### **B) Standards urbanistici**

Parcheggio pubblico mq.  $40 \times 15.000 / 100 =$  mq. 6.000 (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 modificata, ne è prescritta la cessione all'Amministrazione Comunale).

Verde Pubblico mq.  $60 \times 15.000 / 100 =$  mq. 9.000 (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 modificata, ne è prescritta la cessione all'Amministrazione Comunale).

Parcheggi di Pertinenza Si fa riferimento alle previsioni di cui all'Art.11 Delib. Cons. Regionale 2880 del 23/11/1989 (Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali)

#### **USI PREVISTI**

Ai fini degli usi consentiti si richiama quanto indicato all'Art. 30 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. con previsione delle destinazioni seguenti: U4, U5, U7, U13, U14, U18, U22.

In merito inoltre alle specifiche destinazioni degli esercizi, il Centro dovrà ottemperare alle prescrizioni della vigente normativa regionale ed in particolare la sua attuazione è soggetta a preventivo rilascio di nulla osta regionale ai sensi degli Artt. 26 e 27 della legge 426/71 e sue eventuali modificazioni ed integrazioni.

### **SCHEDA 2 – ESERCIZIO IN VIA BOLOGNA**

*(scheda 5.A del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

L'area contraddistinta con la sigla Dt2.2 negli elaborati grafici di PRG si attua previo

intervento diretto alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

- Capacità edificatoria realizzabile:  $SU = 1.190$  mq.
- Idoneità per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non (uso U5.1) con  $SV \max = 900$  mq.

#### PARAMETRI URBANISTICI

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

*Tipi di intervento:* RE1, RE2, RE3, RE4, NC1  
per NC  $SU = 1.190$  mq.

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

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

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

- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superfici di vendita: 1 posto auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione.
- per esercizi oltre 800 mq. di SV: 1 posto auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione.

Nel caso in oggetto, con  $SV = 800$  mq., i posti auto pertinenziali richiesti sono 44.

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.

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

#### **Art. 51 Zona per attrezzature alberghiere e turistiche (zona omogenea D) Dt3**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli insediamenti alberghieri nonché ai servizi ed alle attrezzature connesse all'attività ricettiva e turistico-ricreativa.

USI PREVISTI: U2, U4, U7, U9, U14, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Edilizio.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio previa approvazione di strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa privata estese all'intero comparto (attrezzature e servizi).

U.t. = 0,50 mq./mq. di S.t.

S2 = 30 mq./100 mq. di S.t., per la realizzazione di verde pubblico e sportivo.

P2 = 1 mq./mq. di S.u.

### **SCHEDA 1 - ZONA PER ATTREZZATURE DIREZIONALI E TURISTICO-ALBERGHIERE Dt3.1**

Detta sottozona è destinata all'insediamento di un complesso direzionale, alberghiero e turistico.

USI PREVISTI: U2, U7, U10, U11, U18, U19, U22

**Indici di edificabilità:** U.t. = 0,50 mq./mq. di S.t. (ricavata come specificato nel Comma riguardante le modalità di attuazione)

#### **Parcheggi:**

P1 = 40 mq./100 mq. S.u.

P3 = 15 mq./100 mq. S.u.

**Verde:** Ai sensi dell'Art. 46 della Legge Regionale 47/78 modificata, è prescritta la cessione, come verde pubblico, di 60 mq./100 mq. S.u.

### **SCHEDA 2 - ZONA PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICHE IN VIA MODENA Dt3.2**

Le zone di cui al presente articolo sono destinate agli insediamenti alberghieri nonché ai servizi ed alle attrezzature connesse all'attività ricettiva e turistico-ricreativa. In tale area viene salvaguardata la funzione di ricarica dell'acquifero sotterraneo pertanto deve essere previsto: lo smaltimento al suolo delle acque meteoriche nei fabbricati da realizzare con esclusione degli ambiti oggetto di percolazioni inquinanti (es. depositi); pavimentazione permeabile per le aree destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione, e a parcheggio privato; rapporto massimo di copertura 0,50.

USI PREVISTI: U2, U4, U7, U9, U10bis, U11, U14, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Edilizio.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio previa approvazione di strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa privata estese all'intero comparto (attrezzature e servizi). Le aree da adibire ad uso pubblico sono esclusivamente quelle sottoelencate: S2 e P2.

U.t. = 0,50 mq./mq. di S.t.

S2 = 30 mq./100 mq. di S.t., per la realizzazione di verde pubblico e sportivo.

P2 = 1 mq./mq. di S.u.

Q = 0,50

### **SCHEDA 3 – VIA RENO VECCHIO – VIA GIOVANNINA**

*(scheda 5.T del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

L'area contraddistinta con la sigla Dt3.3 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

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

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

*Parametri urbanistico-edilizi:*

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

S2 = 30 mq./100 mq. di Sf

P2 = 1 mq./mq. di SU

*Modalità di intervento:* Intervento edilizio diretto

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

#### **SCHEDA 5 – VIA BOLOGNA – VIA COLA**

*(scheda 5.O del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

L’area contraddistinta con la sigla Dt3.5 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

*Usi ammessi:* U2, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U18, U19, U22

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

*Parametri urbanistico-edilizi:*  $U_f = 0,50$  mq./mq. di S.f.

*Modalità di intervento:* Intervento edilizio diretto convenzionato

#### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

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

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

#### **Art. 51 bis Zona per attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le attività commerciali (zona omogenea D) Dt4**

La zona di cui al presente articolo è destinata all’insediamento di attività legate allo spettacolo cinematografico e commerciali, nonché ad attività ludico ricreative.

**USI PREVISTI:** U4, U5.1, U7 U9, U10bis, U18, U22. Gli usi commerciali U4 (esercizi di vicinato) e U5.1 (medio piccole strutture di vendita) non potranno superare il limite massimo del 45% della SU totale realizzata.

**INTERVENTI AMMESSI:** RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

**MODALITÀ’ DI ATTUAZIONE:** Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio previa approvazione di strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa privata esteso all’intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G.

U.t. = 0,45 mq/mq

P1 parcheggio pubblico = 40mq/100mq di SU

V1 verde pubblico = 60% SU

P3 parcheggi di pertinenza come prescritto dall’art. 35 N.T.A.

Usi U4 20/100 mq SU

U5.1 1 posto auto ogni 16 mq di SV (superficie di vendita)

U7 15/100 mq SU

U9 15/100 mq SU

U10bis 20/100 mq SU

U18

U22

#### **SCHEDA 1 - AREA PER CINEMA MULTISALA LOCALITÀ’ BIVIO DONDINI CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI Dt4.1**

La zona di cui alla presente scheda è destinata all'insediamento di un cinema multisala connesso ad attrezzature per l'intrattenimento e lo svago correlato ad attività commerciali non alimentari.

In tale area viene salvaguardata la funzione di ricarica dell'acquifero sotterraneo pertanto deve essere previsto: lo smaltimento al suolo delle acque meteoriche nei fabbricati da realizzare con esclusione degli ambiti oggetto di percolazioni inquinanti; pavimentazione permeabile per le aree destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione e parcheggio privato; Tale area si attua per intervento edilizio subordinato all'approvazione di strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa privata esteso all'intero comparto. Gli indici, gli usi e gli standards sono quelli previsti per le zone Dt4. L'attuazione dell'intervento dovrà ottemperare inoltre alle seguenti particolari prescrizioni in sede di formazione del P.P.:

**Usi previsti:** Gli usi commerciali U4 (esercizi di vicinato) e U5.1 (medio piccole strutture di vendita) non potranno superare il limite massimo del 45% della superficie utile totale realizzata.

**Viabilità:** L'accessibilità dovrà essere prevista mediante la realizzazione di svincoli, immissioni ecc.. dalla rete di viabilità Comunale o dalla viabilità già realizzata nell'attiguo Centro Commerciale.

**Parcheggi:** Oltre gli standard previsti dal P.P. andranno reperiti i parcheggi di pertinenza (P3) come prescritto dall'art. 35 delle N.T.A. del Vigente P.R.G.

**Idrologia:** Dovrà essere prevista la regimentazione e la canalizzazione con apposita rete delle acque di afflusso meteorico con scarico in un "bacino temporale" con funzione di scolmatore delle piene e graduale scarico nei canali vicini o nella rete fognante.

La scelta della soluzione ed il dimensionamento delle opere necessarie all'attuazione delle prescrizioni soprariportate sarà rimandata all'esame degli enti competenti sulla base del progetto esecutivo, parte integrante del P.P. (Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio Reno e Soc. Hera).

Altre infrastrutture: Dovrà essere previsto lo spostamento o l'interramento della linea Enel M.T. 15.000 Volt che attraversa l'area d'intervento in relazione alla compatibilità dell'insediamento con il disposto della L.R. 30/2000 e succ. mod. ed int. in materia di inquinamento elettromagnetico.

## **CAPO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI E SUBURBANI**

### **Art. 52 Usi previsti e usi compatibili B**

Le zone per insediamenti urbani e suburbani sono concepite come zone a prevalente destinazione residenziale, alle quali si integrano attività produttive e di servizio complementari e compatibili, in funzione anche delle caratteristiche delle singole sottozone.

Gli usi complessivamente ammessi, sia previsti che compatibili, nelle zone per insediamenti urbani e suburbani e articolati nelle diverse sottozone del presente capo, sono i seguenti: U1, U2, U3, U4, U5, U7, U9, U10, U10 bis, U11, U14, U17, U18, U19, U22. Gli usi sopraelencati ed ammessi nelle presenti zone si dividono in usi previsti e usi compatibili. Per usi previsti si intendono gli usi specificatamente indicati nelle singole sottozone e dei quali è previsto appunto il nuovo insediamento. Per usi compatibili, si intendono gli usi che, pur essendo ammessi nella zona, non vengono prescritti nelle singole sottozone giacché sono da ritenersi compatibili solo in quanto preesistenti e non ne è viceversa consentito il nuovo insediamento.

Per gli usi compatibili sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di tipo: RE1, RE2, RE3, RE4. Per il cambio di destinazione d'uso (CD) si richiama quanto previsto dalla L.R. 46 del 08/11/88, all'art. 2.

### **Art. 53 Centro Storico (zona omogenea A)**

La zona omogenea A relativa al centro storico del Capoluogo, in attesa dell'adeguamento del Piano del Centro Storico, è soggetta alle disposizioni del terz'ultimo comma dell'Art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.

La Disciplina particolareggiata del Centro Storico è integrata dalle disposizioni contenute nelle schede normative 2.A, 2.B, 3.A, 3.B, 3.C del Piano della Ricostruzione.

Il Piano della Ricostruzione introduce modifiche di attribuzione delle categorie di intervento di edifici nel Centro Storico, evidenziate nella Tav.C.2 del Piano della Ricostruzione, che sostituisce la Tav. 10 – “Categorie di intervento” della vigente Disciplina particolareggiata del Centro Storico.

Nel Piano della Ricostruzione sono ricompresi, ai sensi dell'Ordinanza n.32/2014:

- la UMI 1 individuata e perimetrata con Del. C. n.40 dell'11/07/2013
- il fabbricato di cui all'Ordinanza Sindacale di inagibilità n.69 del 03/04/2014.

### **Art. 53/bis Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B0**

Tali comparti sono costituiti da zone ampiamente edificate a larga prevalenza residenziali, suscettibili di processi di razionalizzazione dell'esistente, tesi alla valorizzazione delle funzioni urbane a carattere residenziale, anche con mantenimento delle destinazioni esistenti a carattere terziario ed artigianale compatibile.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD perché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto. I singoli interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali circostanti.



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

H.f. = 10 ml.

Qualora si intervenga sugli edifici esistenti in lotti già saturati con un indice di utilizzazione fondiaria superiore a quello definito nel presente articolo sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione senza demolizione; nei casi di demolizione degli stessi edifici o di parte di essi, l'intervento di ricostruzione o parziale ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria definito nel presente articolo.

Si precisa inoltre che nelle zone di cui al presente articolo, nel caso di interventi di demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione di nuovi edifici con indice di utilizzazione fondiaria di progetto pari o inferiore a quello dell'esistente, il richiedente la concessione edilizia non è tenuto alla esecuzione dei parcheggi pubblici P1 di cui al precedente art. 35. Nel caso di interventi di demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione di nuovi edifici con indice di utilizzazione fondiaria di progetto superiore a quello dell'esistente, il richiedente la concessione edilizia dovrà realizzare in ragione dell'intera superficie utile di progetto i parcheggi pubblici P1 di cui al precedente art. 35.

L'area B0 in via Lenzi a Renazzo è disciplinata dalla scheda 5.F e dalla ValSAT del Piano della ricostruzione – primo stralcio, ed ha una capacità edificatoria massima di 350 mq. di SU.

#### **Art. 53/ter Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale, saturi (zona omogenea B) B0\***

Tali comparti sono costituiti da zone ampiamente edificate a larga prevalenza residenziali, suscettibili di processi di razionalizzazione dell'esistente, tesi alla valorizzazione delle funzioni urbane a carattere residenziale, anche con mantenimento delle destinazioni esistenti a carattere terziario ed artigianale compatibile (cfr. schede 7.L e 7.P del piano della ricostruzione – secondo stralcio).

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, CD perché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

I singoli interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali circostanti.

U.f. = U.f. esistente

H.f. = 10 ml.scheda 32

#### **Art. 54 Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B1**

Tali comparti sono costituiti da zone parzialmente edificate a larga prevalenza residenziali, suscettibile di processi di razionalizzazione dell'esistente tesi alla valorizzazione delle funzioni urbane a carattere residenziale, anche con mantenimento delle destinazioni esistenti a carattere terziario ed artigianale compatibile.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purchè orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto. I singoli interventi dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali circostanti.

U.f. nel Capoluogo = 0,75 mq./mq. di S.f.

U.f. nelle Frazioni = 0,50 mq./mq. di S.f.

H.f. nel Capoluogo = 13 ml. (pari a n. 4 piani fuori terra)

H.f. nelle Frazioni = 10 ml. (pari a n. 3 piani fuori terra)

Si precisa che qualora si intervenga in lotti già saturati con un indice di fabbricazione superiore a quello definito nel presente articolo (0.75), sugli edifici esistenti, purché non si abbia in nessun caso aumento di S.U. e S.A., sono ammessi i seguenti interventi: RE1, RE2, RE3, RE4.

L'area classificata B1 in località XII Morelli, in via Govoni angolo via Maestrola, è disciplinata dalla scheda normativa 7.I e dalla ValSAT del Piano della ricostruzione.

#### **SCHEDA 1 - AREA A RENO CENTESE B1.1**

Il lotto contraddistinto con la sigla B1.1 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 1) può attuarsi tramite intervento edilizio diretto, accompagnato dalla prescrizione, da trascriversi sulla Concessione Edilizia, per il concessionario di realizzare a proprie spese la strada con le relative opere di urbanizzazione predisposte anche per un futuro sviluppo della lottizzazione a partire dalla Via Chiesa fino ad arrivare al lotto edificatorio, completa di fognatura, rete gas, acqua, luce, telefono, illuminazione pubblica, marciapiedi ed asfalto come da prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale allegate alla Concessione Edilizia.

#### **SCHEDA 2 - AREA EX BILIARDI ORSI B1.2**

Tale area contraddistinta con la sigla B1.2 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come zona di recupero (secondo i disposti dell'Art. 27 della Legge n° 457 del 05/08/1978, commi I e IV) assimilabile all'uso residenziale B1 e quindi ad essa si applica la disciplina del presente articolo.

La Concessione Edilizia è subordinata alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 28, ultimo comma della L.R. n° 47/78.

#### **SCHEDA 3 - AREE P.E.E.P. B1.3**

Tali aree contraddistinte con la sigla B1.3 negli elaborati grafici di P.R.G. si intendono come zone di espansione di area P.E.E.P.

#### **SCHEDA 4 - AREA CO.GE.FER. S.P.A. B1.4**

Tale area contraddistinta con la sigla B1.4 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) deve attuarsi tramite intervento diretto. Il lotto (di mq. 2.600) dovrà essere così destinato: 1.000 mq. per area residenziale (ad essa si applica la disciplina del presente articolo) e 1.600 mq. per verde pubblico attrezzato da realizzarsi nella parte situata in prossimità di Via Curato e di Via Bologna. L'unità minima di intervento è quella individuata sulle tavole con la sigla B1.4.

Le aree a verde pubblico di cui sopra dovranno essere considerate quali opere di urbanizzazione.

#### **SCHEDA 5 - AREA IN VIA XII MORELLI B1.5**

Tale area contraddistinta con la sigla B1.5 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 3) si intende come zona di recupero (secondo i disposti dell'Art. 27 della Legge n° 457 del 05/08/1978, commi I e IV) assimilabile all'uso residenziale B1 e quindi ad essa si applica

la disciplina del presente articolo. La Concessione Edilizia è subordinata alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'Art. 28, ultimo comma della L.R. 47/78.

#### **SCHEDA 6 - AREA EX SIMBIANCA A CENTO B1.6**

Tale area contraddistinta con la sigla B1.6 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come zona di recupero (secondo i disposti dell'art. 27 della Legge n° 457 del 05/08/1978, commi I e IV).

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purchè orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Tale intervento si attuerà mediante Piano Particolareggiato. All'interno del comparto si dovrà prevedere un'area di superficie almeno di 3.500 mq. da destinarsi a parcheggio pubblico e da cedere gratuitamente al Comune. Inoltre dovrà essere prevista una quota di S.U. pari almeno a 200 mq. da adibire ad Uffici Comunali e da cedere gratuitamente al Comune.

Ut = 0,50 mq./mq. di S.t.

Hf = 13 ml. (pari a n. 4 piani fuori terra)

S2 = 0,50 mq./mq. di S.U. per verde e parcheggi

#### **SCHEDA 7 - COMPARTI DI RECUPERO B1.7**

Le aree contraddistinte negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla B1.7 si intendono come comparti anche non omogenei aventi caratteristiche di incongruità o degrado il cui recupero può essere realizzato mediante strumenti urbanistici preventivi (P.P.) di iniziativa pubblica o privata.

Gli indici edilizi dovranno essere concordati in sede di P.P. a seconda delle caratteristiche dell'area stessa, senza comunque poter in alcun caso superare i parametri della presente Zona B.1.

L'area classificata B1.7 localizzata a Corporeno in via Statale è soggetta alle prescrizioni della scheda 5.Q e della scheda di ValSAT del Piano della ricostruzione.

#### **SCHEDA 8 - AREA RELATIVA ALL'EX PALAZZO TOSI' A RENAZZO B1.8**

L'area contraddistinta con la sigla B1.8 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) si intende come intervento urbanistico già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 17/03/1997 e si attuerà secondo la relativa convenzione.

#### **SCHEDA 9 - AREA IN VIA BOLOGNA B1.9**

Nell'area contraddistinta sugli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla B1.9 (Tav. 7) corrispondente alle particelle catastali n° 660, 909, 907, Foglio 49, è ammessa un'altezza massima H.f. = 22,00 mt., fermi restando tutti gli altri parametri relativi alla zona B1.

#### **SCHEDA 10 - AREA IN VIA CURATO B1.10**

Tale area contraddistinta con la sigla B1.10 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) in prossimità del nucleo esistente attorno alla via Arno, si intende quale zona di completamento dello stesso nucleo per insediamenti residenziali ed affini alla residenza. L'inter-

vento diretto attuabile in tale area è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica che completi la viabilità e preveda la realizzazione del parcheggio pubblico nella quantità relativa agli usi da insediare secondo lo schema già indicato sulla Tavola 7.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Tale intervento si attuerà mediante intervento edilizio diretto sull'intero comparto previa stipula di convenzione urbanistica per la realizzazione e cessione al comune di strada e parcheggi pubblici.

$U_t = 0,35$  mq./mq. di S.t.

$H_f = 10$  ml.

Nelle aree classificate B1.10 in via Curato a Cento capoluogo Tav. 7 per eventuali nuove costruzioni nella zona dovranno essere adottate idonee soluzioni progettuali atte ad evitare problemi legati a cedimenti differenziali.

#### **SCHEDA 11 – AREA SITA IN BEVILACQUA B1.11**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 54 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati:

- indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo particolare attenzione a possibili effetti locali, alla verifica di liquefazione dei terreni granulari saturi e alla verifica puntuale dei siti con scarse caratteristiche meccaniche;
- indagini idonee tese a verificare l'esclusione di ogni possibile stato di contaminazione in relazione alla destinazione d'uso produttiva preesistente;
- apposita relazione di clima acustico di compatibilità della zona residenziale con la classe assegnata alle zone contigue con destinazioni d'uso diverse;
- soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

#### **SCHEDA 12 – AREA SITA IN BUONACOMPRA B1.12**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 54 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

- indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo particolare attenzione a possibili effetti locali, alla verifica di liquefazione dei terreni granulari saturi e alla verifica puntuale dei siti con scarse caratteristiche meccaniche;
- indagini idonee tese a verificare l'esclusione di ogni possibile stato di contaminazione in relazione alla destinazione d'uso produttiva preesistente;
- apposita relazione di compatibilità clima-acustico;
- soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

Inoltre, in fase di progettazione dell'intervento ci si dovrà attenere alle condizioni e vincoli di edificazione previsti dall'art. 20, delle NTA/PTCP in particolare alle indicazioni di cui al comma 7, e dell'art. 19, comma 6, delle stesse norme tecniche, che ammette

qualsiasi intervento ai manufatti edilizi esistenti con l'obbligo di adeguamento delle tecniche di progettazione e realizzazione delle opere alle caratteristiche distributive dello specifico elemento morfologico-documentale (dosso).

#### **SCHEDA 13 – AREA SITA IN ALBERONE B1.13**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 54 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

- indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo particolare attenzione a possibili effetti locali e di verifica di liquefazione dei terreni granulari saturi;
- indagini idonee tese a verificare l'esclusione di ogni possibile stato di contaminazione in relazione alla destinazione d'uso produttiva preesistente;
- apposita relazione di clima acustico di compatibilità della zona residenziale con la classe assegnata alle zone contigue con destinazioni d'uso diverse;
- soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

#### **SCHEDA 14 – AREA SITA IN RENAZZO PRESSO EX PALAZZO TOSI B1.14**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 54 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

- indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo particolare attenzione alla presenza di litotipi di natura granulare e immersi in falda e di strati di terreno con caratteristiche portanti piuttosto scarse;
- elaborati specifici idonei a dimostrare l'adeguatezza della rete idrica;
- soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente;
- elaborati progettuali specifici relativi al rispetto delle condizioni di edificazione poste dall'art. 20 NTA/PTCP, in particolare relative al divieto di eseguire qualsiasi movimentazione di terreno che possa determinare la modifica dell'andamento planaltimetrico del sistema dunoso rilevabile sul piano di campagna.

USI PREVISTI: U1, U3, U10, U10 bis, U17, U22.

#### **SCHEDA 15 – AREA SITA AD ALBERONE VIA CHIESA B1.15**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 54 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

- indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo particolare attenzione alla presenza di litotipi di natura granulare e immersi in falda e di strati di terreno con caratteristiche portanti piuttosto scarse;
- soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente;
- idonea relazione di valutazione del clima acustico nell'uso residenziale introdotto in relazione alla classificazione della zona D1.4 produttiva limitrofa.

#### **ASTERISCO \***

Le aree contraddistinte dal simbolo asterisco “\*” mantengono la disciplina della Zto a cui appartengono, e in esse sono ulteriormente ammesse le medio piccole strutture di vendita

di cui all'uso U5 (Delibera di C.C. n. 133 del 20/12/1999).

### **SCHEDA 16 – AREA VIA GALVANI - CAPOLUOGO**

*(scheda 4C del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.16 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del piano della ricostruzione.

SU = 1.440 mq. ad uso residenziale. Contributo di sostenibilità per realizzazione di opere di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito urbano.

Il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione urbanistica.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

*Superficie territoriale:* 2.660 mq.

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

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2

Per NC Su = 1.440 mq.

*Altezza massima H* = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura (RC)* max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di SU S = 216 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di SU S = 288 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.

La realizzazione delle opere avverrà a carico del Soggetto Attuatore. Il parcheggio pubblico dovrà essere collegato al Parco del Reno attraverso un percorso pedonale.

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

### **SCHEDA 17 – AREA VIA P.A. BARBIERI – VIA L.TENCO**

*(scheda 4.E del piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.17 negli elaborati grafici di PRG è costituita dall'insediamento residenziale realizzato nell'ambito del comparto residenziale C.11 completato, entro il quale si applicano le norme della zona B1 con SU = SUE.

### **SCHEDA 18 – AREA VIA VESPUCCI A RENAZZO**

*(scheda 5.C del piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.18 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione. SU = SU esistenti alla data di adozione del Piano della ricostruzione (sup. dichiarata 790 mq. circa), incrementate al massimo del 20%.

Sono da realizzare opere di mitigazione acustica sul lato est confinante con l'area produttiva, attraverso una fascia verde di protezione e mitigazione di dimensioni adeguate, e opere di adeguamento della via Vespucci

Contributo di sostenibilità definito dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione, per realizzazione di opere di miglioramento funzionale e ambientale dell'ambito urbano.

Il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione urbanistica.

## PARAMETRI URBANISTICI

Scheda zona B1.18 con  $S_u = 450$  mq di  $S_u$  oltre alle  $S_u$  esistenti alla data di adozione del Piano della Ricostruzione (sup. dichiarata 790 mq. circa).

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

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

*Modalità di intervento:* Intervento edilizio diretto convenzionato

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

### **SCHEDA 19 – AREA VIA VIRGILIO A CASUMARO**

*(scheda 7.B del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.19 negli elaborati grafici di PRG è priva di capacità edificatoria essendo tale capacità stata trasferita in sede di Piano della Ricostruzione nell’area classificata B1.20.

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

### **SCHEDA 20 – AREA VIA FALZONI A CASUMARO**

*(scheda 7.B del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.20 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.  $S_U = 524$  mq. ad uso residenziale, di cui 364 provenienti dal trasferimento dei diritti edificatori costituiti dall’edificio esistente da demolire in via Virgilio (zona B1.19)

Una parte dell’area di  $S_f =$  mq. 1.400 è ceduta all’Amministrazione comunale e dispone di una capacità edificatoria pari a  $S_U = 350$  mq.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione della convenzione urbanistica con cui la proprietà cede all’Amministrazione comunale l’area di 1.400 mq. di  $S_f$ .

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

### **SCHEDA 21 – AREA VIA XII MORELLI – VIA GALLERANI**

*(scheda 7.C del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.21 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

$S_U = 931$  mq. ad uso residenziale ( $U_t = 0,35$  mq./mq.)

Il Piano prescrive la servitù di passaggio lungo i lati ovest e sud dell’area, in modo da garantire la possibilità di attraversamento per accedere da ovest all’area scolastica di XII Morelli (il percorso sarà collegato a nord con via XII Morelli istituendo analoga servitù di passaggio nei lotti della zona B1).

## PARAMETRI URBANISTICI

*Superficie territoriale:* 2.660 mq.

per NC:  $S_U = 931$  mq. ( $U_t = 0,35$  mq./mq.)

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

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

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura* (RC) max = 35%

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

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

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

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

Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione della convenzione urbanistica con istituzione della servitù di passaggio pubblico.

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

## **SCHEDA 22 – AREA VIA PACINOTTI, CAPOLUOGO**

*(scheda 7.E del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.22 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

SU = 300 mq. ad uso residenziale

Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla cessione alla P.A. di una parte dell’area per dotazioni pubbliche classificata G1 (sup. circa 1.100 mq.), a titolo di contributo di sostenibilità dovuto nella misura definita dalla scheda normativa del piano.

L’eventuale conguaglio economico sarà destinato a sistemazione e attrezzatura delle aree verdi.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale: 2.000 mq.

Per NC: SU = 300 mq. su una Sf = 900 mq. circa

Obbligo di cessione della parte restante (1.100 mq. circa) al Comune che la utilizza per dotazioni pubbliche a servizio della scuola.

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

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

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura* (RC) max = 35%

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

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

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

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

Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo o da convenzione urbanistica.

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



## **SCHEDA 23 – AREA VIA SANTA LIBERATA, CAPOLUOGO**

*(scheda 4.B2 del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.23 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

SU = 1.322 mq. ad uso residenziale, comprensivi della Su già realizzata come residenza el custode.

Contributo di sostenibilità definito dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione, per la realizzazione di opere di miglioramento funzionale e ambientale dell'ambito urbano, quali:

- opere di urbanizzazione secondaria o urbanizzazioni generali da realizzarsi in opere nelle immediate vicinanze del comparto

che saranno definite in sede di convenzione all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.

### **PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale: 12.900 mq. circa

Per NC: SU = 1.322 mq, comprese Su già realizzate come rsidenza del custode

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

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

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura* (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di SU S = 200 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq.di SU S = 265 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.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica.

In sede di richiesta del Permesso di costruire dovrà essere fornita la documentazione relativa ad un'indagine storica e in campo dell'area utilizzata a fini produttivi, finalizzata ad indagare la presenza di eventuali fonti o situazioni di contaminazioni al sito, come definite dal DLgs 152/2006.

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

## **SCHEDA 25 – AREA VIA MAESTROLA- VIA PIEVE a XII MORELLI**

*(scheda 5.I del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.25 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

*Usi ammessi:* U14 (artigianato di servizio)

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

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

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

*Caratteristiche dell'intervento:* Intervento diretto

**STRUMENTO ATTUATIVO**

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

Contributo di sostenibilità definito dalla Scheda normativa del Piano della ricostruzione, per realizzazione di opere di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito urbano. Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica.

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

#### **SCHEDA 26 – AREA VILLA BORGATTI a CORPORENO**

*(scheda 5.P1 del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.26 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa 5.P1 del Piano della ricostruzione.

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

*Interventi ammessi:* RE1, RE2, RE3

NC1: SU max = 450 mq. solo per installazione di struttura leggera di copertura funzionale all'organizzazione di manifestazioni ed eventi.

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione.

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

#### **SCHEDA 27 – AREA VILLA CHIARELLI a RENAZZO**

*(scheda 5.P2 del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.27 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa 5.P2 del Piano della ricostruzione.

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

*Interventi ammessi:* RE1, RE2, RE3

NC1: SU max = 550 mq. solo per installazione di struttura leggera di copertura funzionale all'organizzazione di manifestazioni ed eventi.

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

*Modalità di intervento:* L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione.

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

#### **SCHEDA 28 – AREA VIA BOLOGNA (ex zona C10) CAPOLUOGO**

*(scheda 5.A del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

Tale area contraddistinta con la sigla B1.28 negli elaborati grafici di PRG si attua nei lotti non edificati previsti dal PUA con convenzione scaduta, previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato, con obbligo di completamento delle dotazioni previste dal PUA previgente.

Per le parti già insediate si conferma la disciplina del PUA previgente.  
Interventi nei lotti liberi: si conferma l'indice del PUA previgente.  
Usi ammessi: quelli della zona B1.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

#### PARAMETRI URBANISTICI

*Usi ammessi:* U4 – Commercio al dettaglio di vicinato; U5.1 – Medio piccole strutture di vendita; U10 – uffici e studi professionali

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

per NC SU = 1.190 mq.

### **SCHEDA 29 – AREA VIA XII MORELLI (ex zona C15) – XII MORELLI**

*(scheda 1.F del Piano della ricostruzione)*

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.29 negli elaborati grafici di PRG, è costituita da un lotto non edificato, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa 1.F del Piano della ricostruzione.

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

*Interventi ammessi:* RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:  $U_f = 0,20$  mq./mq.

Obbligo di sistemazione a verde delle aree scoperte.

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

### **SCHEDA 30 – AREA A RENAZZO VIA MAESTRA GRANDE**

*(scheda 7.B del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.30 negli elaborati grafici di PRG, è costituita da un lotto non edificato, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa 7.B del Piano della ricostruzione – secondo stralcio

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, previa demolizione della casella esistente sul mappale 127 a margine della nuova area inserita in zona B1, l'intervento edilizio di nuova costruzione.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

#### 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.

### **SCHEDA 31 – AREA VIA DEL PIOPPO - CAPOLUOGO**

*(scheda 8.C del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.31 negli elaborati grafici di PRG, è costituita da un lotto non edificato ad ovest di via del Pioppo, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità indicate nella scheda normativa 8.C del Piano della ricostruzione – secondo stralcio.

La variante prevede la classificazione come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54 NTA) – scheda B1.31, al fine di attuare un intervento edilizio di delocalizzazione di un complesso edilizio danneggiato dal sisma in località Alberone – via Pirani, ai sensi dell'art.9 comma 5 lett.b) della L.R. 16/2012, 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.

La capacità edificatoria della zona B1.31 è limitata a quanto ammesso in base alle suddette disposizioni.

#### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

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

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

*Usi ammessi:* U1

*Tipi di intervento:* NC1, NC2

*NC1:* V max = 3.158,8 mc + Su max = 197 mq.

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.

### **SCHEDA 32 – AREA VIA TASSINARI – RENAZZO (sede Molini Pivetti)**

*(scheda 5.I del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.32 negli elaborati grafici di PRG, è costituita da un lotto non edificato di circa 4.700 mq., e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa 5.I del Piano della

ricostruzione – secondo stralcio

La variante prevede la classificazione come zona 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.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

#### PARAMETRI URBANISTICI

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

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

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

*Parametri urbanistico-edilizi:*  $U_f = 0,50$  mq./mq.

$H_{max} = 12$  m.

*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto

STRUMENTO ATTUATIVO: la trasformazione dell'area prevede un intervento diretto.

#### **SCHEDA 33 – AREA VIA A. VOLTA - CAPOLUOGO**

*(scheda 7.C del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.33 negli elaborati grafici di PRG, è compresa tra le vie A.Volta e Argine Reno, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità indicate nella scheda normativa 7.C del Piano della ricostruzione – secondo stralcio.

In particolare, la variante prevede la classificazione come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale, 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.

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).

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.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

Inoltre 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 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

#### 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

orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

$U_f = 0,50$  mq./mq. di Sf sul lotto non insediato

$U_f = U_{fe}$  nei lotti insediati

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

*Rapporto di copertura* (RC) max = 35%

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.

### **SCHEDA 34 – AREA VIA A.GARIBALDI – VIA V.GOVONI – XII MORELLI**

*(scheda 7.G del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.34 negli elaborati grafici di PRG, è compresa tra le vie A.Garibaldi e V.Govoni, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità indicate nella scheda normativa 7.G del Piano della ricostruzione – secondo stralcio.

In particolare, la variante prevede la classificazione come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale, 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.

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.

#### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

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

Inoltre 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 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

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

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

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

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

*Rapporto di copertura* (RC) max = 35%

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.

### **SCHEDA 35 – AREA VIA MARCONI - CAPOLUOGO**

*(scheda 7.U del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.35 negli elaborati grafici di PRG, si sviluppa lungo via Marconi, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità indicate nella scheda normativa 7.U del Piano della ricostruzione – secondo stralcio.

In particolare, la variante prevede la classificazione come zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale, 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.

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 ( $P1 + P2 = 45 \text{ mq./100 mq. di Su}$ ).

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.

#### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

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

Inoltre 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 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

#### **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

orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

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

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

*Rapporto di copertura (RC)* max = 35%

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

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.

### **SCHEDA 36 – AREE A NORD DI VIA GIOVANNINA VIA MODUGNO (ex C11)**

*(scheda oss\_39 del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Le aree facenti parte del comparto C11 oggetto di piano particolareggiato, tenuto conto dell'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione e della loro presa in carico dal Comune, sono perimetrate dal piano della Ricostruzione come zone G1 (aree verdi cedute), zone BO\* (lotti insediati), e zona B1.36 (lotti da insediare), zona entro la quale sono assegnate le quantità di SU e l' $H_{max} = 10 \text{ m.}$  definite dal PUA ai sensi della scheda 11 dell'art.55 delle presenti NTA.

### **SCHEDA 37 – AREE A CORPORENO, LOTTIZZAZIONE PREDIO RAMEDELLO**

*(scheda oss\_52 del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio)*

Le aree facenti parte del comparto oggetto di piano particolareggiato, tenuto conto dell'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione e della loro presa in carico dal Comune, sono perimetrare dal piano della Ricostruzione come zone G1 (aree verdi cedute), e zona B1.37, entro la quale all'unico lotto ancora da insediare (n.7 del P.P. con Sf = 586 mq.) è assegnata una Su = 250 mq. con Hmax = 10 m., mantenendo gli allineamenti definiti dal PUA previgente, fino a m.2,50 dal parcheggio già realizzato.

### **Art. 55 Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea C) C**

Tali comparti sono costituiti da zone non edificate che per un organico rapporto con le aree limitrofe spesso già urbanizzate si prescrive debbano essere attuate attraverso un intervento urbanistico preventivo.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici edilizi:

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.u., per verde pubblico e parcheggi.

#### **SCHEDA 1 - COMPARTO A RENAZZO C1**

Tale area contraddistinta con la sigla C1 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5 ) si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio M. Montanari di Cento in data 09/12/1982, Rep. n° 16270, Racc. n° 2366, reg. a Cento il 16/12/1982 n° 1710 Vol. 99, trascritto presso la Conservatoria di Ferrara.

#### **SCHEDA 2 - LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' RENO CENTESE C2**

L'area contraddistinta con la sigla C2 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 1) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 27/02/1997 e si attuerà secondo la relativa convenzione.

#### **SCHEDA 3 - LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' XII MORELLI C3**

L'area contraddistinta con la sigla C3 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 3) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 132 del 03/09/1996 e si attuerà secondo la relativa convenzione.

#### **SCHEDA 4 - LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' CORPORENO C4**

L'area contraddistinta con la sigla C4 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 6) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 20/02/1996 e si attuerà secondo la relativa convenzione.

#### **SCHEDA 5 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, ZONA VIA MARESCALCA C5**

L'area contraddistinta con la sigla C5 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 110 del



05/08/1994 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 10/02/1995, Rep. n° 5897, Racc. n° 1033.

#### **SCHEDA 6 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, VIA DELLA QUERCIA C6**

L'area contraddistinta con la sigla C6 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 12/03/1993 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento in data 21/04/1993, Rep. n° 7682, Racc. n° 698.

#### **SCHEDA 7 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, ZONA VIA S.ORSANO C7**

L'area contraddistinta con la sigla C7 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 13/04/1993 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Umberto Tosi di S. Pietro in Casale in data 27/07/1993, Rep. n° 3064, Racc. n° 909.

#### **SCHEDA 8 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, VIA GIOVANNINA C8**

L'area contraddistinta con la sigla C8 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 173 del 22/12/1994 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento in data 06/03/1995, Rep. n° 19302, Racc. n° 1720.

#### **SCHEDA 9 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, VIA RIGONE C9**

L'area contraddistinta con la sigla C9 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 16/02/1993 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 27/03/1993, Rep. n° 294, Racc. n° 75.

#### **SCHEDA 10 - AREA CON QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA C10**

Tale area è contraddistinta negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla C10.

USI PREVISTI: U1, U4, U7, U10, U14, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il comparto è soggetto ad intervento urbanistico preventivo (P.P.)

U.t. = 0,40 mq./mq. di S.t.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.U. per verde pubblico e parcheggi della quale il 50% sarà ad ampliamento della area G1 limitrofa (facente parte della lottizzazione Cm.2)

H.f. = 16 ml.

In sede di definizione del P.P. il 10% di S.U. sarà oggetto di un intervento di Edilizia Convenzionata ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28/01/1977 n. 10.

#### **SCHEDA 11 - AREE A NORD DI VIA GIOVANNINA, A CENTO C11**

Tali aree sono contraddistinte negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) con la sigla C11.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (P.P.). In sede di definizione

del P.P. il 50% della S.t. dell'intero comparto C11 sarà destinato a zona C ed il restante 50% a zona G1. Nell'area C dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.U. per verde pubblico e parcheggi.

Si specifica che il precedente valore U.t. dovrà essere calcolato sulla S.t. relativa alla sola area C.

Nell'area G1 invece dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

USI PREVISTI: U18, U19.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

U.f. = 0,25 mq./mq. (limitatamente alle attrezzature coperte)

P2 = 25 mq./100 mq. di S.f. (solo per l'uso 19)

Si prescrive inoltre che tale area G1 dovrà essere realizzata ed attrezzata interamente a spese del proprietario dell'intero comparto C11 e successivamente ceduta gratuitamente al Comune.

#### **SCHEDA 11bis - AREA A NORD DI VIA GIOVANNINA, A CENTO C11bis**

Il comparto è costituito da una zona non edificata posta a confine della via Giovannina che per un organico rapporto con le aree limitrofe già urbanizzate si prescrive debba essere attuato attraverso un intervento urbanistico preventivo. Nell'area in oggetto viene realizzata una vasca di accumulo delle acque meteoriche, da parte degli Enti competenti, al di sotto della superficie destinata a verde pubblico.

USI PREVISTI: U1, U4, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici edilizi:

SU massima realizzabile: 8000 mq.

H.f. = 10 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.u., per verde pubblico e parcheggi.

Il lottizzante si deve impegnare a versare un contributo per la realizzazione delle vasche di accumulo di pioggia da realizzarsi in via Del Macello, in quantità e modalità da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di presentazione del P.P.

#### **SCHEDA 12 - AREA IN VIA PEDAGNA, A CORPORENO C12**

Nell'area contraddistinta negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla C12 (Tav. 6) sono ammessi esclusivamente gli USI e gli INTERVENTI relativi alle zone C.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno

strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata. Si specifica inoltre che tale comparto C12 sarà così suddiviso:

**Area edificabile:**

S.t. = 20.000 mq.

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 m.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.U. (verde e parcheggi)

S.U. = 7.000 mq.

S2 = 5.250 mq.

**Area a verde pubblico attrezzato:** da cedere gratuitamente al Comune mediante Convenzione da stipulare contestualmente all'approvazione del P.P.

S.t. = 10.000 mq.

**SCHEDA 13 - AREA A SUD DI VIA BOLOGNA, A CENTO C13**

In tale area, contraddistinta negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) con la sigla C13, è consentita esclusivamente alla Associazione A.N.F.F.A.S. o collegate, la realizzazione di edifici e strutture da adibire ad attività formative, ricreative, ed assistenziali, nonché i relativi alloggi per i fruitori di tali attrezzature.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (P.P.).

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 10 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.U. per verde pubblico e parcheggi

**SCHEDA 14 - AREE AD EST DI VIA DI RENAZZO, A RENAZZO C14**

Tali aree sono contraddistinte negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) con la sigla C14.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata col Comune una Convenzione con cui i proprietari dei lotti si impegnano a realizzare a proprie spese la strada (compresa all'interno della zona C14), che collegherà Via di Renazzo al prolungamento di Via Piave e le relative opere di urbanizzazione primaria (fognature, sede stradale e marciapiedi, sistema di distribuzione dell'energia elettrica, gas, acqua, rete telefonica e pubblica illuminazione).

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t. (considerando tale valore come la somma delle parziali S.t. di tutti e tre i lotti C14)

H.f. = 10 m.l.

**SCHEDA 15 - COMPARTI A XII MORELLI DI VIA GALLERANI C15**

Tali comparti sono costituiti da zone non edificate che per un organico rapporto con le aree limitrofe spesso già urbanizzate si prescrive debbano essere attuate attraverso un

intervento urbanistico preventivo. L'intervento dovrà avvenire nelle forme tipiche degli insediamenti delle Partecipanze in particolare dovrà prevedere il reticolo della viabilità di tipo ortogonale che si integri con le aree limitrofe già edificate. I fabbricati da realizzare dovranno presentare le seguenti caratteristiche: muratura intonacata e tinteggiata ovvero muratura a vista; copertura a due o tre falde; manto di copertura in coppi; per l'oscuramento delle finestre dovranno essere utilizzati scuri o persiane.

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U10, U10 bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1, NC2.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici edilizi:

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

H.f. = 9 ml.

S2 = 0,75 mq./mq. di S.u., per verde pubblico e parcheggi. La via Gallerani dovrà essere urbanizzata.

#### **SCHEDA 16 - AREA EX STABILIMENTO PESCI VIA IV NOVEMBRE A CENTO C.16**

L'area è contraddistinta con la sigla C.16 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7).

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: NC1 (nuova costruzione), NC2 (nuova attrezzatura del territorio).

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata con il Comune una Convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, una volta concluse, verranno cedute a titolo gratuito alla A.C.

L'intervento, esteso all'area delimitata nelle tavole di P.R.G., si attua applicando i seguenti indici urbanistico-edilizi:

U.T. = 0,35 mq/mq

H.f. = 10,00 ml

P1 e P3 in percentuale differenziata in relazione agli usi insediati (v. art. 35 NTA).

S2 = 0,75 mq/mq di S.U., per verde pubblico attrezzato e parcheggi.

L'attuazione dell'intervento dovrà ottemperare, inoltre, alle seguenti particolari prescrizioni in sede di formazione del P.P.:

Viabilità: Occorre garantire: 1) l'accessibilità al comparto adeguando la viabilità esistente (Via IV Novembre, Via Fava e relativo incrocio), prevedendo, se necessario, l'allargamento della sede stradale di Via IV Novembre; 2) il collegamento con la viabilità delle aree C11 e C6 adiacenti (Vie Tenco, Boito, Fabbri) evitando innesti diretti.

Verde : Occorre prevedere una fascia di verde di filtro alberato, eventualmente fruibile con percorso ciclo-pedonale, sull'intero fronte stradale delle Vie IV Novembre e Fava senza interruzioni se non per l'accesso carrabile alla lottizzazione e per il collegamento

ciclo-pedonale con il centro storico da Via IV Novembre.

Percorsi ciclabili: E' necessario prevedere il collegamento delle piste ciclo-pedonali di progetto con tutte quelle limitrofe esistenti: pista che porta in Via Giovannina, pista che porta a Penzale e controviale interno sul lato opposto di Via IV Novembre.

## **SCHEDA 17 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA DEL PIOPPO**

*(scheda 4.A del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.17 negli elaborati grafici di PRG si attua previa approvazione di un PUA. E' disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalle proprietà.

Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

Il comparto è suddiviso in due sub-comparti:

C.17 a (intervento privato): STa = 33.200 mq. circa

C.17b (intervento pubblico): STb = 22.800 mq.

- Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C12a (privato): SU = 5.250 mq. Ulteriori diritti edificatori residenziali, fino ad un massimo di 350 mq. di SU, potranno essere assegnati in sede di PUA a fronte dell'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e/o generale nella misura di 152 €/mq. di SU aggiuntiva assegnata.
- Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C12a (privato): SU = 4.000 mq.

### **PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C17a**

*Superficie territoriale:* 31.405 mq.

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2  
per NC SU = 5.250 mq.

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura (RC) max = 35%*

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. Su = 788 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. Su = 1.050 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. Su = 3.150 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) = 10.992 mq. dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile (1.099 mq.) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

### **PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C17b**

*Superficie territoriale:* 24.000 mq.

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2  
per NC Su = 4.000 mq.

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura (RC) max = 35%*

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. Su = 600 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. Su = 800 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. Su = 2.400 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale (St) = 8.400 mq. dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile (840 mq.) potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

Come indicato nella Scheda normativa del Piano della ricostruzione, gli interventi dovranno prevedere la realizzazione, oltre che degli standard ordinariamente dovuti, delle dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito, quali:

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

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

#### STRUMENTO ATTUATIVO:

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

Ciascuno dei due sub-ambiti (pubblico e privato) potrà essere attuato attraverso successivi stralci funzionali di lottizzazione.

Nell'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 della viabilità di accesso e distribuzione principale (tratto nord di via del Pioppo e nuovo asse di viabilità principale).

Contributo di sostenibilità definito dalla Scheda normativa del Piano della ricostruzione, per realizzazione di opere di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito urbano.

### **SCHEDA 18 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA P.A.BARBIERI – VIA L.TENCO**

*(scheda 4.E del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.18 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.E del Piano della ricostruzione – elaborato A2.

— Capacità edificatoria realizzabile nel comparto C18: 3.000 mq. di SU

— Aree classificate G1 (verde pubblico attrezzato): 11.000 mq. circa

#### PARAMETRI URBANISTICI

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2

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

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura* (RC) max = 25%

Verde pubblico nel comparto C18: aree a verde pubblico G1 (11.000 mq.)

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

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

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

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

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

*Caratteristiche dell'intervento:*

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

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

- realizzazione della/e costruzione/i in modo da garantire la massima razionalizzazione e compattazione delle aree per spazi pubblici o collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno indicate dalla variante di anticipazione e/o individuate di concerto con gli uffici della P.A. all'atto del progetto;
  - realizzazione di un tronco stradale di collegamento tra la via Barbieri e il nuovo insediamento;
  - realizzazione di un percorso pedonale e/o pedociclabile lungo la viabilità di progetto;
- La trasformazione dell'area prevede la predisposizione e approvazione di un piano particolareggiato (PUA) di iniziativa pubblica, in quanto le aree oggetto di intervento sono interamente di proprietà comunale.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

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

#### STRUMENTO ATTUATIVO:

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

### **SCHEDA 19 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA DEI TIGLI**

*(scheda 4.A del Piano della ricostruzione-Secondo stralcio)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.19 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.A del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio.

Il comparto C19 è articolato in due sub-comparti:

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

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

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

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

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

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

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

C19.c1 e C19.c2: recupero e riuso degli edifici esistenti, da destinare a residenza e servizi connessi

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

– Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C19.a2: Su = 7.052 mq. destinati a residenza (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 86.000 mq., calcolati attraverso l'indice perequativo  $I_p = 0,082$  mq./mq.)

– Capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile nel sub-comparto C19.b1 (pubblico): Su = 4.825 mq. destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione  $U_t = 0,25$  mq./mq. applicato al solo sub-ambito pubblico insediabile C19.b1).

– Capacità edificatoria realizzabile nei sub-comparti C19.c1 e C19.c2 (privati): Su = Su esistente, attraverso interventi di recupero e riuso degli edifici esistenti, destinati a residenza e/o a servizi connessi.

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 (al netto della Sue da recupero/riuso degli edifici esistenti), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo  $U_t = 0,197$  mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C19.

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19a

*Superficie territoriale:* 53.050 mq.

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2

per NC Su = 7.052 mq. usi U1, U2, U3, U4, U5.1, U7, U10 (residenza e usi complementari)

Su = 8.000 mq. usi U3, U17, U18, U22 (centro sanitario-assistenziale)

*Altezza massima* per la residenza: H = 10,0 ml;

per il centro sanitario-assistenziale: H = 15,0 ml.

*Rapporto di copertura (RC) max = 35%*

Parcheggi P1 U1 (residenza): 15 mq./100 mq. di Su = 1.058 mq.

U17 (attrezz. di interesse comune): 30 mq./100 mq. di Su = 2.400 mq.

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

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

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

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

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C19b1

*Superficie territoriale:* 19.300 mq.

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2

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

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura (RC) max = 35%*

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

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



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

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

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

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

- realizzazione della/e costruzione/i in modo da garantire la massima razionalizzazione e compattazione delle aree per spazi pubblici o collettivi, seguendo le relazioni spaziali, funzionali e tipologiche che saranno indicate 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.

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 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), 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..

#### STRUMENTO ATTUATIVO

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

#### **SCHEDA 20 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA DEL PIOPPO**

*(scheda 4.B del Piano della ricostruzione-Secondo stralcio)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.20 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.B del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio.

Capacità edificatoria realizzabile in C1.20 – SU resid. = 500 mq. (diritti edificatori privati) + 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 = 200 mq.

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

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

*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a Intervento diretto convenzionato e atto d'obbligo.  
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 3 "Analisi ambientale - 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 convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà

**SCHEDA 21 – CAPOLUOGO - COMPARTO DI VIA SANTA LIBERATA**

*(scheda 4.b del Piano della ricostruzione-Secondo stralcio)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.21 negli elaborati grafici di PRG. Le condizioni e modalità di intervento sono definite dalla scheda normativa 4.B del Piano della ricostruzione – Secondo stralcio.

Il comparto C21 (ST = 68. 430 mq.) è articolato in due sub-comparti:

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

Sta1 = 39.768 mq. (intervento residenziale privato)

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

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

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

— Capacità edificatoria realizzabile nel sub-comparto C21a1 (privato): Su = 4.700 mq. di Su destinati a residenza (diritti edificatori assegnati alla proprietà dell'area di 68.274 mq., calcolati attraverso l'indice perequativo  $I_p = 0,069$  mq./mq.)

— Capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile nel sub-comparto C21.a2 (pubblico): 3.040 destinati a ERS – Edilizia residenziale sociale e/o ad attrezzature pubbliche (diritti calcolati attraverso l'indice di utilizzazione  $U_t = 0,25$  mq./mq. applicato al solo sub-ambito pubblico insediabile C21.a2).

In totale la Superficie Utile realizzabile nel comparto C21 è pertanto pari a 7.740 mq. destinabili a residenza (per la parte pubblica anche ad attrezzature pubbliche), corrispondenti ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo  $U_t = 0,109$  mq./mq. calcolato sull'intera area del comparto C21.

**PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21a1**

*Superficie territoriale:* 39.768 mq.

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2

per NC Su = 4.700 mq.

*Altezza massima* H = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura* (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su = 705 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 940 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 2.820 mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da

pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21a2

*Superficie territoriale:* 12.162 mq.

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2

per NC:  $U_t = 0,25$  mq./mq.  $S_u = 3.040$  mq.

*Altezza massima*  $H = 10,0$  ml;

*Rapporto di copertura (RC) max = 35%*

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. di  $S_u = 456$  mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di  $S_u = 608$  mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di  $S_u = 1.824$  mq.

Almeno il 35% della Superficie territoriale dovrà essere permeabile.

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

#### PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C21.b

*Superficie territoriale:* 16.500 mq.

*Usi ammessi:* U7, U9, U17, U18, U19, U20, U22

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

per NC  $U_t = 0,20$  mq.(mq. per la realizzazione degli impianti coperti, compresi gli spogliatoi, i servizi, i magazzini ed esclusi e campi e le attrezzature scoperte

Parcheggi P2 = 0,15 mq./mq. di S.t.

*Caratteristiche dell'intervento:*

Opera pubblica soggetta a intervento diretto.

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 3 "Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano"), da rispettare per l'attuazione degli interventi. Nell'atto d'obbligo la proprietà si impegna a concorrere a quota parte delle opere di urbanizzazione generali in relazione alla  $S_u$  attribuita, per la realizzazione dell'accesso al sub-comparto pubblico C21.a2, e alla cessione dell'area corrispondente.

#### STRUMENTO ATTUATIVO

La trasformazione dell'area è soggetta a intervento diretto in quanto opera pubblica.

#### **Art. 56 Comparti per nuovi insediamenti a destinazione residenziale ed a destinazione mista residenziale e direzionale (zona omogenea C) Cm**

Tale articolo comprende esclusivamente parte del territorio sottoposto a lottizzazioni già approvate dal Consiglio Comunale, che quindi si attuano applicando gli indici e gli altri parametri insediativi previsti nelle singole schede.

#### **SCHEDA 1 – LOTTIZZAZIONE A CENTO, SU VIA RIGONE ,VIA BOLOGNA E SU VIA BISI Cm.1\***

L'area contraddistinta con la sigla Cm.1\* negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 27/02/1997 e si attuerà secondo la relativa convenzione, le varianti successive e l'introduzione di una nuova area in via Bisi per la quale valgono i seguenti parametri:

S.t. = 24.476 mq

U.t. = 0,36 mq/mq di S.t.

H.f. = 10,00 ml

S2 = 0,55 mq/mq di S.U. (verde e parcheggi)

S.U = 8.700 mq

S2 = 4.785 mq

Per quanto riguarda gli usi consentiti nella nuova area di via Bisi si fa riferimento a quelli previsti per le zone C.

#### **SCHEDA 2 - LOTTIZZAZIONE A CENTO, TRA VIA SARTI E VIA FRESCO-BALDI Cm2**

L'area contraddistinta con la sigla Cm2 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 7) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 110 del 17/07/1990 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Maurizio Montanari di Cento in data 06/03/1991, Rep. n° 69457, Racc. n° 7298.

#### **SCHEDA 3 - LOTTIZZAZIONE A RENAZZO, VIA PIAVE Cm3**

L'area contraddistinta con la sigla Cm3 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) si intende come lottizzazione già approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 27/02/1997 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 10/12/1998, Rep. n° 18044, Racc. n° 4071.

#### **SCHEDA 4 - LOTTIZZAZIONE A RENAZZO, VIA COL DI LANA Cm4**

L'area è contraddistinta con la sigla Cm4 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5).

USI PREVISTI: U1, U2, U3, U4, U7, U10, U10bis, U14 (**limitatamente** a Servizi per la persona: barbieri, parrucchieri, estetisti, calzolai e simili e Servizi per la casa: idraulici, elettricisti, manutenzione e riparazione elettrodomestici e suppellettili e simili), U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1 (manutenzione ordinaria), RE2 (manutenzione straordinaria), RE4 (ristrutturazione edilizia), CD (cambio d'uso), NC1 (nuova costruzione), NC2 (nuova attrezzatura del territorio).

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata con il Comune una Convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primarie che, una volta concluse, verranno cedute a titolo gratuito alla A.C.

U.T. = 0,50 mq/mq

H.f. = 10,00 ml

P1 e P3 in percentuale differenziata in relazione agli usi insediati.

#### **Art. 57 Comparti di ristrutturazione edilizia con prevalente funzione direzionale (zona omogenea B) B2**

I comparti di ristrutturazione edilizia con prevalente funzione direzionale sono destinati alla valorizzazione delle funzioni centrali con sostituzione degli usi esistenti con attività a carattere direzionale, amministrativo e terziario.

USI PREVISTI: U1, U2, U4, U5, U7, U8, U10, U10 bis, U11, U12, U14, U18, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD purchè orientati all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto

U.f. = 0,90 mq./mq. di S.f.

### **Art. 58 Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B3**

Gli agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale identificano zone già edificate suscettibili di processi di consolidamento dello stato di fatto attraverso una integrazione controllata dell'edificazione esistente.

USI PREVISTI: U1, U4, U7, U10, U10 bis, U14, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

\* Relativamente a lotti inediticati interclusi tra lotti già edificati o a questi direttamente confinanti, purchè siano rispettate le distanze tra fabbricati, è ammesso l'intervento NC1.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,40 mq./mq. di S.f.

H.f. max = 10 ml. (pari a n° 3 piani fuori terra)

Si precisa che qualora si intervenga in lotti già saturati con un indice di fabbricazione superiore a quello definito nel presente articolo (0.40), sugli edifici esistenti, purchè non si abbia in nessun caso aumento di S.U. e S.A., sono ammessi i seguenti interventi: RE1, RE2, RE3, RE4.

Nelle aree classificate B3 in via Curato a Cento capoluogo Tav. 7 per eventuali nuove costruzioni nella zona dovranno essere adottate idonee soluzioni progettuali atte ad evitare problemi legati a cedimenti differenziali.

#### **SCHEDA 1 - AREA IN VIA MAESTRA GRANDE B3.1**

Le aree contraddistinte negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 3) con la sigla B3.1 sono zone di insediamenti suburbani quasi interamente edificate, nell'ambito della vasta area cosiddetta delle Partecipanze. Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle forme tipiche degli insediamenti delle Partecipanze. I fabbricati oggetto di ristrutturazioni o ampliamenti ovvero gli interventi di nuova costruzione dovranno presentare le seguenti caratteristiche: muratura intonacata e tinteggiata ovvero muratura a vista; copertura a due o tre falde; manto di copertura in coppi; per l'oscuramento delle finestre dovranno essere utilizzati scuri o persiane.

USI PREVISTI: U1, U4, U7, U10, U10 bis, U14, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,40 mq./mq. di S.f.

H.f. max = 9 ml. (pari a n° 3 piani fuori terra)

Si precisa che qualora si intervenga in lotti già saturati con un indice di fabbricazione superiore a quello definito nel presente articolo (0.40), sugli edifici esistenti, purchè non si abbia in nessun caso aumento di S.U. e S.A., sono ammessi i seguenti interventi: RE1, RE2, RE3, RE4.

#### **SCHEDA 2 – AREA SITA IN CENTO VIA GIOVANNINA ANGOLO VIA SANTA MARIA B3.2**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 58 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

— indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo parti-

- colare attenzione a possibili effetti locali, alla verifica di liquefazione dei terreni granulari saturi e alla verifica puntuale dei siti con scarse caratteristiche meccaniche;
- indagini idonee tese a verificare l'esclusione di ogni possibile stato di contaminazione in relazione alla destinazione d'uso produttiva preesistente;
  - apposita relazione di compatibilità clima-acustico;
  - soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

Inoltre, in fase di progettazione dell'intervento ci si dovrà attenere alle condizioni e vincoli di edificazione previsti dall'art. 20, delle NTA/PTCP in particolare alle indicazioni di cui al comma 7, e dell'art. 19, comma 6, delle stesse norme tecniche, che ammette qualsiasi intervento ai manufatti edilizi esistenti con l'obbligo di adeguamento delle tecniche di progettazione e realizzazione delle opere alle caratteristiche distributive dello specifico elemento morfologico-documentale (dosso).

### **SCHEDA 3 – AREA SITA IN RENOCENTESE VIA CHIESA B3.3**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 58 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

- indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo particolare attenzione alla presenza di litotipi di natura granulare ed immersi in falda e di strati di terreno con caratteristiche portanti piuttosto scarse;
- soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

### **SCHEDA 4 – AREA SITA IN RENAZZO VIA TADDIA B3.4**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 58 delle NTA del P.R.G., i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

- indagini specifiche dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente ponendo particolare attenzione alla presenza di litotipi di natura granulare ed immersi in falda e di strati di terreno con caratteristiche portanti piuttosto scarse;
- soluzioni tecniche atte a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo in accordo con il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

### **SCHEDA 5 – AREA SITA A CASUMARO IN VIA BONDENESE**

*(scheda 5h del Piano della ricostruzione – secondo stralcio)*

La Variante classifica il 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.

#### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

L'intervento previsto non comporta di per sé incremento della emissione sonora, se finalizzato al solo miglioramento del lay-out aziendale, è però necessario subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione alla predisposizione di uno studio previsionale di impatto acustico che verifichi anche il rispetto del differenziale di immissione presso i ricettori. La progettazione dovrà in ogni caso minimizzare l'incremento della emissione potenziale di rumore dal nuovo edificio a destinazione produttiva.

Inoltre 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 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l’attuazione degli interventi.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

*Usi ammessi:* U14, U22. L’uso U15 è ammesso limitatamente al mantenimento dell’attività artigianale esistente, nel rispetto delle prescrizioni ambientali in rapporto al contesto residenziale.

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

*Parametri urbanistico-edilizi:*  $U_f = 0,40$  mq./mq.

*Caratteristiche dell’intervento:*

L’intervento è soggetto a intervento edilizio diretto.

**ASTERISCO \***

Le aree contraddistinte dal simbolo asterisco “\*” mantengono la disciplina della Zto a cui appartengono, e in esse sono ulteriormente ammesse le medio piccole strutture di vendita di cui all’uso U5 (Delibera di C.C. n. 133 del 20/12/1999).

## **CAPO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

### **Art. 59 Zone industriali ed artigianali (zone omogenee D) Disposizioni generali D**

All'interno di tali zone produttive di P.R.G. possono operare efficacemente, anche in modi e forme integrate, sia attività industriali ed artigianali che attività terziarie di servizio all'industria ed attività di carattere terziario in senso lato, tese al consolidamento delle attività commerciali esistenti.

Gli usi complessivamente ammessi, sia previsti che compatibili (così come meglio specificato al 3° comma del precedente Art. 52), nelle zone per insediamenti produttivi industriali ed artigianali, articolati nelle diverse sottozone del presente Capo, sono i seguenti: U1, U2, U4, U5, U6, U7, U8, U10, U10 bis, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22.

Sono qui richiamati anche il 4° e il 5° comma del precedente Art. 52. In occasione di interventi di Ristrutturazione Edilizia, può essere concesso, su richiesta dell'avente titolo e per una volta soltanto, un aumento di S.U. pari al 20% dell'esistente, in deroga alle previsioni del piano.

Tale facoltà è esercitata per un'unica volta in relazione ad ogni unità immobiliare per cui la vendita, la cessione o comunque il trasferimento anche frazionato della proprietà immobiliare o della titolarità dell'azienda, non consentono di utilizzare nuovamente le possibilità di cui al comma precedente; tale aumento di S.U. "UNA TANTUM" vale esclusivamente per i fabbricati produttivi, industriali e artigianali, esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Le attrezzature mobili (tendoni copri-scopri) realizzate nelle aree produttive, in quanto intrinsecamente dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee, non rientrano nel computo della SU, né in quello della superficie coperta, ma sono soggette unicamente alle norme sulle distanze prescritte dal codice Civile.

Tali attrezzature devono rispettare le vigenti normative in materia di sicurezza; nel caso in cui vengano collocate in prossimità di strade, non devono costituire ostacolo alla visibilità. La loro installazione è soggetta a SCIA.

Le attività produttive insediate in contesti urbanizzati (in cui si verifica un diretto contatto tra zone classificate D e zone residenziali B e C), ed in particolare quelle la cui area insediata o insediabile dista meno di 50 m. dal confine di zona di aree destinate a strutture scolastiche, attrezzature sanitarie, sociali e religiose, da parchi pubblici ed altri edifici sensibili, sono soggette ad attività di monitoraggio del Piano. Nel caso di attuazione di interventi urbanistici ed edilizi che comportino espansione delle attività insediate o nuovo insediamento tali interventi sono tenuti alla verifica degli impatti generati, ed in particolare degli effetti sul traffico locale e del rispetto dei limiti di emissione in atmosfera e di inquinamento acustico definiti dalle norme vigenti. E' sempre richiesto il rispetto dei limiti previsti dalla classificazione acustica del territorio comunale e l'eventuale effettuazione della valutazione di impatto acustico con conseguenti eventuali misure di mitigazione (piano di risanamento acustico).

### **Art. 59 bis Zone industriali ed artigianali prive di capacità edificatoria (zone omogenee D0)**

All'interno di tali zone produttive di P.R.G. possono operare efficacemente, anche in modi e forme integrate, sia attività industriali ed artigianali che attività terziarie di servizio all'industria ed attività di carattere terziario in senso lato, tese al consolidamento delle



attività commerciali esistenti.

Gli usi complessivamente ammessi, sia previsti che compatibili (così come meglio specificato al 3° comma del precedente Art. 52), nelle zone per insediamenti produttivi industriali ed artigianali, articolati nelle diverse sottozone del presente Capo, sono gli stessi di cui all'art. 59, vale a dire i seguenti: U1, U2, U4, U5, U6, U7, U8, U10, U10 bis, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U22.

Le aree classificate D0 possono essere insediate, attraverso il riuso di fabbricati esistenti o l'utilizzo di parte delle capacità edificatorie calcolate applicando l'indice Uf sulle aree produttive adiacenti.

Per quanto riguarda le attività produttive insediate in contesti urbanizzati (in cui si verifica un diretto contatto tra zone classificate D e zone residenziali B e C), si applicano alle zone D0 le disposizioni di cui all'art.59 che precede.

### **Art. 60 Zona industriale artigianale di completamento (zona omogenea D) D1**

La zona industriale-artigianale di completamento è una zona già ampiamente insediata, suscettibile di processi di trasformazione e riqualificabile ad ammodernamento ed ampliamento controllato.

USI PREVISTI: U1, U4, U5, U6, U7, U10, U10 bis, U12, U13, U14, U15, U17, U18, U19, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, relativamente agli usi: U4, U10 bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22. Nelle zone industriali artigianali di completamento, site all'interno del Centro abitato, dismesse alla data di adozione della presente Variante in caso di ristrutturazione complessiva dell'area, potranno essere ammessi in forma integrata e non esclusiva, oltre agli usi di cui al comma precedente, anche gli usi U1, U5 (esclusivamente medio piccola struttura nelle aree identificate con delibera C.C. n. 133 del 20/12/1999) e U10, previa redazione ed approvazione di strumento urbanistico preventivo (P.P. di iniziativa pubblica o privata) nell'ambito del quale sia dimostrata l'avvenuta dismissione dell'attività industriale e l'ubicazione e la distribuzione dei diversi usi.

U.f. = 0,60 mq./mq. di S.f.

L'area contraddistinta con la sigla D1\* lungo via Riga a XII Morelli, sede di un impianto di depurazione, è priva di capacità edificatoria, ed è disciplinata, insieme alle limitrofe zone D1, D2.1 e G1, da atto d'obbligo o da convenzione urbanistica, in base alle prescrizioni della scheda normativa 5.E e della ValSAT del Piano della ricostruzione – primo stralcio.

L'area classificata D1 in località Renazzo tra le vie Tassinari e Lamborghini., ad obvestri di via di renazzo, è disciplinata dalla scheda normativa 5.B e dalla ValSAT del Piano della ricostruzione.

### **SCHEDA 1 - STABILIMENTI "VM" IN VIA FERRARESE D1.1**

Relativamente alle aree di proprietà degli stabilimenti "VM" in via Ferrarese contraddistinti negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla D1.1 (Tav. 5 e 6) fermo restando tutte le altre prescrizioni del presente articolo, è consentito l'Indice di utilizzazione fondiaria:

U.f. = 0,75 mq./mq. di S.f. La S.U. ottenuta dall'applicazione di tale indice si intende lorda di tutti i piani fuori e dentro terra; dal calcolo della S.U. sono esclusi gli impianti

igienici, la centrale termica, la centrale elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente e le superfici che non comportino la presenza continuativa di personale in attività lavorativa.

In detta superficie (S.U.) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

La modifica di classificazione delle aree:

- ex zona D1 prospiciente via Risorgimento
- ex zona D2 via Farini – via Oberdan (sede ITS)

è soggetta rispettivamente alle prescrizioni di cui alle schede normativa 5.L e 5.N e alle corrispondenti schede della ValSAT del Piano della ricostruzione.

## **SCHEDA 2 - STABILIMENTO CAVICCHI XII MORELLI D1.2.A, D1.2.B**

All'interno dell'area contraddistinta col simbolo D1.2.A, negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 3), fermo restando tutte le altre prescrizioni del presente articolo, dovranno essere riservati a parcheggio dello stabilimento mq. 2.400 in aggiunta ai parcheggi esistenti: tale superficie a parcheggio (mq. 2.400) non concorre al computo della S.f.

D dalla strada = 15 ml.

All'interno dell'area contraddistinta negli elaborati grafici col simbolo D1.2.B (Tav. 3) fermo restando tutte le altre prescrizioni del presente articolo potranno essere realizzati esclusivamente edifici con destinazione a magazzino per un totale di mq. non superiore al 50% di S.f. Si fissa come distanza minima da tenere dai confini rispetto alle zone a destinazione E2:

D = 5 ml. (la disposizione supera, nella zona specifica, quella generale dell'art. 12 c.9 del RE vigente)

e come distanza minima da tenere dai confini rispetto alle zone a destinazione D1.2.A e D1:

D = 0 (si può costruire sul confine)

## **SCHEDA 4 - AREE PRODUTTIVE CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI D1.4**

Negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla D1.4 vengono identificati alcuni comparti produttivi localizzati nell'intero territorio comunale in cui è ammesso un ampliamento massimo della S.U. e S.A. produttiva pari al 100% della superficie attualmente occupata dai fabbricati esistenti.

Si specifica che in ogni caso rimarranno valide tutte le prescrizioni del presente articolo (usi, interventi e modalità) e quindi l'aumento di superficie concesso non potrà comunque superare i limiti posti dai parametri di zona.

L'area classificata D1.4 localizzata a Buonacompra in via Bondenese è soggetta alle prescrizioni di cui alla scheda 5.S e alla ValSAT del Piano della ricostruzione.

## **SCHEDA 5 - AREA IN VIA STRADELLAZZO**

### **D1.5**

*(scheda 5.D del Piano della ricostruzione –primo stralcio)*

Negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla D1.5 viene identificato un comparto artigianale-commerciale in cui è ammesso un limitato ampliamento della S.U. e S.A. produttiva.

E' inoltre prevista la possibilità di realizzare una struttura adibita a museo/esposizione privato aperto al pubblico di attrezzature agricole.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:** il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, relativamente agli usi: U4, U10 bis, U12, U13, U14, U15, U18, U22. Nelle zone industriali artigianali di completamento, site all'interno del Centro abitato, dismesse alla data di adozione della presente Variante in caso di ristrutturazione complessiva dell'area, potranno essere ammessi in forma integrata e non esclusiva, oltre agli usi di cui al comma precedente, anche gli usi U1, U5 (esclusivamente medio piccola struttura nelle aree identificate con delibera C.C. n. 133 del 20/12/1999) e U10, previa redazione ed approvazione di strumento urbanistico preventivo (P.P. di iniziativa pubblica o privata) nell'ambito del quale sia dimostrata l'avvenuta dismissione dell'attività industriale e l'ubicazione e la distribuzione dei diversi usi.

**INTERVENTI AMMESSI:** RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

U.f. = 0,30 mq./mq. di S.f.

Gli accessi all'insediamento dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art.45 del D.P.R. n°495/92 "Regolamento di attuazione ed esecuzione del Nuovo Codice della Strada".

In tale area viene salvaguardata la funzione di ricarica dell'acquifero sotterraneo pertanto deve essere previsto: lo smaltimento al suolo delle acque meteoriche nei fabbricati da realizzare con esclusione degli ambiti oggetto di percolazioni inquinanti (es. depositi); pavimentazione permeabile per le aree destinate a parcheggio pubblico e a parcheggio privato.

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.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Obbligo di intervento diretto convenzionato per definire gli impegni connessi alla sistemazione complessiva dell'area e alla gestione delle attività da insediare

#### **SCHEDA 6 - AREA IN VIA DELLA FONTANA D1.6**

Negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla D1.6 viene identificato un comparto artigianale in cui è ammessa una limitata realizzazione di S.U. e S.A. produttiva secondo gli indici di seguito specificati.

**USI PREVISTI:** U13, U14, U15, U16 e U22

**INTERVENTI AMMESSI:** RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:** il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,15 mq./mq. di S.f.

H.f. = 10 ml.

#### **SCHEDA 7 – AREA IN VIA DI RENZAZZO STABILIMENTO OTM D1.7**

L'area contraddistinta con la sigla D1.7 negli elaborati grafici di P.R.G. si intende come zona in ampliamento in cui si applicano le disposizioni generali contenute nell'art. 60 – D1

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 60 delle NTA del P.R.G., il progetto edilizio per

l'attuazione di detta area, è soggetto alle seguenti CONDIZIONI:

1. Indice U.f. = 0,35 mq/mq di S.f.,
2. La destinaizone produttiva è limitata ad attività che abbiano caratteristiche e impatti territoriali e ambientali non superiori a quelli dell'attività esistente.
3. In fase di progettazione dell'intervento ci si dovrà attenere alle condizioni e vincoli di edificazione previsti dall'art. 20, delle NTA/PTCP, in particolare alle indicazioni di cui al comma 7, e dell'art. 19, comma 6, delle stesse norme tecniche, che ammette qualsiasi intervento ai manufatti edilizi esistenti con l'obbligo di adeguamento delle tecniche di progettazione e realizzazione delle opere alle caratteristiche distributive dello specifico elemento morfologico-documentale (dosso);
4. l'alloggio di custodia dell'unità aziendale dovrà essere vincolato pertinentialmente agli edifici produttivi attraverso atto pubblico registrato e trascritto, non potrà essere realizzato anteriormente all'ampliamento dei fabbricati produttivi e dovrà essere ubicato in vicinanza degli stessi in modo tale da garantire la funzione di vigilanza e custodia per la quale viene costruito;

#### **SCHEDA 8 – AREA STABILIMENTO BMZ IN VIA PIETRO MICCA**

*(Scheda 5.R del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

L'area contraddistinta con la sigla D1.8 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

La zona include le aree insediate dall'azienda, al fine di consolidare e razionalizzare l'assetto della sede aziendale, in precedenza oggetto di tre diverse zone urbanistiche, in un'unica zona con capacità edificatorie idonee a consentire gli ampliamenti e gli adeguamenti normativi che la crescita dello stabilimento richiede

##### **PARAMETRI URBANISTICI**

Zona D1.8:

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

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

*Parametri urbanistico-edilizi:* Uf = 0,75 mq./mq. di S.f.

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.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

#### **SCHEDA 10 – AREA STABILIMENTO AXOR OCRIM IN VIA MAESTRA GRANDE – XII MORELLI**

*(Scheda 5.A del Piano della ricostruzione – secondo stralcio)*

L'area contraddistinta con la sigla D1.10 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione.

La zona include le aree insediate dall'azienda, al fine di consolidare e razionalizzare l'assetto della sede aziendale, in un'unica zona con capacità edificatorie idonee a consentire gli ampliamenti e gli adeguamenti normativi che la crescita dello stabilimento richiede

##### **PARAMETRI URBANISTICI**

Zona D1.10:

*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:* Su = Sue + 1.400 mq.

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

Modalità di attuazione: intervento diretto.

### **Art. 61 Zona industriale artigianale e commerciale di completamento (zona omogenea D) D2**

La zona industriale artigianale e commerciale di completamento è una zona già ampiamente insediata, suscettibile di processi di trasformazione e riqualificazione ed ammodernamento degli impianti, con possibilità di integrazione e di ampliamento controllato.

USI PREVISTI: U2, U4, U6, U7, U10, U10 bis, U12, U13, U14, U15, U17, U18, U19, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA’ DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,60 mq./mq. di S.f.

### **SCHEDA 1 - AREE PER MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA D2.1**

Negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla D2.1 vengono identificate le aree in cui oltre agli usi previsti nella zona D2 sono ammesse le medio piccole strutture di vendita di cui all’uso U5 (Delibera di CC. N. 133 del 20/12/1999).

### **SCHEDA 2 - AREA PER MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA POSTA IN VIA MODENA A CENTO CAPOLUOGO D2.2**

Negli elaborati grafici di P.R.G. con la sigla D2.2 viene identificata un’area in cui oltre agli usi previsti nella zona D2 sono ammesse le medio piccole strutture di vendita di cui all’uso U5 (Delibera di CC. N. 133 del 20/12/1999). In particolare nella zona contraddistinta dalla sigla D2.2 l’attuazione degli interventi è subordinata alla esecuzione, all’interno dello stesso comparto D2.2, di ogni soluzione di viabilità necessaria a rendere adeguata l’accessibilità alla via Modena.

### **SCHEDA 3 – AREA SU VIA MODENA CON ATTIVITA’ DI AUTODEMOLIZIONE D2.3**

L’area contraddistinta con la sigla D2.3 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) si intende come zona in cui si applicano le disposizioni contenute nell’art. 61 - D2 ma esclusivamente per quanto riguarda l’attività di autodemolizione (in conformità alle autorizzazioni ed ai pareri di tutti gli Enti tenuti ad esprimersi per Legge). In particolare, per l’area in ampliamento dell’impianto esistente corrispondente al Foglio 42 Mappale 292 parte, l’applicabilità della presente norma è condizionata al permanere in loco dell’attività di autodemolizione, pertanto, in caso di cessazione e/o trasferimento della stessa il titolare è tenuto al ripristino dello stato dei luoghi come zona agricola, previa comunicazione al Comune, che provvederà a riclassificarla zona agricola E2.

### **SCHEDA 4 – AREA SITA A CASUMARO VIA BONDENESE D2.4**

Negli elaborati grafici di P.R.G., con la sigla D2.3 viene identificato un comparto artigia-

nale e commerciale in cui è ammesso un limitato ampliamento della S.U. e S.A. produttiva.

L'attività ammessa è quella attualmente svolta di produzione e commercializzazione di componenti per la serramentistica. La possibilità di riqualificazione e ammodernamento dell'impianto attraverso gli incrementi delle superfici secondo indice specifico, dovrà essere orientato principalmente alla creazione/ampliamento degli spazi ad uso uffici, esposizione e vendita, deposito. Fermo restando gli usi previsti e gli interventi ammessi per la zona D2 (Art. 61), l'attuazione dell'area avviene per intervento edilizio diretto secondo l'indice:

U.f. = 0,30 mq/mq di S.f.

Inoltre i progetti edilizi per l'attuazione di detta area, dovranno essere accompagnati da:

- indagine specifica dei suoli ai sensi della normativa sismica vigente, ponendo particolare attenzione alla eventualità che in concomitanza con le azioni sismiche possono verificarsi, nel sottosuolo dell'opera o in zone ad essa adiacenti, fenomeni di liquefazione;
- soluzioni tecniche atte a garantire il corretto smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal dilavamento di superfici adibite alle attività in accordo con gli Enti territorialmente competenti;
- attente valutazioni di compatibilità con le destinazioni residenziali limitrofe con particolare riferimento all'impatto acustico ed alle emissioni in atmosfera;

idonee soluzioni progettuali volte a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento (fasce alberate di filtro, barriere acustiche, opere di mitigazione, ecc.).

#### **Art. 62 Zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo (zona omogenea D) D4**

In tali aree è permesso insediamento di nuove attività industriali artigianali e per tanto si prescrive l'obbligo di redigere piani urbanistici preventivi (P.P.).

USI PREVISTI: U6, U7, U8, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata (anche consortile) e comprendente, oltre ai lotti direttamente edificabili, anche le aree per le infrastrutture di servizi. Si specifica che laddove tali zone D4 siano a confine con aree residenziali, la quota verde di standard andrà localizzata a diframma fra le due zone stesse.

U.t. = 0,50 mq./mq. di S.t.

S2 = 20 mq./100 mq. di S.t., di cui:

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

#### **SCHEDA 1 - AREA PRODUTTIVA A CASUMARO, AD OVEST DELLA VIA BONDANESE D4.1**

L'area contraddistinta con la sigla D4.1 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 2) si intende come intervento urbanistico già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 13/04/1988 e n° 71 del 06/06/1989 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Umberto Tosi di Cento in data 04/12/1989, Rep. n° 629, Racc. n° 174.

#### **SCHEDA 2 - AREA PRODUTTIVA A NORD DI CENTO, SU VIA MARTIRI DI BELFIORE D4.2**

L'area contraddistinta con la sigla D4.2 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 6) si intende come intervento urbanistico già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 57 del 21/04/1998 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento in data 05/05/1998, Rep. n° 35519, Racc. n° 3705.

#### **SCHEDA 3 - AREA PRODUTTIVA A NORD DI CENTO, SU VIA PIETRO MICCA D4.3**

L'area contraddistinta con la sigla D4.3 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 6) si intende come intervento urbanistico già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 85 del 28/07/1997 e si attua secondo gli impegni di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 03/12/1997, Rep. n° 15022, Racc. n° 3220.

#### **SCHEDA 5 - AREA TRA VIA MODENA E VIA FERRARESE D4.5**

L'area contraddistinta con la sigla D4.5 negli elaborati di P.R.G. (Tav. 5 e 6) prevede l'insediamento di nuove attività industriali, artigianali, commerciali e di pubblico esercizio e pertanto si prescrive l'obbligo di redigere per tale area un piano urbanistico preventivo (P.P.).

USI PREVISTI: U4, U6, U7, U8, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio preceduto dallo strumento urbanistico preventivo (P.P.) già approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 285 del 08/11/2000 e comprendente, oltre ai lotti direttamente edificabili, anche le aree per le infrastrutture di servizi secondo gli impegni di cui alla convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 29/11/2000, Rep. n° 24271, Racc. n° 6023. In tale area viene salvaguardata la funzione di ricarica dell'acquifero sotterraneo pertanto deve essere previsto: lo smaltimento al suolo delle acque meteoriche nei fabbricati da realizzare con esclusione degli ambiti oggetto di percolazioni inquinanti (es. depositi); pavimentazione permeabile per le aree destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione, e a parcheggio privato

#### **SCHEDA 6 - AREA TRA VIA MODENA E VIA STRADELLAZZO D4.6**

L'area contraddistinta con la sigla D4.6 negli elaborati di P.R.G. (Tav. 5) prevede l'insediamento di nuove attività industriali, artigianali, e ricettive e pertanto si prescrive l'obbligo di redigere per tale area un piano urbanistico preventivo (P.P.).

USI PREVISTI: U2, U6, U7, U8, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio preceduto dallo strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica o privata (anche

consortile) e comprendente, oltre ai lotti direttamente edificabili, anche le aree per le infrastrutture di servizi.

U.t. = 0,50 mq./mq. di S.t.

S2 = 20 mq./100 mq. di S.t., di cui:

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

#### **Art. 63 Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi (zona omogenea D) D5**

Le zone per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi costituiscono la possibilità territoriale di insediamento per le nuove strutture terziarie quali quelle per il marketing, l'import-export, la pubblicità, ecc.

USI PREVISTI: U2, U4, U6, U7, U8, U10, U10 bis, U11, U12, U13, U14, U17, U18, U19, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. In tali zone D5 è ammessa inoltre la possibilità di costruire un alloggio che non superi i mq. 150 di S.U. (solamente nel caso in cui tale realizzazione non sia già consentita dall'uso richiesto).

U.f. = 0,75 mq./mq. di S.f.

#### **Zona D5.1 speciale:**

#### **SCHEDA 1 – AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE - VIA FERRARESE**

*(scheda I.B.2 del Piano della ricostruzione – primo stralcio)*

USI PREVISTI: U4, U7, U8, U10, U10bis, U11, U12, U14, U17, U18, U19, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Per NC  $SU_{max} = 2.360$  mq. ( $U_t = 0,40$  mq./mq.)

Parcheggi P1 = come prescritto per i diversi usi dall'art. 35 NTA

Parcheggi P3 = come prescritto per i diversi usi dall'art. 35 NTA

Verde pubblico: come prescritto per i diversi usi dall'art. 35 NTA

MODALITA' DI ATTUAZIONE: il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto. Nella zona è ammessa inoltre la possibilità di costruire un alloggio che non superi i 150 mq. di SU (solamente nel caso in cui tale realizzazione non sia già consentita dall'uso richiesto).

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.

#### **Art. 64 Zona per servizi per l'autotrasporto e centro di raccolta e interscambio merci (zona omogenea D) D6**

Le zone per i servizi per l'autotrasporto e centro di raccolta ed interscambio delle merci sono riservate dal P.R.G. alla creazione di nuovi impianti e servizi per il trasporto su gomma (a gestione consortile o privata) quale centro di interesse zonale, di attrezzature



doganali, di servizi generali e amministrativi.

USI PREVISTI: U2, U7, U13, U14, U20, U21, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (P.P.) di iniziativa pubblica. Si specifica che laddove tali zone D6 siano a confine con aree residenziali, la quota verde di standard andrà localizzata a diframma fra le due zone stesse.

U.t. = 0,35 mq./mq. di S.t.

S2 = da definire in sede di Piano Particolareggiato, in rapporto alle esigenze delle attrezzature e degli usi previsti.

### **SCHEDA 1 - AREA SU VIA MODENA CON DISTRIBUTORE DI CARBURANTE D6.1**

L'area contraddistinta con la sigla D6.1 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) si intende come zona in cui saranno applicabili tutte le disposizioni contenute nell'art. 64 - D6 solo successivamente alla predisposizione del Piano dei Carburanti.

## CAPO VI - ZONE AGRICOLE

### Art. 65 - Norme transitorie.

(Abrogato)

### Art. 66 - Zone agricole (Zone omogenee E) - Definizione degli interventi generali E.

1 - Le zone omogenee E sono parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e delle altre attività (zootecniche, forestali), connesse con l'agricoltura, normate tramite il P.R.G./V. che disciplina inoltre gli interventi per il recupero del patrimonio produttivo agricolo e la tutela delle risorse naturali, ambientali e di uso dell'esistente patrimonio insediativo a fini sociali.

2 - Relativamente alle nuove costruzioni nelle aree agricole, al fine di, mitigare l'impatto negativo che queste possono avere sul paesaggio rurale, dovranno essere rispettati in linea generale i seguenti principi:

i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali, ai volumi e alle pendenze dei tetti;

scelta dei materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente ed all'ambiente circostante. Ciò può essere ottenuto utilizzando materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure facendo ricorso a materiali moderni (calcestruzzo, blocchi tipo Leca) ma minimizzandone l'impatto visivo con l'impiego di colorazioni appropriate. Le specifiche norme di zona indicheranno i materiali ammessi;

conservare per quanto possibile le piante esistenti e mettere a dimora essenze arboree ed arbustive dando la preferenza a quelle locali che sono più rustiche e si adattano meglio all'ambiente naturale come meglio indicato nell'elenco allegato al Regolamento del verde pubblico e privato.

3 - Oltre a favorire un miglior inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde deve anche essere utilizzato per il mascheramento vero e proprio di strutture caratterizzate da un elevato impatto negativo sull'ambiente (vasche liquami in calce struzzo armato, sili orizzontali a trincea, capannoni prefabbricati ecc.) come meglio precisato all'art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato.

### Abbreviazioni e simbologie

Su: Superficie utile.

Snr: Superficie non residenziale.Aziendale.

S.A.U.: Superficie Agricola Utilizzata.

S.c.: Superficie complessiva.

N.T.A.: Norme Tecniche di Attuazione.

T.C.P.: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

U.G.B.: Unità Grosse Bovine.

U.F.: Unità Foraggiere.

S.m.: Superficie minima dell'azienda agricola.

### Usi Agricoli Residenziali

AG1 - Abitazioni agricole ed annessi.

AG1.1.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti di valore storico testimoniale connesse all’agricoltura”.

AG1.1.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti di valore storico testimoniale non più funzionali all’attività agricola”.

AG1.2.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti senza valore storico testimoniale connesse all’agricoltura”.

AG1.2.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti senza valore storico testimoniale non più funzionali all’attività agricola”.

### **Usi agricoli non residenziali**

AG2 - Magazzini e strutture di servizio.

AG3 - Allevamenti aziendali e/o interaziendali.

AG4 - Allevamenti intensivi o industriali.

AG5 - Edifici adibiti alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

AG6 - Serre fisse.

AG7 - Agriturismo.

AG9 - Contenitori per lo stoccaggio dei liquami.

AG10 - Allevamenti ittici.

AG11 - Stagni, laghetti o bacini d’acqua per la creazione di ambienti naturali.

AG12 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo.

AG13 - Manufatti per la realizzazione di impianti di fitodepurazione delle acque.

### **Interventi di recupero:**

RE1 - Manutenzione ordinaria.

RE2 - Manutenzione straordinaria.

RE3 - Restauro e risanamento conservativo.

RE4 - Ristrutturazione edilizia senza incremento di S.u.

RE5 - Ristrutturazione edilizia con incremento di S.u.

CD - Cambio di destinazione d’uso.

Le definizioni di tali interventi sono rimandate alle Norme di natura urbanistica delle presenti N.T.A.

### **Interventi di nuova costruzione**

NC1 - Nuova costruzione (anche previa demolizione).

NC2 - Attrezzatura del territorio.

Le definizioni di tali interventi sono rimandate alle Norme di natura urbanistica delle presenti N.T.A.

Il criterio della misurazione delle distanze dai centri abitati e/o dai borghi agricoli avverrà in “linea d’aria” e cioè quale minor distanza fra il perimetro del territorio urbanizzato (vedi tavola, scala 1:10.000) e l’insediamento agricolo previsto.

## **Art. 67 - Modalità di intervento e strumenti di attuazione.**

1. Nelle zone E, il P.R.G./V. si attua, nell'ambito delle articolazioni funzionali e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, o per intervento diretto o tramite lo strumento urbanistico preventivo.

Per intervento **diretto** previa:

a) autorizzazione;

b) concessione gratuita in conformità alle presenti N.T.A. di P.R.G./V. nei soli casi di cui all'art. 9 della L. n° 10/1977:

c) concessione onerosa in conformità alle presenti N.T.A. di P.R.G./V., in tutti i casi in cui non è prevista la concessione gratuita.

d) intervento urbanistico **preventivo**, previo Piano di Sviluppo Aziendale/ Interaziendale (P.S.A.) di iniziativa privata, relativamente all'art. 77, usi AG.2 e AG.3 delle presenti norme, firmato da tecnico agronomo abilitato, proposto da soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n° 18/1977 in cui è stabilito la quantità di interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo della produttività dell'azienda.

La valutazione della congruità di tale intervento é demandato all'Amministrazione Provinciale ai sensi della L.R. n° 50/1984. La validità di tali piani non può superare la durata di quattro anni dalla data di approvazione. Gli indici previsti relativi agli usi AG.2 e AG.3 possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale o interaziendale proposto da soggetti compresi nelle specificazioni degli artt. 6 e 7 della L.R. n° 18/1977 a condizione che siano prioritariamente applicati, oltre ai parametri di cui all' art. 77, usi AG.2 e AG.3 delle presenti norme, anche le norme previste dall' art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato.

2. La concessione edilizia rilasciata in attuazione di un P.S.A. é condizionata alla realizzazione, entro i termini indicati dal piano stesso, degli interventi previsti. Scaduti i termini, se gli impegni assunti non sono stati assolti, in tutto o in parte per inerzia del concessionario, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato, e pertanto sono abusivi, per la parte eccedente gli indici di cui alle presenti norme.

3. Qualora il concessionario fosse in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel P.S.A. non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, il Sindaco può concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale le parti realizzate in difformità sono considerate abusive a tutti gli effetti.

Gli impegni e i vincoli previsti per le concessioni relative al P.S.A. sono inseriti nell'atto unilaterale d'obbligo da trasciversi a cura e spese del concessionario.

4. La cartografia di PRG individua con asterisco (sigle E1\*, E2\*, E3\*) aree del territorio rurale in cui in base al Piano della Ricostruzione è prevista la costruzione di edifici abitativi per effetto di delocalizzazione di edifici demoliti in quanto gravemente danneggiati dal sisma, ai sensi dell'art.9, comma 5 lett. b) della L.R. 16/2012. L'area individuata è asservita all'uso residenziale dell'edificio ricostruito.

## **Art. 68 - Commissione Edilizia Allargata.**

(Abrogato)

## **Art 69 - Unità di intervento.**

L'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, é costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, costituita

da uno o più poderi anche non contigui, compresi nel territorio Comunale, ricadenti in sottozona anche di diversa destinazione. Ove i terreni fossero situati in comuni diversi, ma limitrofi, è inoltre richiesto un prospetto di tutte le superfici di proprietà a corredo della domanda di intervento che sarà presentata al Comune nel cui ambito è prevista l'edificazione.

Agli effetti del calcolo della superficie di intervento i parametri urbanistici ed edilizi sono applicati su tutta l'area interessata, al netto dei vincoli di rispetto stradale e ferroviario, cimiteriale, ambientale e idraulico ma con limitazioni specifiche per quanto attiene la residenza rurale.

Al momento della richiesta di concessione, agli effetti della applicazione delle presenti norme, gli interessati dovranno provare, con idonea documentazione:

- a) l'estensione attuale del terreno di pertinenza dell'azienda, con l'eventuale edificato esistente e relativa volumetria, nonché l'estensione e l'edificato dell'intera azienda originaria nel caso di avvenuti frazionamenti **successivi alla data di adozione del P.R.G./V.**;
- b) la disponibilità e il titolo di godimento del terreno.

Non é consentito nessun intervento di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione nei casi in cui l'edificato esistente sulla nuova azienda, costituitasi a seguito del frazionamento avvenuto successivamente alla data di adozione del P.R.G./V., supera, per quanto attiene la volumetria, gli indici prescritti per la zona. Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo tale data, qualora si venisse a formare una azienda sulla quale insistono edifici la cui consistenza supera i parametri acconsentiti, il supero resterà comunque a carico dell'azienda ove è rimasta la possibilità edificatoria. Tale norma non si applica nei casi di frazionamento di terreni in conseguenza di espropri per interventi pubblici o per divisioni testamentarie.

#### **Art. 70 - Soggetti attuatori.**

Gli interventi di tipo aziendale, in base alle norme presenti e alla legislazione vigente, possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti:

##### **Imprenditore agricolo (IA)**

Colui che esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile e sue successive modifiche (Dlgs 228 del 18 maggio 2001).

Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è considerato giovane imprenditore agricolo l'imprenditore agricolo avente una età non superiore a 40 anni.".( articolo 4-bis del decreto legislativo 18 maggio 2001).

##### **Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP)**

Colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 7 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e successive modifiche, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro (DLgs 99/2004 art. 1).

##### **Coltivatore Diretto (Cd)**

Colui che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sempre che la complessiva forza lavorativa del relativo nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame, così come disposto dall' art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile .

### **Produttori Agricoli (PA)**

Si definiscono produttori agricoli:

- a) soggetti che esercitano, individualmente od in forma associata, le attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile e ss.mm.ii., nonché le attività di pesca in acque dolci e di acquacoltura, con un volume di affari non superiori ad Euro 20.658,28.
- b) organismi agricoli di intervento, o altri soggetti per loro conto, che effettuano cessioni di prodotto in applicazione di regolamenti dell'Unione europea;
- c) cooperative e loro consorzi, associazioni e loro unioni che effettuano cessioni di prodotti, allo stato originario o previa manipolazione o trasformazione, "per conto" dei soci o associati o partecipanti, in capo ai quali sussistano i requisiti per rientrare fra i soggetti di cui alla lettera a).

I diretti interessati all'ottenimento della concessione dovranno documentare il loro stato di imprenditori agricoli. Tutti i titoli abilitativi di nuova costruzione ed ampliamento rilasciate in zona agricola, per le quali non è previsto il pagamento degli oneri, sono in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo nei limiti indicati dall'ultimo comma dell'art. 10 - L. n°10 /'77 con cui il concessionario richiedente si impegna per sè e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità così realizzate per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della concessione stessa.

### **Art. 71 - Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle zone territoriali E.**

#### **1. Corte**

Si definisce "Corte" l'unità minima funzionale comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale. Essa è definita da uno o più dei seguenti elementi:

- individuazione catastale;
- area cortiliva di pertinenza;
- recinzione esistente.

**2. Progetto Unitario:** è il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una "corte" secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali. Il progetto unitario deve definire:

- il perimetro dell'insediamento;
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti;
- gli edifici da demolire, gli eventuali edifici di nuova costruzione. Esso deve essere presentato almeno in scala 1:500.

**3. Unità abitativa:** si intende il fabbricato avente la funzione di residenza della famiglia.

### **Art. 72 - Definizioni e caratteristiche degli usi agricoli.**

#### **AG.1 - Abitazioni agricole**

Le abitazioni agricole sono alloggi situati all'interno di un'azienda agricola e funzionali alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei soggetti aventi i requisiti indicati all'art. 70 delle presenti norme. Oltre all'abitazione vera e propria, sono compresi anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine).

Possono essere compresi nelle superfici di cui sopra anche locali per piccole attività di

laboratorio, purchè non abbiano carattere molesto e inquinante, non superino la dimensione massima di 50 mq. di Su. Si possono distinguere quattro categorie di abitazioni agricole in funzione della tipologia di “Corte” in cui sono situate :

AG1.1.a “Abitazioni agricole situate in Corti di valore storico-testimoniale connesse con l’agricoltura”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere i soggetti di cui all’art. 70 delle presenti norme.

AG1.1.b “Abitazioni agricole situate in Corti di valore storico-testimoniale non più funzionali all’attività agricola”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere tutti i soggetti aventi titolo previo pagamento degli oneri.

AG1.2.a “Abitazioni agricole situate in Corti senza valore storico-testimoniale connesse con l’attività agricola”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere i soggetti di cui all’art. 70 delle presenti norme.

AG1.2.b “Abitazioni agricole situate in Corti senza valore storico-testimoniale non più funzionali all’attività agricola”: la concessione per i possibili interventi su abitazioni ed annessi la possono ottenere tutti i soggetti aventi titolo previo pagamento degli oneri.

Le corti ritenute di valore storico testimoniale sono quelle indicate in sulle tavole 1:5.000 del P.R.G./V. con la sigla AG1.1. Per le corti coloniche succitate, la concessione o meno con l’attività agricola è determinata dalla qualifica del soggetto attuatore. Tale qualifica è rilasciata dalla pubblica amministrazione (Provincia) sulla scorta delle leggi in vigore.

### **AG1.3. - Abitazioni civili e annessi in zona agricola**

#### **1) OGGETTO**

Ricomprendono tutti i fabbricati di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano della ricostruzione (18/03/2014) che non sono mai stati destinati alla conduzione del fondo agricolo e possono comprendere:

- Fabbricati ad uso residenziale, autorimesse ed accessori in genere.

#### **AG.2 - Magazzini e fabbricati di servizio**

Sono edifici destinati ad attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale nonché alle esigenze dovute all’autoconsumo per nuclei familiari residenti in edifici adibiti all’uso AG.1.

Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione aziendale (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, antiparassitari, ecc.);
- ricoveri per animali domestici destinati all’autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera, ecc.);
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- rimesse per le macchine agricole al servizio dell’azienda.

#### **AG.3 - Allevamenti aziendali ed interaziendali.**

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell’azienda, collegati allo

sfruttamento del suolo aziendale. Si definiscono aziendali ed interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 35% delle unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame può essere prodotto in azienda e nei quali il carico di bestiame medio annuo complessivo non supera i 20 ql. di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.).

Tale uso comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento quali depositi, uffici e alloggio per il personale di custodia.

#### **AG.4 - Allevamenti intensivi o industriali**

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di carattere industriale, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non prodotte dall'azienda o prodotte in misura inferiore al 35% del totale espresso in unità foraggere e nei quali il carico di bestiame medio annuo complessivo supera i 20 ql. di peso vivo per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.). Sono da considerarsi industriali gli allevamenti che superano le 300 U.G.B.

#### **AG.5 - Edifici adibiti alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli**

Sono strutture destinate allo stoccaggio, alla prima trasformazione e conservazione nonché alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (caseifici, cantine, frigoriferi, ecc.). Sono escluse le strutture che hanno caratteristiche meramente industriali.

#### **AG.6 - Serre fisse**

Sono considerate serre fisse quelle strutture destinate alla forzatura del ciclo produttivo di una coltura specializzata mediante la copertura di porzioni di terreno coltivato. Il terreno sottostante deve risultare direttamente interessato dall'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate. Per **serre mobili**, generalmente indicate come "tunnels", si devono intendere strutture realizzate con tondini di ferro zincato a forma di tunnels con copertura di materiale plastico non rigido, ancorate al suolo con elementi amovibili.

Per **serre fisse** si devono intendere strutture realizzate in profilati in acciaio zincato e con copertura e tamponamenti in materiale rigido (vetro, plexi-glass, ecc.), ancorate al suolo con plinti fissi inamovibili. Ai fini edificatori per la realizzazione di serre mobili o tunnels non è richiesta nessuna autorizzazione e concessione.

#### **AG.7 – Agriturismo**

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dai soggetti di cui all'art. 70 delle presenti norme opportunamente iscritti nell'elenco regionale degli operatori agrituristici.

#### **AG.9 - Contenitori per lo stoccaggio dei liquami**

Tale uso comprende la costruzione in terra o fuori terra di contenitori per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari.

#### **AG.10 - Allevamenti ittici**

Tale uso comprende la costruzione di invasi e vasche destinate all'allevamento ittico, comprese le eventuali infrastrutture complementari.

#### **AG.11 - Stagni, laghetti o bacini d'acqua per la creazione di ambienti naturali**

Tale uso comprende la costruzione di invasi destinati alla creazione di ambienti naturali



ed in particolare per la creazione di riserve, biotopi o parchi naturali o per salvaguardare i sistemi idrogeologici.

#### **AG.12 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo**

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche ed operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

#### **AG.13 - Manufatti per la realizzazione di impianti di fitodepurazione delle acque**

La realizzazione di questi interventi è strettamente correlata alla eventuale necessità di migliorare gli standard qualitativi delle acque. “Il sistema integrato di fitodepurazione” è un impianto di fitodepurazione che consente di recuperare in toto gli impianti biologici esistenti, anche insufficienti e/o obsoleti, per la depurazione delle acque ad uso civile ed industriale.

Tale sistema integrato è applicabile a tutti i tipi di reflui urbani.

#### **Art. 73 - Classificazione delle zone E.**

1 - La classificazione delle sottozone afferenti le zone agricole, in funzione delle caratteristiche fisiche, produttive ed ambientali, è in parte coincidente con la perimetrazione delle Unità di paesaggio che nel territorio comunale di Cento sono definite e denominate:

U.d.P. “Delle Partecipanze”;

U.d.P. “Dei Maceri”;

U.d.P. “Del fiume Reno”;

Pertanto:

2 - **Sottozona E1 - Delle Partecipanze** - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale dopo aver recepito il P.T.P.R. colloca il sistema delle partecipanze agrarie all'interno delle “Zone di elementi di interesse storico-testimoniale”. Si tratta di una forma di ordinamento fondiario di origine tardo-medievale che ha determinato un particolare assetto agrario ed insediativo tuttora presente sui territori interessati, ragion per cui il particolare carattere di infrastrutture del territorio riveste ormai carattere documentario. In questa sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli artt. 76 e 77 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.3, AG.4, AG.9, AG.10. Questa sottozona è definita e normata secondo le prescrizioni di cui all'art. 83 delle presenti norme fino all'approvazione delle normative in itinere da effettuarsi da un gruppo di studio.

3 - **Sottozona E2 - Dei Maceri** - caratterizzata da terreni prevalentemente di medio impasto classificati come “Alluvionali”. In tale sottozona si alternano aree in cui il paesaggio è monotono e piatto con aree ben dotate di essenze arboree ed arbustive e di frutteti.

L'elemento fondamentale caratterizzante questa sottozona è rappresentato dalla presenza di un numero elevato di maceri che testimoniano l'importanza che ha avuto la canapicoltura nel territorio di Cento. In tale sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli artt. 76 e 77 delle presenti norme e sono ammessi tutti gli interventi edilizi su edifici esistenti, purchè non classificati di interesse architettonico - ambientale. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni anche all'interno delle corti, ad eccezione di quelle storico-testimoniali, con le modalità previste dalle presenti norme.

4 - **Sottozona E3 - “Del fiume Reno”**

Sono i terreni prossimi al fiume Reno sottoposti a tutela dall'art. 19 del P.T.C.P.

In questa sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli artt. 76 e 77 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.5. Inoltre sono consentiti gli interventi edilizi su edifici isolati o ricadenti all'interno delle corti coloniche, con l'impiego di materiali forme e tipologie distributive tradizionali, purchè non classificati di interesse architettonico ambientale. Al fine di salvaguardare l'integrità delle corti, eventuali nuovi edifici al servizio dell'attività agricola dovranno essere edificati all'esterno delle corti coloniche ad una distanza minima di ml. 25. Gli interventi di nuova costruzione su edifici abitativi e di servizio saranno concessi esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 70 delle presenti norme. Per quanto non indicato dalle presenti norme si rimanda all'art. 19 del P.T.C.P.

#### **Art.74 - Edifici ad uso produttivo esistenti in zone agricole**

Tali aree corrispondono ad una serie di episodi edilizi produttivi consolidatisi nel tempo e distribuiti su tutto il territorio Comunale. In questo articolo si vanno a normare esclusivamente i fabbricati, o parte di essi, ad uso artigianale e commerciale, compresi negli usi U4, U5, U6, U7, U13, U14 e U15, classificati nelle categorie C1, C2, C3, C7 e D al catasto urbano alla data del 23/11/1999.

Sono compresi nella suddetta definizione quei fabbricati per i quali, alla stessa data, era rilasciato un titolo edilizio (concessione edilizia, autorizzazione edilizia) che ne prevedesse gli usi suddetti.

Sono soggetti a queste disposizioni anche i fabbricati, come sopra definiti, la cui attività risulta al momento dismessa. Per gli eventuali immobili esistenti, ad uso diverso da quelli agricoli, elencati per ogni singola zona, nell'art. 73 delle presenti norme e non compresi negli usi suddetti valgono le disposizioni dell'art. 20 delle presenti norme. Le aree pertinenti sottostanti e circostanti i fabbricati indicati in precedenza sono considerate facenti parte il fabbricato stesso e quindi non sfruttabili dal punto di vista agricolo.

Vengono di seguito distinti gli interventi ammessi a seconda che il fabbricato insista su aree con destinazione di P.R.G. E1 (zone omogenee E - sottozona della Partecipanza) con destinazione di P.R.G. E2 (zone omogenee E - sottozona dei Maceri) e con destinazione di P.R.G. E3 (zona omogenea E - sottozona del fiume Reno).

#### **AREE A DESTINAZIONE E1**

**INTERVENTI AMMESSI:** per i fabbricati esistenti (destinati ad uso U4, U5, U6, U7, U13, U14 e U15), nel caso in cui si intenda mantenere le attività esistenti è possibile realizzare interventi del tipo RE1, RE2, RE3 e RE4, purché compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con l'area interessata. Le attività in essere dovranno risultare non inquinanti anche sotto il profilo acustico. Nei fabbricati artigianali (uso U14 e U15) in cui è esistente l'attività alla data del 23/11/1999, documentata da idonea certificazione, è ammesso l'intervento del tipo RE5 per esigenze dovute all'adeguamento dell'impianto produttivo dettato da nuove leggi e regolamenti e tecnologie innovative. Tali ampliamenti saranno concessi al massimo per una superficie utile del 20% di quella attuale ed a seguito degli accertamenti sia sulla compatibilità ambientale, da parte della competente azienda U.S.L., sia sulle nuove o accresciute produzioni, da parte del Comune di Cento; a seguito dei suddetti ampliamenti non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari interessate. Nel caso di intervento del tipo RE4 con frazionamento delle unità immobiliari

esistenti (al fine di ricavare un numero di unità diverso da quello attuale) non è ammessa alcuna possibilità di ampliamento. Per gli stessi immobili (U14 e U15) è ammesso il CD sia fra gli usi artigianali U14 e U15, sia verso gli usi commerciali U4, U6 e U7, non che verso gli usi agricoli previsti nella sottozona E1 dell'art. 73.

Pertanto non è ammesso il CD né verso l'uso U5 né verso altre destinazioni non sopra elencate.

Per gli altri immobili ad uso U4, U5, U6, U7 e U13 è ammesso il CD fra gli stessi usi commerciali, ma non verso l'uso U5. E' pure consentita la trasformazione verso gli usi agricoli elencati nell'art. 73 per la sottozona E1. Pertanto, oltre verso l'uso U5, non è consentito il CD verso gli usi U14 e U15 e agli altri usi non sopra elencati.

E' consentito il recupero con CD ai fini abitativi delle unità immobiliari produttive dismesse, collocate all'interno di fabbricati a prevalente destinazione residenziale esistenti, finalizzato ad integrare l'edificio principale con spazi accessori, e/o con ampliamento della SU abitativa, senza incremento delle unità immobiliari esistenti.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con i seguenti parametri:

Hf = 8 ml.

D1 minima 5 ml

D2 e D3 = come da Regolamento Edilizio

P1 e P3 come stabilito dagli usi corrispondenti nell'art. 35 delle presenti norme.

In caso di intervento attraverso il Piano di Recupero dovrà essere prevista la dotazione territoriale prevista dalla normativa vigente

### **AREE A DESTINAZIONE E2 E E3**

**INTERVENTI AMMESSI:** per gli usi U4, U5, U6, U7, U13, U14 e U15 RE1, RE2, RE3, RE4 come per le zone E1.

Nei fabbricati artigianali (uso U14 e U15) in cui è esistente l'attività alla data del 23/11/1999, documentata da idonea certificazione, è ammesso l'intervento del tipo RE5 per esigenze dovute all'adeguamento dell'impianto produttivo dettato da nuove leggi e regolamenti e tecnologie innovative.

Tali ampliamenti saranno concessi al massimo per una superficie utile del 20% di quella attuale ed a seguito degli accertamenti sia sulla compatibilità ambientale, da parte della competente azienda U.S.L., sia sulle nuove o accresciute produzioni, da parte del Comune di Cento; a seguito dei suddetti ampliamenti non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari interessate.

Per i fabbricati esistenti ad uso artigianale è ammesso il CD sia fra gli usi U14 e U15, sia verso gli usi commerciali U4, U6, U7 e U13, sia verso gli usi agricoli previsti nella sottozona E2 dell'art. 73 delle presenti norme. Pertanto non è ammesso il CD né verso l'uso U5 né verso gli usi non sopra elencati. Gli interventi sono comunque condizionati sia agli accertamenti sulla compatibilità ambientale, da parte della competente azienda U.S.L., sia sulle nuove o accresciute produzioni, da parte del Comune di Cento.

Per gli immobili esistenti ad uso commerciale il CD è ammesso fra gli stessi usi commerciali U4, U6, U7 e U13 (escluso verso l'uso U5) e verso gli usi agricoli previsti dall'art. 73 per la sottozona E2. Pertanto, oltre verso l'uso U5, non è consentito il CD verso gli usi U14 e U15 e agli altri usi non sopra elencati.

E' consentito il recupero con CD ai fini abitativi delle unità immobiliari produttive dismesse, collocate all'interno di fabbricati a prevalente destinazione residenziale esistenti, finalizzato ad integrare l'edificio principale con spazi accessori, e/o con ampliamento della SU abitativa, senza incremento delle unità immobiliari esistenti.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con i seguenti parametri:

Hf = 8 ml.

D1 minima 5 ml

D2 e D3 = come da Regolamento Edilizio

P1 e P3 come stabilito dagli usi corrispondenti nell'art. 35 delle presenti norme.

#### **Art. 75 - Edifici rurali ad uso residenziale - Tipo funzionale AG1.**

Per le zone agricole, di cui al precedente art. 73, si prevede una dotazione massima di superficie utile per azienda variabile da corte a corte secondo quanto stabilito al successivo articolo 76 delle presenti norme, ma in ogni caso non superiore a mq.500 (cinquecento), al lordo dell'edificato esistente, destinato a tale uso.

#### **Art. 76 - Usi Agricoli residenziali**

##### **AG1 - ABITAZIONI AGRICOLE**

L'uso AG1 è ammesso nell'ambito delle corti agricole esistenti secondo le modalità previste per le singole sottozone e per le diverse tipologie di corti agricole che stabiliscono altresì le condizioni di ammissibilità degli edifici di nuova costruzione da attribuirsi ad abitazione.

Sia gli interventi di nuova costruzione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono uniformarsi ai seguenti caratteri tipologici ed ambientali:

##### **Edifici di abitazione**

massimo 2 piani e di altezza non superiore a 7,00 ml;

coperto a falde (a due o a quattro acque) con un unico colmo e manto di copertura in coppi o laterizi;

oscuramenti esterni alle finestre realizzati con scuri pieni ;

pareti esterne in mattoni a vista oppure intonacate e tinteggiate (massimo due tinte per fabbricato);

non sono ammesse né scale esterne né terrazze;

non sono ammessi riporti di terra superiori a 0,5 ml rispetto alla quota naturale del terreno;

porte esterne chiuse con serramenti pieni, possibilmente in legno.

##### **Tipologia insediativa**

deve rispettare, ogni qualvolta a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Consultiva Edilizia, sia possibile, la tradizionale forma insediativa rurale della campagna centese, con gli edifici raccolti attorno ad uno spiazzo di forma quadrangolare, con l'edificio abitativo su un lato e gli edifici rurali su uno o su entrambi i lati perpendicolari al primo.

Le abitazioni agricole si possono distinguere in:

AG1.1.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico testimoniale connesse all'agricoltura".

AG1.1.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico testimoniale non più funzionali all'attività agricola".

AG1.2.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti senza valore storico testimoniale connesse all’agricoltura”.

AG1.2.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti senza valore storico testimoniale non più funzionali all’attività agricola”.

### **AG1.1.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti “Corti di valore storico-testimoniale connesse all’agricoltura” .**

#### **1. OGGETTO**

Nelle corti di valore storico-testimoniale connesse all’agricoltura possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie:

Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale;

Case rurali isolate o ad elementi giustapposti;

Stalle, fienili e caselle;

#### **2. SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall’art. 70 delle presenti norme

#### **3. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA’**

Per gli interventi di restauro e ristrutturazione che prevedano un aumento di SU e/o un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte;

definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;

localizzazione della Snr nei fabbricati esistenti;

nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare ad abitazioni aziendali (nei limiti previsti al successivo uso AG1.2.a “Corti senza valore storico - testimoniale connesse all’agricoltura”) o ad altri usi, si dovrà verificare con il Progetto Unitario dal punto di vista architettonico ed ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato che dovrà essere edificato ad almeno ml. 25 dall’esterno della corte.

#### **4. INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI.**

##### **Edifici esistenti.**

RE1 e RE2 su tutti gli edifici;

RE3, RE4, e RE5 (senza variazioni della sagoma planivolumetrica) su edifici adibiti ad uso residenziale che possono essere realizzati mediante:

a) l’utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica;

b) il recupero ad uso residenziale della porzione destinata a stalla-fienile. Nel recupero di tale porzione di fabbricato si dovrà lasciare in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; RE3, RE4, RE5 per gli edifici adibiti a stalle, fienili e caselle, con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente e la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:

a) utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma planivolumetrica dell’edificio;

b) la valorizzazione degli aspetti architettonici dell’edificio mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte, lasciando in evidenza la struttura originaria;

c) l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.

RE3 e RE4 con il mantenimento della sagoma planivolumetrica esistente per gli edifici adibiti a caselle mediante la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria.

### **Nuove edificazioni.**

NC1 di cantine ed autorimesse (Snr) anche all'interno della corte, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, con una superficie massima pari a 30 mq. per ogni unità abitativa.

#### **5. MODALITA' DI ATTUAZIONE.**

Intervento diretto con allegato progetto unitario, da attuarsi anche per fasi successive,

#### **6. PARAMETRI ED ONERI**

Per gli eventuali fabbricati di servizio alla residenza di nuova costruzione:

Altezza massima 3.50 mt.

Distanza minima dai confini di proprietà nelle zone E1, E2, E3: 5,00.

Distanza minima dagli altri fabbricati: (Vedi Regolamento Edilizio vigente)

Distanza minima dalle strade: (Come da Regolamento Edilizio e D.L. 30/04/1992, n° 285 e successive modifiche)

Oneri: nessuno

#### **7. Edifici con evidenti modifiche**

Sulla base di un'analisi critica sullo stato di conservazione e di una perizia giurata sulle condizioni strutturali nell'ambito dell'intervento di risanamento è ammesso l'adeguamento dei corpi scala, la sostituzione dei solai se ammalorati e il riposizionamento dei solai per adeguare le altezze all'uso, entro la sagoma volumetrica esistente, e la modifica dei prospetti. L'analisi critica può dimostrare, nel caso di parti trasformate o per parti tipologicamente autonome, l'ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE, limitati, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, alla modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi.

8. Nel caso di edifici per i quali l'analisi critica dimostri che l'edificio di origine storica ha subito evidenti trasformazioni tipologiche che ne compromettono la riconoscibilità, sono ammessi interventi di RE1, RE2, RE3 e RE4, RE5. L'analisi critica deve evidenziare le parti e gli elementi architettonici dell'edificio ancora conservate per le quali l'intervento dovrà essere limitato al risanamento conservativo. L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume e lievi modifiche alla sagoma e al sedime, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013.

9. Per gli edifici compresi nelle corti rurali di interesse storico-testimoniale ma di cui sia dimostrata l'origine non storica sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione, Cambio d'Uso (nell'ambito degli usi ammessi, e qualora la proposta progettuale dimostri la compatibilità insediativa entro la corte), anche in posizione diversa rispetto a quella esistente nell'ambito delle possibilità edificatorie e degli usi ammessi dell'ambito urbanistico in cui ricadono attraverso la presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici e agli spazi liberi circostanti. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

### **AG1.1.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti di valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola"**

#### **1. OGGETTO**

Nelle corti di valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'agricoltura possono essere comprese le sottoelencate tipologie edilizie:

Case padronali o plurifamiliari per residenza rurale;

Case rurali isolate o ad elementi giustapposti;

Stalle, fienili e caselle.

## 2. SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori sono: “qualsiasi soggetto” anche non imprenditore agricolo avente il diritto a richiedere la concessione edilizia.

## 3. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per gli interventi di restauro e ristrutturazione che prevedano un aumento di SU e/o un incremento delle unità abitative, sono prescritte le seguenti condizioni:

presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutti i progetti di ristrutturazione edilizia inerenti la stessa corte. Il progetto finale deve soddisfare un rapporto tra le superfici tale che la S.n.r. sia come minimo pari al 30% della S.u. residenziale;

definizione, nel rispetto delle tipologie individuate e dei relativi usi, degli interventi previsti per tutti i fabbricati;

localizzazione della Snr nei fabbricati esistenti;

nel caso in cui fosse necessario prevedere nuovi fabbricati da destinare ad abitazioni aziendali (nei limiti previsti al successivo uso AG1.2.a “Corti senza valore storico -testimoniale connesse all'agricoltura”) o ad altri usi, si dovrà verificare con il Progetto Unitario dal punto di vista architettonico ed ambientale, il posizionamento del nuovo fabbricato che dovrà essere edificato ad almeno ml. 25 dall'esterno della corte.

## 4. INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI.

Edifici esistenti

RE1 e RE2 su tutti gli edifici;

RE3, RE4 e RE5 su edifici adibiti ad uso residenziale, senza variazione della sagoma planivolumetrica mediante:

a) l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio;

b) il recupero ad uso residenziale della porzione destinata a stalla-fienile.

Nel recupero di tale porzione di fabbricato si dovrà lasciare in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; RE3, RE4 e RE5 per gli edifici adibiti a stalle, fienili e caselle, senza variazione della sagoma planivolumetrica, mediante:

a) l'utilizzazione di tutta la superficie ad uso residenziale recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio;

b) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria;

c) l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;

d) la previsione di un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);

e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari.

f) la valorizzazione degli aspetti architettonici dell'edificio lasciando in evidenza la struttura originaria.

## 5. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto con allegato Progetto Unitario, da attuarsi anche per fasi successive.

## 6. PARAMETRI ED ONERI

rapporto minimo tra le superfici: la S.n.r. sia come minimo il 30% della S.u. ad uso residenziale.

Oneri: come definiti dai provvedimenti Regionali e Comunali.

## 7. Edifici con evidenti modifiche

Sulla base di un'analisi critica sullo stato di conservazione e di una perizia giurata sulle condizioni strutturali nell'ambito dell'intervento di risanamento è ammesso l'adeguamento dei corpi scala, la sostituzione dei solai se ammalorati e il riposizionamento dei

solai per adeguare le altezze all'uso, entro la sagoma volumetrica esistente, e la modifica dei prospetti. L'analisi critica può dimostrare, nel caso di parti trasformate o per parti tipologicamente autonome, l'ammissibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE, limitati, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013, alla modifica delle strutture, delle aperture e della tipologia delle coperture, e il riposizionamento di volumi edilizi.

8. Nel caso di edifici per i quali l'analisi critica dimostri che l'edificio di origine storica ha subito evidenti trasformazioni tipologiche che ne compromettono la riconoscibilità, sono ammessi interventi di RE1, RE2, RE3 e RE4, RE5. L'analisi critica deve evidenziare le parti e gli elementi architettonici dell'edificio ancora conservate per le quali l'intervento dovrà essere limitato al risanamento conservativo. L'applicazione dell'intervento RE può comportare interventi fino alla demolizione e ricostruzione con conservazione del volume e lievi modifiche alla sagoma e al sedime, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 15/2013.

9. Per gli edifici compresi nelle corti rurali di interesse storico-testimoniale ma di cui sia dimostrata l'origine non storica sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia, Demolizione e Ricostruzione, Cambio d'Uso (nell'ambito degli usi ammessi, e qualora la proposta progettuale dimostri la compatibilità insediativa entro la corte), anche in posizione diversa rispetto a quella esistente nell'ambito delle possibilità edificatorie e degli usi ammessi dell'ambito urbanistico in cui ricadono attraverso la presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici e agli spazi liberi circostanti. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

#### **AG1.2.a - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti senza valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura"**

##### **1) OGGETTO**

Tali corti, senza valore storico-testimoniale, sono destinate alla normale conduzione agricola dell'azienda cui fanno capo e possono comprendere edifici residenziali, edifici di servizio alla residenza.

##### **2) SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 70 delle presenti norme.

##### **3) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ**

Presentazione di un progetto unitario da allegare a tutti i progetti d'intervento di ristrutturazione e/o di nuova costruzione inerenti la stessa corte.

##### **4) INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI ESISTENTI**

RE1, RE2 e RE4 su tutti gli edifici;

RE5 fino al raggiungimento di una Superficie utile residenziale pari a 150 mq. per ogni nucleo familiare dedito all'attività agricola. Tale intervento si può configurare o come ampliamento dell'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di un edificio di servizio esistente nell'azienda ovvero come demolizione e successiva ricostruzione, con la medesima sagoma planivolumetrica di fabbricati esistenti. L'ampliamento o l'aumento di superficie utile non potrà comunque superare le quantità complessive stabilite dal successivo punto 5.

##### **5) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

NC1 di edifici residenziali e servizi (s.n.r.):

a) La Superficie utile residenziale, realizzabile nella costruzione anche attraverso la demolizione di fabbricati esistenti, non potrà superare i 150 mq. per ogni nucleo familiare dedito all'attività agricola e dovrà rispettare i limiti stabiliti dalla successiva lettera d.

b) Per la quantità di servizi (s.n.r.) quali garage, cantine, ecc. vale quanto previsto dalla lettera a) del punto 2 dell'art. 12 del R.E.



c) Solo nel caso in cui la costruzione del nuovo fabbricato avvenga previa demolizione che si renda necessaria per interventi di pubblica utilità, la Superficie utile residenziale da ricostruire potrà essere uguale a quella preesistente, se più conveniente.

d) La quantità edificabile per le nuove unità abitative destinate ad ospitare i nuclei familiari con unità lavorative dedite all'attività dell'azienda agricola, al lordo dell'edificato esistente è in funzione della superficie aziendale:

A) fino a 10 Ha. di Superficie aziendale, la quantità edificabile sarà di 30 mq./ha. di superficie utile;

B) oltre i 10 Ha. di Superficie aziendale, la superficie utile aumenterà di 15 mq./ha. da aggiungere a quanto calcolato al punto A.

Tale rapporto potrà ulteriormente essere aumentato qualora ricorrono le azioni prescritte all' art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato.

La dotazione massima di superficie utile per azienda non può superare i 500 mq. al lordo dell'edificato esistente destinato a tale uso esistente sul fondo alla data d'adozione del Nuovo P.R.G.

#### 6) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto con le condizioni previste dal precedente punto 3.

#### 7) PARAMETRI PER AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI ED ONERI:

1. Altezza massima degli edifici residenziali 7.00 mt.
2. Altezza massima dei fabbricati di servizio alla residenza 3.50 mt.
3. Distanza minima fra edifici residenziali e fabbricati di servizio residenziali: (Vedi Regolamento Edilizio vigente);
4. Distanza minima fra edifici residenziali e fabbricati di servizio aziendali: 10.00 mt.
5. Distanza minima dai confini: 10.00 mt.
6. Distanza minima dalle strade: vedi Regolamento edilizio e D.L. 30/04/1992 n° 285 e successive modifiche;
7. Distanza dal limite delle corti di valore storico - testimoniale (AG1.1) 25,00 mt.
8. Distanza minima dai confini di proprietà in zona E1: 5.00 mt.

Oneri: nessuno.

### **AG1.2.b - Abitazioni agricole ed annessi costituenti "Corti senza valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola"**

#### 1) OGGETTO

Le corti senza valore storico-testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola possono comprendere:

case padronali o plurifamiliari per residenza rurale;

case rurali isolate;

stalle, fienili e caselle.

#### 2) SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto anche non imprenditore agricolo avente il diritto a richiedere la concessione edilizia

#### 3) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e adeguamento della Snr sono prescritte le seguenti condizioni: presentazione di un Progetto Unitario da allegare a tutti i progetti di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ampliamento inerenti la stessa corte; in tale progetto unitario dovrà essere riportata la soluzione progettuale finale anche se poi gli interventi potranno avvenire in fasi successive.

#### 4) INTERVENTI AMMESSI

Categoria di intervento dove indicata:

RE1, RE2, RE3 e RE4 su tutti gli edifici;

RE5 sugli edifici residenziali esistenti senza variazione della sagoma planivolumetrica mediante:

1. l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio per l'uso residenziale;
2. il recupero ad uso residenziale della porzione destinata a stalla-fienile. Nel recupero di tale porzione di fabbricato si dovrà lasciare in evidenza la struttura originaria, ricomponendo i prospetti in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale;
3. RE5 per gli altri edifici adibiti a servizi residenziali, all'interno della corte, mediante un ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie netta esistente.
4. RE5 per gli edifici adibiti a stalle, fienili e caselle mediante:
  - utilizzazione di tutta la superficie ad uso residenziale recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio e possibilità di incrementarla, con ampliamento, fino al 20% della superficie netta esistente;
  - l'intervento sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;
  - la previsione di un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.

RE5 o NC1:

per i fabbricati residenziali e di servizio (caselle) da tempo abbandonati e in cattivo stato di conservazione, è data la possibilità di demolirli e ricostruirli nel rispetto della tipologia e della corte in essere a condizione che siano rispettati i parametri del successivo punto 6 e che non rientrino in area soggetta a vincolo di inedificabilità (rispetto stradale, cimiteriale, ecc.). E' ammessa la ricostruzione di fabbricati rurali diroccati o crollati dei quali alla presentazione del progetto d'intervento è possibile dimostrarne la sagoma planivolumetrica con documentazione storica, fotografica, catastale ecc. La ricostruzione, quando ammessa, dovrà avvenire nell'area occupata dall'edificio demolito, non dovrà superare la sagoma planivolumetrica esistente e dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche esistenti. Nelle zone agricole, non soggette a vincolo paesaggistico, qualora tali fabbricati ricadano in zona di rispetto stradale, vi è la possibilità di ricostruirli alla distanza minima oltre il limite del rispetto, in conformità alle distanze D1, D2 e D3 previste nel punto 6 del presente articolo.

**Adeguamento della Snr (garages, cantine, ecc.)** mediante interventi RE4, RE5, NC1, fino ad una superficie massima pari a 20 mq. per ogni unità abitativa.

5) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto

6) PARAMETRI ED ONERI

Per gli eventuali fabbricati residenziali di servizio alla residenza di nuova costruzione:

- 1) Altezza massima 2.50 mt.
- 2) Distanza minima dai confini di proprietà: 10.00 mt.
- 3) Distanza minima dagli altri fabbricati esistenti:  
(vedi Regolamento Edilizio)
- 4) Distanza minima dalle strade: in funzione delle tipologia di strada (vedi D.L. 30/04/1992 n° 285 e successive modifiche).
- 5) Distanza minima dai confini di proprietà in zona E1: 5.00 mt.

Oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

### **AG1.3. - Abitazioni civili e annessi in zona agricola**

#### 1) OGGETTO

Ricomprensione tutti i fabbricati di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano della ricostruzione (18/03/2014) che non sono mai stati destinati alla conduzione del fondo agricolo e possono comprendere:

- Fabbricati ad uso residenziale, autorimesse ed accessori in genere.

#### 2) SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto avente il diritto ad ottenere il titolo edilizio

#### 3) INTERVENTI AMMESSI

- Categoria di intervento sugli edifici con prevalente uso residenziale:

- RE1, RE2 e RE4 su tutti gli edifici mediante l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio per l'uso residenziale, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto della definizione di RE4, solo qualora l'intervento sia volto all'armonizzazione del fabbricato al contesto agricolo e nel rispetto delle seguenti caratteristiche architettoniche;
  - massimo 2 piani e di altezza non superiore a 7,00 ml;
  - coperto a falde (a due o a quattro acque) con un unico colmo e manto di copertura in coppi o laterizi;
  - oscuramenti esterni alle finestre realizzati con scuri pieni ;
  - pareti esterne in mattoni a vista oppure intonacate e tinteggiate (massimo due tinte per fabbricato);
  - non sono ammesse né scale esterne né terrazze;
  - non sono ammessi riporti di terra superiori a 0,5 ml rispetto alla quota naturale del terreno;
  - porte esterne chiuse con serramenti pieni, possibilmente in legno.

- Categoria di intervento sugli altri edifici accessori alla residenza (autorimesse):

- RE1, RE2, e RE4 senza modifica dell'uso funzionale.

#### 5) MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Intervento diretto

#### 6) PARAMETRI ED ONERI

- Distanza minima dai confini di proprietà: 10.00 mt.
  - Distanza minima dagli altri fabbricati esistenti: (vedi Regolamento Edilizio)
  - Distanza minima dalle strade: in funzione delle tipologia di strada (vedi D.L. 30/04/1992 n° 285 e successive modifiche).
  - Distanza minima dai confini di proprietà in zona E1: 5.00 mt.
- Oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

### **Art. 77 - Usi agricoli non residenziali**

#### **AG.2 - MAGAZZINI E STRUTTURE DI SERVIZIO.**

Appartengono a questa categoria i fabbricati destinati al ricovero dei prodotti derivati dall'agricoltura, delle macchine ed attrezzature agricole, antiparassitari nonché piccoli ricoveri per animali destinati all'autoconsumo.

Sia gli interventi di nuova costruzione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono uniformarsi ai seguenti caratteri tipologici ed ambientali:

#### **Edifici rurali e di servizio**

- non sono ammessi riporti di terra, scale esterne e terrazze come per gli edifici di abitazione.

#### **Tipologia insediativa**

Vale quanto riportato all'art. 76 relativo alle abitazioni agricole

#### **SOGGETTI ATTUATORI.**

Vedi art. 70 delle presenti norme.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

Non possono essere edificati all'interno delle "Corti di valore storico-testimoniale" e non possono essere edificati da soggetti diversi da quelli previsti all'art. 70 delle presenti norme nella sottozona E3 "Del fiume Reno" e nell'aree comunali tutelate dall'art. 19 del P.T.C.P. presenti nella sottozona E2 "Dei Maceri".

Nel rispetto delle esclusioni del comma precedente, nelle altre zone E possono essere edificati, anche da soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 70, purché siano titolari di una azienda agricola, a condizione che i nuovi fabbricati ad uso servizi siano edificati nel centro aziendale esistente e previo pagamento degli oneri.

#### **USI COMPATIBILI**

1) Servizio aziendale quali:

- fienili, deposito prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari;
- rimesse macchine ed attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio;
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollai, porcili, conigliere).

#### **INTERVENTI AMMESSI**

##### **Edifici esistenti.**

RE1;

RE2;

RE3;

RE4;

RE5 fino al raggiungimento degli indici previsti per le nuove edificazioni e nel rispetto dei parametri di seguito stabiliti:

##### **Nuove edificazioni.**

NC1: nelle aziende agricole le quantità edificabili per magazzini, rimesse, ricovero attrezzi, al lordo dell'edificato esistente, sono:

A) fino a 10 Ha. di Superficie aziendale, la quantità edificabile sarà di 60 mq/ha di superficie utile;

B) oltre i 10 Ha. di Superficie aziendale, la superficie utile aumenterà di 30 mq/ha da aggiungere a quanto calcolato al punto A.

Tale quantità potrà essere ulteriormente aumentata qualora ricorrono le azioni prescritte nell' art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato;

#### - MODALITA' DI ATTUAZIONE.

- Intervento diretto
- Intervento diretto previa predisposizione di un P.S.A. nel caso in cui venga richiesto un superamento degli indici fissati per le Nuove edificazioni. Il P.S.A. si applica solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dall' art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato;

#### - PARAMETRI ED ONERI

- 1) Altezza massima 7.00 mt.
- 2) Distanza minima dai confini 10.00 mt.
- 3) Distanza minima da altri fabbricati esistenti:  
(Vedi Regolamento Edilizio)
- 4) Distanza minima dalle strade: vedi D.L. 30/04/1992, n° 285 e successive modifiche.
- 5) Distanza dalle Corti aventi valore storico-testimoniale: 25.00 mt.
  1. per ogni azienda agricola nelle sottozone E1: 600 mq. di s.u.
  2. Massimo 40 mq di s.u. per ogni famiglia residente in azienda per ricoveri di animali domestici per autoconsumo:

Oneri: secondo quanto previsto dalla normativa vigente

### **AG3 - ALLEVAMENTI AZIENDALI E/O INTERAZIENDALI**

#### **SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 70 delle presenti norme.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

Non possono essere edificati all'interno delle "Corti di valore storico-testimoniale".

Il soggetto attuatore è obbligato a presentare un P.S.A.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

##### **Edifici esistenti**

RE1

RE2;

RE4;

RE5 con ampliamento fino al raggiungimento della SC superficie utile ammessa per le nuove costruzioni.

##### **Nuove edificazioni**

NC1: La quantità edificabile (s.u.) al lordo dell'edificato esistente varierà in funzione della superficie aziendale. Tale quantità edificabile sarà calcolata in base alla superficie foraggiere previste nella situazione di arrivo del P.S.A.:

- erba medica 50 mq/Ha
- mais (granella e ceroso), erbaio, altre foraggiere 30 mq/Ha

Tale quantità potrà essere ulteriormente aumentata qualora ricorrono le azioni prescritte dall' art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Negli allevamenti bovini in cui la metodologia di allevamento è la stabulazione libera a lettiera permanente, al fine di favorire la produzione di letame anziché liquame, è previsto un premio aggiuntivo pari a 20 mq./ha di superficie totale.

Gli edifici per allevamenti zootecnici aziendali comprendono anche gli edifici di servizio, di deposito e di alloggio del personale di custodia., che potranno essere ubicati a distanze inferiori a quelle indicate successivamente, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, ma con una distanza minima di ml.10 (dieci) fatte salve le prescrizioni più restrittive delle presenti norme, in merito alle distanze da scarichi o aree di spandimento.

Tutti gli allevamenti aziendali possono insediarsi su aree nelle quali sia possibile il controllo delle acque superficiali e sotterranee e l'applicazione di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'autorità sanitaria. Resta immutato quanto stabilito dalla Legge Regionale 24 aprile 1995 n° 50 che disciplina lo spandimento di liquami zootecnici sul suolo e successive modifiche ed integrazioni.

#### TIPOLOGIA DI ALLEVAMENTO

Per essere considerati allevamenti aziendali, la consistenza dell'allevamento non potrà superare il numero massimo di capi assimilabile a q.li 20 di peso vivo per ha. di superficie aziendale secondo i coefficienti di conversione e i pesi dell'allegato F del Regolamento CEE 797/85- direttive CEE 28.04.'75 n°75/268, qui riportati:

	<i>UGB</i>	<i>Kg.peso</i>
Vacche	1,00	500
Vitelli	0,25	100
Vitelli più di un anno (macello)	0,70	300
Vitelli più di un anno (allevamento)	0,60	250
Vitelli (più di 2 anni) (macello)	0,90	400
Vitelli (più di 2 anni) (allevamento)	0,75	350
tori e torelli	0,70	400
ovini (da 3 mesi e oltre)	0,15	50
caprini (da 3 mesi e oltre)	0,15	50
verri	0,40	200
scrofe	0,50	180
lattoni (per 100 capi)	2,70	15
magroni e scrofette (da rimonta)	0,20	70
suini da ingrasso	0,30	100
equini	0,75	550
polli da carne (per 100 capi)	0,70	1
galline ovaiole (per 100 capi)	1,70	1,6
conigli riproduttori (per 100 capi)	1,70	3,5
conigli da carne (per 100 capi)	0,70	1,2

#### **UGB (Unità Grosse Bovine)**

Per gli allevamenti aziendali esistenti alla data di adozione del P.R.G./V. che abbiano già raggiunto i parametri predetti, è consentito oltre alla manutenzione straordinaria, l'ampliamento per adeguamento tecnologico richiesto dalle leggi vigenti.

Gli allevamenti suini sono ammessi secondo quanto stabilito dal Piano Territoriale Regionale per il risanamento e la tutela delle acque per il comparto suinicolo (Del.Cons.Reg./le del 8.3.'95). In ogni caso le distanze da altre edificazioni rurali o dai

centri abitati di cui al successivo capoverso, saranno triplicate. Per quanto attiene gli allevamenti di galline ovaiole in batteria, le prescrizioni attuative sono contenute nel D.P.R. n° 233 del 24.05.'88.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

Intervento diretto previo Piano di Sviluppo Aziendale anche nel caso in cui non venga richiesto un superamento degli indici fissati per le nuove edificazioni ed ampliamenti. Il P.S.A. per il superamento degli indici si applica solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dall'art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato.

#### PARAMETRI ED ONERI

1. altezza max. = ml.7 ( sette).
2. distanza dai confini di proprietà = ml.20 (venti).
3. distanza dai centri abitati e borghi agricoli = ml.200 (duecento).
4. distanza fra edifici = ml. 10 (dieci)
5. arretramenti stradali secondo legge

Oneri: nessuno

### **AG.4 ALLEVAMENTI INTENSIVI**

#### SOGGETTI ATTUATORI

Qualsiasi soggetto.

#### CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali insediamenti, ai sensi dell'art.2 della LR.46/88 sono ammessi a seguito di approvazione regionale di variante specifica con i modi previsti dagli articoli 8/c e 15 della L.R. n°47/'78 e successive modifiche e integrazioni. Tale variante definirà, i parametri e le norme specifiche i cui contenuti saranno assimilabili a quelle per le zone produttive del tipo D.

Nell'uso predetto sono compresi anche gli allevamenti aziendali o interaziendali nei quali, pur nel rispetto del parametro di q.li 20 per ha di peso vivo, la concentrazione dei capi nello stesso allevamento superi il numero di 300 UGB o valori equivalenti.

#### INTERVENTI AMMESSI.

Gli edifici per allevamenti zootecnici intensivi comprendono anche gli edifici di servizio, di deposito e di alloggio del personale di custodia, che potranno essere ubicati a distanze non inferiori a ml. 20 fatte salve le prescrizioni più restrittive delle presenti norme, in merito alle distanze da scarichi o aree di spandimento. Tutti gli allevamenti intensivi possono insediarsi su aree nelle quali sia possibile il controllo delle acque superficiali e sotterranee e l'applicazione di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'autorità sanitaria. Resta immutato quanto stabilito dalla Legge Regionale 24 aprile 1995, n° 50 che disciplina lo spandimento di liquami zootecnici sul suolo e successive modifiche ed integrazioni.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto previa presentazione di studio sulla valutazione di impatto ambientale con modalità previste dalle leggi vigenti.

## PARAMETRI ED ONERI

1. altezza max. = ml. 7 ( sette).
2. distanza dai confini di proprietà = ml. 100 (cento).
3. distanza dai centri abitati e borghi agricoli = ml. 600 (seicento).
4. distanza fra edifici ml. 20
5. arretramenti stradali secondo legge.
6. le distanze sopra indicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

Oneri: come definiti da provvedimenti regionali e comunali.

## **AG.5 - EDIFICI ADIBITI ALLA TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI.**

Appartengono a questa categoria tutti gli edifici previsti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli quali frigoriferi, cantine, pilerie, caseifici, essiccatoi ecc.

### SOGGETTI ATTUATORI.

Quelli previsti dall'art. 70 delle presenti norme.

### CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali edifici non possono essere edificati, anche previo pagamento degli oneri, nella sottozona E3 "Del fiume Reno" e nell'aree comunali tutelate dall'art. 19 del P.T.C.P. presenti nella sottozona E2 "Dei Maceri".

Le costruzioni, che non siano direttamente gestite da imprenditori agricoli a titolo principale, nonché le costruzioni di servizio tecnologico per più aziende, quali magazzini e impianti per la distribuzione di sementi, fertilizzanti, silos, depositi, rimesse per macchine operatrici per conto terzi e simili, con annesse quote di costruzioni per uffici e abitazioni del personale di manutenzione e custodia, dovranno essere localizzate in zona D - con i parametri specifici definiti dalle presenti norme per tali interventi.

### INTERVENTI AMMESSI.

#### **Edifici esistenti.**

RE1;

RE2;

RE4;

RE5 fino al raggiungimento della s.u. ammessa per le nuove costruzioni.

#### **Nuove edificazioni**

NC1 con i seguenti indici:

$S_m = \text{mq.}10000$  (diecimila);

$U_f = \text{mq.}0.6$  per mq. di cui mq.150 di max. s.u. per l'abitazione del custode;

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

## PARAMETRI ED ONERI

1. altezza max = ml.10 (dieci);



2. distanza dai confini di proprietà = ml.15 (quindici).
3. distanza fra edifici ml. 10 e arretramenti stradali secondo legge.

Oneri: nessuno

## **AG.6 - SERRE FISSE**

### **SOGGETTI ATTUATORI.**

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 70 delle presenti norme.

### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

E' ammessa l'utilizzazione ai fini commerciali ed espositivi di una superficie non superiore ad un terzo di quella edificata. La costruzione delle serre é subordinata alla concessione edilizia.

### **INTERVENTI AMMESSI.**

#### **Edifici esistenti.**

RE1;

RE2;

RE4;

RE5 fino al raggiungimento della s.u. ammessa per le nuove costruzioni.

#### **Nuove edificazioni**

NC1 con i seguenti indici:

Sm = mq. 5000 (cinquemila);

Uf = mq. 0,65 per mq.

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento diretto

### **PARAMETRI ED ONERI**

1. altezza max = ml. 4.5 (quattro e cinquanta);
2. distanza dai confini = ml.10 (dieci);
3. arretramenti stradali: secondo legge.

Oneri: nessuno

## **AG.7 - AGRITURISMO.**

### **SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 70 delle presenti norme ed iscritti negli elenchi degli operatori agrituristici.

### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

E' da considerarsi area di prevalente interesse agrituristica la sottozona E3 di cui all'art. 73 delle presenti norme. Tale attività può esplicarsi anche nelle restanti sottozone e per esse valgono le limitazioni riportate al comma 1 lettera a) e b) dell'art. 10 della L.R. n° 26/94.

Gli interventi di ristrutturazione sugli immobili destinati all'esercizio dell'agriturismo devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio, conservando l'aspetto complessivo ed i singoli elementi architettonici. Pertanto si dovranno utilizzare materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente e all'ambiente circostante come ad esempio l'utilizzo di materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure materiali moderni opportunamente colorati con colori tradizionali in modo da ridurne l'impatto visivo. Nel caso in cui l'attività agrituristica prevede la realizzazione di laghetti per la pesca sportiva, bisogna che le acque di allevamento per poter essere scaricate devono avere parametri conformi alla Tab. A della L. n° 319/76.

A tale scopo è consigliata ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione delle acque.

#### **USI COMPATIBILI.**

I fabbricati considerati di prevalente interesse agrituristico sono le Corti di valore storico-testimoniale connesse all'agricoltura.

Sono utilizzabili a scopo agrituristico i fabbricati rurali esistenti sul fondo quali case padronali, case rurali isolate o ad elementi giustapposti, stalle, fienili, magazzini. Nel caso in cui il fondo agricolo ne è privo, possono essere utilizzati gli edifici adibiti ad abitazione del soggetto attuatore, ubicati in frazioni dello stesso comune del fondo, purchè si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.

#### **INTERVENTI AMMESSI.**

Variano in funzione alla tipologia di corte connessa con l'attività agrituristica. Si applicano le norme previste dall'art. 76 usi AG1.1.a e AG1.2.a delle presenti N.T.A.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE.**

Intervento diretto

L'esercizio dell'attività agrituristica non può essere utilizzato per superare gli indici fissati dalle presenti norme.

#### **PARAMETRI ED ONERI**

Distanze: vale quanto già riportato a proposito delle abitazioni agricole

Oneri: nessuno

### **AG.8 TURISMO RURALE.**

**SOPPRESSO**

### **AG.9 - CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO DEI LIQUAMI**

#### **SOGGETTI ATTUATORI.**

Qualsiasi soggetto

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

Tali manufatti (bacini interrati o vasche in c.a. fuori terra) sono ammissibili previa concessione edilizia. Per liquame si deve intendere un materiale non palabile derivante dalla miscela di feci, urine, residui alimentari, perdite di abbeverata provenienti da allevamenti zootecnici. Gli allevamenti che effettuano lo spandimento dei liquami zootecnici devono essere dotati di idonei contenitori per lo stoccaggio, realizzati e condotti in modo da non costituire pericolo per la salute e l'incolumità pubblica e non provocare inquinamento

delle acque.

Nel caso in cui lo stoccaggio del liquame avviene in bacino interrato, il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene dovrà essere stoccato all'interno dell'azienda stessa o all'interno di discarica controllata.

#### USI COMPATIBILI.

I contenitori per lo stoccaggio dei liquami sia coperti che a cielo aperto devono avere capacità utile complessiva, valutata in base alla potenzialità massima dell'allevamento calcolati a norma della Legge n°50/95 e successive modifiche.

#### INTERVENTI AMMESSI

Nuovi manufatti ed Ampliamento.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alla L.R. n° 50/95 e successive modifiche ed integrazioni.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

#### PARAMETRI ED ONERI

1) distanza dagli edifici di civile abitazione = ml. 80 (ottanta).

2) distanza minima dai confini di proprietà = ml. 20 (venti)

3) distanza dai centri abitati = ml. 300 (trecento)

4) distanza dalle strade = ml. 30 (trenta)

Oneri: nessuno

#### **AG10 ALLEVAMENTI ITTICI.**

#### SOGGETTI ATTUATORI.

I soggetti attuatori sono quelli previsti dall'art. 70 delle presenti norme.

#### CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali allevamenti sono ammissibili previa concessione edilizia. Poiché le acque di allevamento hanno un alto contenuto di sostanza organica, onde evitare un possibile inquinamento della falda ipodermica sottostante è vietato raggiungere una profondità di scavo tale da mettere in comunicazione la falda freatica con acque provenienti da canali consorziali. In tal caso l'acqua utilizzata sarà prelevata da canali consorziali o da pozzi. Le acque di allevamento per poter essere scaricate nei corpi d'acqua o nel terreno devono avere parametri conformi alla Tab. A della L. n° 319/76. A tale scopo è consigliato ai soggetti attuatori la dotazione di impianti aziendali di fitodepurazione.

#### USI COMPATIBILI.

Sono considerati allevamenti ittici, i manufatti destinati all'esercizio dell'itticoltura in bacini di nuovo impianto o in cave preesistenti

#### INTERVENTI AMMESSI.

#### **Ampliamento e Nuovi allevamenti**

L'estensione del bacino non può superare il 60 (sessanta) per cento della superficie del fondo di pertinenza e le modalità di intervento e di uso sono contenute nella L.R. n°29/'81. Il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene dovrà essere stoccato all'interno dell'azienda stessa o all'esterno nel rispetto della legislazione vigente.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi bacini all'interno dei dossi (art. 20 PTCP).

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto.

#### PARAMETRI ED ONERI

1. distanza dai centri abitati = ml. 150 (centocinquanta);
2. distanza minima dagli edifici residenziali aziendali = ml. 20 (venti);
3. distanza minima dai confini = ml. 10 (dieci);
4. distanza dalle strade = ml 20 (venti).

Oneri: nessuno

#### **AG11 - STAGNI, LAGHETTI O BACINI D'ACQUA PER LA CREAZIONE DI AMBIENTI NATURALI .**

La realizzazione di questi interventi è sempre ammessa e può essere correlata agli aiuti relativi ai Programmi zionali agro-ambientali pluriennali in attuazione del Reg. Cee n° 2078/92 (Impegno F). Tale Regolamento è finalizzato a favorire l'introduzione di metodi di produzione agricola compatibili con le esigenze di protezione dell'ambiente e con la cura dello spazio naturale e del paesaggio. La realizzazione di stagni, laghetti o bacini d'acqua prevede un loro utilizzo per scopi di carattere ambientale ed in particolare per la creazione di riserve, biotopi o parchi naturali, o per salvaguardare i sistemi idrologici.

#### SOGGETTI ATTUATORI.

I soggetti attuatori sono "qualsiasi soggetto".

#### CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

Tali opere sono ammissibili previa autorizzazione edilizia. Nel caso in cui la profondità del bacino sia tale da interessare la falda sottostante, onde garantire una buona qualità delle acque presenti all'interno dell'impianto ed evitare un possibile inquinamento della falda ipodermica, è vietato l'utilizzo di acque provenienti da canali consorziali mentre è permesso il prelievo di acqua da pozzi. Nel caso in cui la profondità del bacino sia tale da non interessare la falda sottostante, al fine di alimentare detti bacini potrà essere derivata acqua dai canali previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente.

#### USI COMPATIBILI.

I manufatti destinati alla creazione degli ambienti naturali possono essere realizzate in bacini di nuovo impianto o già preesistenti. Tali bacini non possono essere destinati a fini diversi da quelli ambientali.

#### INTERVENTI AMMESSI.

##### **Ampliamento e Nuovi interventi.**

Il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene dovrà essere stoccato all'interno dell'azienda stessa o all'esterno nel rispetto della legislazione vigente. Per i soggetti che fanno ricorso al Reg. CEE 2078/92 è necessario applicare i criteri e le condizioni dettate dalle disposizioni regionali per l'applicazione del Regolamento nell'annata agraria di riferimento.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

#### PARAMETRI ED ONERI

- al fine di favorire la presenza dell'avifauna selvatica, attorno allo stagno è fatta obbligo la piantumazione di una percentuale minima del 5% della superficie sommersa, di alberi e/o di arbusti il cui elenco è allegato al Regolamento del verde pubblico e privato;
- distanza minima dagli edifici residenziali = ml. 20 (venti)

Oneri: nessuno

Per i soggetti che fanno ricorso al Reg. CEE 2078/92 vale quanto riportato dalle disposizioni regionali per l'applicazione del Regolamento dell'annata agraria di riferimento.

## **AG12 - ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO**

Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi ma si realizzano secondo le norme degli organi competenti nel rispetto delle specifiche norme di zona e strumenti di pianificazione specifici. Nel caso di spostamenti e sistemazioni di terra finalizzati al miglioramento fondiario sarà necessaria l'autorizzazione comunale quando essi esulano dalle normali operazioni agronomiche.

E' fatto sempre divieto, durante tali operazioni, trasportare la terra al di fuori dell'azienda interessata al miglioramento a meno che non si tratti di discarica autorizzata.

## **AG13 - MANUFATTI PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI FITODEPURAZIONE DELLE ACQUE.**

La realizzazione di questi interventi è strettamente correlata alla eventuale necessità di migliorare gli standard qualitativi delle acque.

Tale sistema integrato è consigliato soprattutto in zone non servite da impianti di pubblica fognatura; esso è applicabile a tutti i tipi di reflui urbani.

### **SOGGETTI ATTUATORI.**

I soggetti attuatori sono "qualsiasi soggetto".

### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

Tali opere sono ammissibili previa autorizzazione edilizia.

### **USI COMPATIBILI.**

I manufatti destinati alla realizzazione degli impianti di fitodepurazione a flusso subsuperficiale prevedono la realizzazione di una trincea scavata nel terreno, in cui viene dislocata una vasca a tenuta stagna e riempita di materiale filtrante. Sulla superficie del terreno, in corrispondenza della vasca, vengono coltivate specie di arbusti sempreverdi che attraverso la loro capacità evapotraspirativa riducono sia il quantitativo di reflui che il loro contenuto di sostanze inquinanti.

### **INTERVENTI AMMESSI.**

Ampliamento e Nuovi interventi.

Per quel che riguarda la realizzazione della trincea, il terreno di risulta che inevitabilmente si ottiene servirà come "terreno attivo" nella coltivazione delle specie arbustive

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

#### **Intervento diretto**

#### **PARAMETRI ED ONERI**

distanza minima dagli edifici residenziali aziendali = ml. 5 (cinque)

Oneri: nessuno

### **Art. 78 Cambio di destinazione d' uso di edifici in zona E**

Per gli edifici esistenti nelle zone agricole alla data di adozione delle presenti norme e ricadenti nella zona E, può essere concesso, in forma onerosa o gratuita ai sensi di legge, il cambio di destinazione d'uso subordinatamente alla presentazione di documentazione tendente a dimostrare che in seguito alla evoluzione della produzione agricola, delle modalità colturali, l'edificio, o gli edifici, non sono più destinati o destinabili all'attività agricola. Il cambio di destinazione deve essere compatibile con la struttura dell'edificio e la situazione ambientale della zona e l'intervento proposto avvenga nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.

Tenuto conto delle esigenze di carattere produttivo, sociale, civile e culturale degli insediati in zona agricola, è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli, alle condizioni definite dall'art.17 della LR n°6 /95. Alla funzione definita come "**abitazione rurale**" - **AG1** possono corrispondere le funzioni di abitazione civile, o le funzioni terziarie, (limitatamente alle funzioni commerciale, pubblico esercizio, artigianato di servizio, artigianato manifatturiero in forma laboratoriale, attività di servizio pubbliche e/o private con funzioni ricreative, assistenziali, sanitarie, studi professionali), o le funzioni alberghiere in genere o di soggiorno temporaneo, alla condizione che siano conservate la tipologia costruttiva, le caratteristiche formali e dei materiali usati, prescindendo dallo stato di consistenza e manutenzione.

Alla funzione definita come "attività agricole aziendali o interaziendali". e limitatamente a manufatti assimilabili **al tipo AG2**, possono farsi corrispondere le funzioni più sopra indicate (commerciale, di pubblico esercizio, artigianato di servizio, artigianato manifatturiero in forma laboratoriale, attività di servizio pubbliche e/o private con funzioni ricreative, assistenziali, sanitarie, studi professionali, le funzioni alberghiere in genere o di soggiorno temporaneo) nonché quelle residenziali (AG1) e quelle di tipo produttivo (attività manifatturiere diverse dalle precedenti), con l'onere della conservazione della tipologia costruttiva muraria tradizionale e, coerentemente, delle caratteristiche dei materiali.

Al tipo definito come "**AG1.3**. - Abitazioni civili e annessi in zona agricola", che comprende tutti i fabbricati di civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano della ricostruzione (18/03/2014) che non sono mai stati destinati alla conduzione del fondo agricolo e possono comprendere, quali fabbricati ad uso residenziale, autorimesse ed accessori in genere, possono pure farsi corrispondere le funzioni sopra indicate (commerciale, di pubblico esercizio, artigianato di servizio, artigianato manifatturiero in forma laboratoriale, attività di servizio pubbliche e/o private con funzioni ricreative, assistenziali, sanitarie, studi professionali, le funzioni alberghiere in genere o di soggiorno temporaneo) nonché quelle di tipo produttivo (attività manifatturiere diverse dalle precedenti), con l'onere della conservazione della tipologia costruttiva muraria tradizionale e, coerentemente, delle caratteristiche dei materiali.

Per tutti i manufatti in zona E per i quali non ricorrano le suddette condizioni, ossia dei manufatti di elementi prefabbricati o similari, indipendentemente dallo stato di consistenza e manutenzione, non sono ammissibili cambi di destinazione d'uso. Le attività sostitutive predette non debbono essere ritenute, previo parere dell'U.S.L., dall'Amministrazione Comunale inquinanti o insalubri o moleste, e che la loro attivazione non richieda potenziamento di infrastrutture viarie o di servizi a rete (acquedotto, elettricità, telefono e simili). Ai sensi dell'art.17 della LR n°6/95, ogni recupero di edifici, già facenti parte di

unità poderali agricole, per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricola, anche a seguito di frazionamento, preclude la possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi sull'unità poderale principale. Il mutamento di destinazione d'uso, anche non connesso a trasformazioni fisiche, sempre che diversamente non sia prescritto da strumenti di legge, è soggetto a concessione edilizia, ed è altresì subordinato alla stipula di una convenzione nella quale i proprietari si impegnano a non mutare, in seguito, ulteriormente la nuova destinazione, alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale (sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, consolidamenti idrogeologico, demolizione di eventuali manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale), come indicato dal già citato art.17 della LR n°6/95, nonché ad eseguire le opere di urbanizzazione mancanti, fra le quali le opere di igienizzazione degli scarichi in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui alla L.10/77, e ad assoggettarsi alle penalità convenzionali in caso di inadempimento.

## **CAPO VII - NORMA DI TUTELA AMBIENTALE E DEGLI ELEMENTI STORICO-TESTIMONIALI**

### **Art. 79 Modalità di intervento edilizio entro il Centro Storico (zona omogenea A) e gli altri ambiti di interesse storico-testimoniale**

1 Le modalità di intervento negli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale individuati nelle tavole del PRG entro il Centro Storico (zona omogenea A) e gli altri ambiti di interesse storico-testimoniale, possono essere assoggettate a valutazione preventiva ai sensi dell'art.21 della LR 1572013 attraverso analisi critica in sede di proposta di intervento edilizio diretto o di piano urbanistico attuativo.

La verifica deve essere effettuata attraverso analisi di carattere conoscitivo: ricerche storiche (bibliografiche, iconografiche, archivistiche); rilievi, indagini e approfondimenti progettuali (stato di conservazione, verifica delle condizioni di stabilità).

Gli elaborati da predisporre in base alle specifiche caratteristiche ed esigenze possono essere:

- rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessari alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, o, in alternativa, esauriente documentazione fotografica;
- documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento;
- perizia tecnica giurata relativa allo stato di conservazione dell'edificio.

A seguito di tale valutazione preventiva, in sede di rilascio o di ritiro del titolo abilitativo potranno essere definiti dall'Amministrazione, in relazione allo stato di conservazione del fabbricato nonché ai documentati valori storico-testimoniali, le specifiche modalità di intervento, i materiali e le tecniche utilizzabili nell'intervento, come previsto dall'art. A-9 c.2 della L.R. 20/2000.

In particolare, limitatamente a parti dell'edificio o del complesso edilizio, potranno essere ammesse opere che - senza mutare la categoria di intervento assegnata dal PRG all'intera unità edilizia - prevedano interventi parzialmente diversi, coerenti con la disciplina generale del PRG, al fine di garantire il recupero edilizio (architettonico, strutturale, funzionale) dell'edificio e del suo contesto.

In caso di unità edilizia in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia, qualora l'analisi critica dimostri condizioni statiche che rendono impossibile il recupero delle strutture esistenti (esito confermato da una specifica perizia tecnica giurata) l'intervento potrà essere esteso alla integrale demolizione e ricostruzione.

2 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia o a sue parti valgono le seguenti norme:

- a gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;



b gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

c gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al punto precedente b sull'intervento parziale; inoltre, l'intervento si deve riferire almeno all'intera porzione dell'unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.

d gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

e gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme dei diversi sub-ambiti.

3. Gli interventi edilizi, salvo che per le categorie di intervento della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle parti incongrue individuate nella scheda di analisi critica di cui al comma 1, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del PRG.

4. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle parti incongrue e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PRG, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

5. Le parti incongrue non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PRG, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente PRG.

## **Art. 80 Unità di Paesaggio**

Il P.R.G. individua sulla Tavola n° 1 le Unità di Paesaggio secondo le indicazioni del P.T.P.R. (Unità di Paesaggio n° 8 "Pianura Bolognese, Modenese e Reggiana") e del P.T.C.P. (Unità di Paesaggio n° 2 "Della Partecipanza" ed Unità di Paesaggio n° 4 "Valli del Reno").

Il P.T.P.C. permette una ulteriore individuazione di unità di paesaggio di rango comunale sulla base di elementi fisici, biologici, antropici. Le norme di cui ai successivi articoli sono finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle caratteristiche e degli elementi propri delle singole unità individuate. Nel territorio di Cento le Unità di Paesaggio di rango comunale sono:

### **U.d.P. 1 – Del<le Partecipanze**

Tale U.d.P. è delimitata a Nord dalla Strada Statale per Correggio, a Ovest dalla via Riga, a Sud dalla via Lunga, ad Est dalla via di Renazzo, via Maestra Grande e via Campedella.

Vale quanto riportato all'art. 74 punto b e all'art. 83 delle presenti norme.

## **U.d.P. 2 Dei Maceri**

Tale U.d.P. è compresa tra le U.d.P. Delle Partecipanze e Del fiume Reno. I terreni presenti in questa U.d.P. sono di origine Alluvionale e all'interno dell'U.d.P. si alternano aree in cui il paesaggio è monotono e piatto con aree ben dotate di essenze arboree ed arbustive e di frutteti.

In detta U.d.P. vanno prioritariamente convogliati i finanziamenti relativi al "Miglioramento dell'efficienza delle strutture agrarie" attuativo del Reg. Cee n° 2328/91 ed ai Programmi zionali pluriennali agroambientali attuativi del Reg. Cee n° 2078/92 quali:

**Il ritiro dei seminativi** : Impegno F - Azione F1 *"Creazione di ambienti idonei a garantire la sopravvivenza e riproduzione della flora e fauna selvatica"* ;

Azione F2 *"Creazione di ambienti naturali variamente strutturati con funzioni di collegamento paesaggistico ed ecologico"* ;

In generale, all'interno dell'U.d.P. non sarà possibile la modificazione di alcuni elementi quali corridoi ecologici, piantate, filari, siepi, senza preventiva autorizzazione comunale.

Per ogni intervento atto alla formazione di unità abitative, di servizi e di qualsiasi altra nuova costruzione, da parte di un Imprenditore agricolo si dovrà provvedere all'impianto di alberature e/o arbusti attigui ai fabbricati rurali secondo quanto stabilito dall'art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato. In tale U.d.P. la superficie destinata a verde dovrà avere un'estensione minima attigua ai fabbricati pari a una volta la nuova superficie edificata. All'elaborato dovrà essere allegato un progetto del verde utilizzando preferibilmente specie arboree ed arbustive riportate nel Regolamento del verde pubblico e privato.

## **U.d.P. 3 - Del fiume Reno**

Tale U.d.P. è delimitata a Nord dalla via Lanzoni, ad Ovest dalla via Viaggia e via Banche, a Sud dalla periferia Nord-Est di Cento città, ad Est dall'Argine del fiume Reno.

Questa U.d.P. è caratterizzata dal fatto che essa coincide con una "Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale" presente nel territorio comunale di Cento, individuata sia dal P.T.P.R. che dal P.T.C.P. In detta area vanno pertanto prioritariamente convogliati i finanziamenti derivanti dai Programmi zionali pluriennali agroambientali attuativi del Reg. Cee n° 2078/92 quali:

**La tutela dell'ambiente** : Impegno D - Azione D1 *"Conservazione e/o ripristino di spazi naturali e seminaturali e degli elementi dell'agroecosistema e del paesaggio agrario"*.

**Attività di interesse pubblico** : Impegno G - Azione G1 *"Realizzazione di percorsi obbligati, organizzati nell'ambito dei parchi, riserve naturali, oasi di protezione della fauna da eventuali Enti di gestione o nelle aree previste dai piani di fruizione naturalistica, turistico-ambientale e del tempo libero adottati dall'Amministrazione provinciale e da altri Enti territoriali, d'intesa con le aziende agricole che hanno concesso a tali scopi i loro terreni"* ;

Azione G2 *"Realizzazione di idonee sistemazioni (quali aree attrezzate e di sosta, spazi di fruizione pubblica) atte a favorire l'accesso al pubblico ad attività ricreative anche in prossimità di manufatti idraulici (chiaviche, impianti idrovori, ponti) di edifici di interesse storico o di notevole valore architettonico inseriti in ambiti naturali"*

In generale, all'interno dell'U.d.P. non sarà possibile la modificazione di alcuni elementi quali corridoi ecologici, piantate, filari, siepi, senza preventiva autorizzazione comunale.

Per ogni intervento atto alla formazione di unità abitative, di servizi e di qualsiasi altra nuova costruzione da parte di un Imprenditore agricolo, si dovrà provvedere all'impianto di alberature e/o arbusti attigui ai fabbricati rurali secondo quanto stabilito dall'art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato. In tale U.d.P., la superficie destinata a verde dovrà avere un'estensione minima attigua alla corte pari a due volte la nuova superficie edificata.

All'elaborato dovrà essere allegato un progetto del verde utilizzando preferibilmente specie arboree ed arbustive riportate nel Regolamento del verde pubblico e privato.

### **Art. 81 Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 del P.T.C.P.)**

Tale zona si sviluppa lungo il Canale di Cento nel tratto che va dal fondo Campedella a Dosso.

In questa zona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli art. 76 e 77 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.5. Gli indici ed i parametri previsti sono uguali a quelli descritti ai succitati articoli delle presenti norme. Gli interventi di nuova costruzione su edifici abitativi e di servizio saranno concessi esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 70 delle presenti norme; pertanto non saranno rilasciate concessioni edilizie su fabbricati esistenti a soggetti diversi anche previo pagamento degli oneri. Per tale zona vale quanto riportato all'art. 19 del P.T.C.P ed in particolare quanto riportato al comma 6 lettera "e" di tale articolo.

### **Art. 82 Elementi morfologico-documentali: i dossi (Art. 20 del P.T.C.P.)**

L'art. 20 del P.T.C.P., comma 2, suddivide i dossi rilevati nella Provincia di Ferrara in due grandi categorie:

- a) dossi di valore storico-documentale, visibili sul microrilievo;
- b) dossi di rilevanza esclusivamente geognostica.

a) Come indicato sulla Cartografia del P.R.G., nel territorio comunale di Cento è stato individuato un "dosso coincidente con tracciati di valore storico"; esso si origina nella parte sud del territorio comunale, passa ad Ovest di Renazzo e prosegue per Dodici Morelli.

In tale dosso di valore storico-documentale oltre a vietare gli usi AG.4, AG. 9, AG.10, lo spandimento di liquami, le attività di cava e le discariche, si applicano gli stessi indirizzi e prescrizioni di cui agli art. 76 e 77 delle presenti norme.

b) Nel territorio comunale di Cento sono stati individuati e riportati sulla Cartografia del P.R.G. alcuni "dossi di rilevanza esclusivamente geognostica".

Essi interessano le frazioni di Renazzo, Pilastrello, Buonacompra, Corpo Reno e Dosso ad Est, e le frazioni di Dodici Morelli, Alberone, Reno Centese, Casumaro a Nord Ovest. Questi dossi non presentano tracce visibili sul microrilievo ed hanno una funzione prevalente di ricarica delle falde anche se modeste risultano le infiltrazioni superficiali.

Su tali dossi sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli art. 76 e 77 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.9, lo spandimento di liquami, le attività di cava, le discariche, nuovi insediamenti di cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti.

Gli indici ed i parametri previsti sono uguali a quelli descritti agli art. 76 e 77 delle presenti norme. Gli interventi di nuova costruzione su edifici abitativi e di servizio saranno concessi anche a soggetti diversi di quelli indicati all'art. 70 delle presenti norme previo pagamento degli oneri.

Il Regolamento Edilizio Comunale provvede ad indicare idonee regole comportamentali

circa l'esecuzione dei lavori ed indicazioni sulle tecnologie atte a ridurre l'impermeabilizzazione delle aree edificabili presenti su tali dossi. Tale Regolamento provvede anche ad indicare il metodo più idoneo allo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche non inquinate, cioè raccolte in siti in cui non vi è pericolo di percolazioni inquinanti.

**Art. 83 - Zone di interesse storico testimoniale: Partecipanze agrarie cento-pievesi (art. 23 del P.T.C.P.)**

In questa zona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli art. 76 e 77 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.3, AG.4, AG.9, AG.10. Gli indici ed i parametri previsti sono uguali a quelli descritti ai succitati articoli delle presenti norme ad eccezione della superficie massima edificabile consentita che per i fabbricati ad uso civile abitazione non aventi valore storico ammonta a 120 mq per ogni unità abitativa, comprensivi dei servizi, mentre per gli altri edifici agricoli consentiti ammonta a mq. 600 di superficie massima edificabile compreso l'esistente. Gli interventi di nuova costruzione sono concessi ai soggetti di cui all'art.70 delle presenti norme.

Per tale zona vale quanto riportato all'art. 23 del P.T.C.P ed in particolare è vietato qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale. Gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Gli interventi edilizi ed urbanistici devono pertanto garantire il rispetto degli elementi della organizzazione territoriale e dei caratteri costruttivi locali.

Nel caso di:

**a) Opere di ristrutturazione e ampliamento di edifici storici**

Gli interventi dovranno essere realizzati secondo criteri di conservazione, recupero e restauro dell'esistente mantenendo le caratteristiche costruttive e materiali dell'edificio e per i nuovi ampliamenti la stessa tipologia storica dell'immobile.

**b) Opere di nuova edificazione nel territorio delle Partecipanze**

Deve essere riproposta la stessa tipologia degli edifici storici delle Partecipanze Agrarie, gli stessi materiali di finitura esterna anche se non necessariamente gli stessi materiali per le strutture interne.

**c) Opere di ristrutturazione e ampliamento di edifici di recente costruzione**

Gli interventi edilizi saranno adeguati all'edificio, in base all'epoca e tecniche di costruzione ed omogenei per tecniche e materiali costruttivi. Si intendono compresi gli interventi di nuova costruzione nella stessa unità insediativa extraurbana.

**d) Opere pubbliche e infrastrutturali.**

I lavori di carattere urbanistico, viario, tecnologico, canalizio, saranno realizzati per quanto possibile secondo i criteri della bioingegneria, con materiali e tecniche esecutive della tradizione locale. Nel territorio delle Partecipanze, sottoposto a tutela ai sensi della Legge 1497/39, sono applicati i procedimenti autorizzativi previsti dalla Legge 431/85. Il Comune rilasciata l'autorizzazione o concessione edilizia, a seguito del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia, provvederà ad inviare alla Soprintendenza di Ravenna, Ferrara, Forlì e Rimini, autorizzazione ex art. 7 della Legge 1497/39 con relativa documentazione grafica, fotografica e tecnica. La Soprintendenza, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della pratica, potrà eventualmente proporre l'annullamento della

autorizzazione, con provvedimento motivato, al Superiore Ministero. Tale procedura è applicata anche alle richieste di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85. Al fine di ridurre l'inquinamento provocato da eventuali scarichi civili si consiglia l'adozione di impianti di fitodepurazione come previsto dall'art.77 uso AG.13 delle presenti norme.

#### **Art. 84 Corridoi Ecologici.**

La cartografia in scala 1:10.000 relativa all'incremento delle dotazioni ambientali, indica con apposita simbologia "C" i corridoi ecologici individuati sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G. corrispondenti all'alveo del canale individuato.

Essi sono sottratti all'uso agricolo tranne per quegli interventi (inerbimento, siepi, filari) atti ad arricchire la loro dotazione paesaggistico-ambientale e a determinare una fruizione turistico ricreativa del territorio comunale previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente per territorio. In tali aree e loro zone attigue, fino ad una distanza di 20 ml dall'argine del canale, l'Imprenditore agricolo che abbia diritto al "premio edificatorio", in quanto ricorre alle azioni prescritte all'art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato, è l'obbligato ad impiantare alberi ed arbusti con criteri e modalità previsti dall'art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato. L'impianto dovrà avere traiettoria parallela al corso d'acqua e dovrà rispettare le distanze di sicurezza previste dal Consorzio di Bonifica di appartenenza.

Nel caso in cui il richiedente della concessione non è proprietario di terreni confinanti con i corridoi ecologici potrà eseguire l'impianto liberamente all'interno della proprietà, nei siti che riterrà più idonei. In tutti i casi dovrà essere allegato alla concessione un progetto del verde utilizzando preferibilmente le specie arboree e/o arbustive il cui elenco al Regolamento del verde pubblico e privato.

#### **Art. 85 Percorsi Ciclabili.**

La cartografia in scala 1:10.000 dell'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "B" i percorsi ciclabili presenti su tutto il territorio comunale al fine di determinare una fruizione turistico-ricreativa del territorio comunale ed un collegamento funzionale interno alle aree urbane. L'imprenditore agricolo che abbia diritto al "premio edificatorio", perché ricorre alle azioni previste dall'art. 33 del Regolamento del verde pubblico e privato, è obbligato ad impiantare alberi e/o arbusti attigui ai percorsi ciclabili con criteri e modalità previsti dall'art.33 del Regolamento del verde pubblico e privato. Nel caso in cui il richiedente della concessione non è proprietario di terreni confinanti con i Percorsi ciclabili potrà eseguire la piantumazione delle essenze arboree all'interno della proprietà, nei siti che riterrà più idonei.

#### **Art. 86 Fruizione pubblica di Corridoi ecologici e Percorsi ciclabili.**

Le aree destinate dal P.R.G. alla formazione di corridoi ecologici e di percorsi ciclabili sono destinate alla utilizzazione pubblica e quindi la loro acquisizione dovrebbe avvenire tramite esproprio.

L'Amministrazione comunale avrà facoltà di instaurare una servitù di pubblico transito pedonale. Per le aree destinate a luoghi di sosta lungo tali percorsi potrà essere stipulata fra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari una apposita convenzione che fissi le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa.

## **Art. 87 I Maceri**

La cartografia in scala 1:10.000 dell'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "M" i maceri presenti su tutto il territorio comunale così classificati e riportati sulla Relazione Ambientale allegata alle presenti norme:

A) componente complessa del paesaggio, se contemporaneamente elemento di testimonianza storica e sede di flora e fauna notevoli, ovvero ricomprese tra le specie protette dalla legislazione internazionale, nazionale, regionale vigente in materia;

B) componente ambientale di base, nel caso sia presente unicamente una qualità riconosciuta di microhabitat locale;

C) componente storico - documentale nel caso che pur in assenza di valore ambientale il singolo macero costituisca parte di un sistema più complesso con altri maceri, con edifici tipici o con altri elementi distintivi dell'Unità di paesaggio di riferimento.

I maceri che sono classificabili in tali categorie di valore devono essere salvaguardati attraverso opere di manutenzione e/o di ripristino. Per tali maceri è vietato qualsiasi intervento atto a determinare il loro tombamento. Le alberature e le siepi attigue ai maceri vanno salvaguardate ed in caso di morte sostituite. In caso di interventi di ripristino o di creazione di nuovi maceri, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

al fine di aumentare la diversità delle fasce di vegetazione che si estendono dalle rive fino ad una profondità massima di 2 metri occorre che le sponde siano dolcemente digradanti con una pendenza al di sotto di 10°;

la profondità massima dovrà essere pari a 1.5 - 2 metri al fine di consentire lo sviluppo della vegetazione ad ogni profondità;

occorre verificare che la permeabilità del terreno sia scarsa o nulla al fine di consentire il ristagno idrico, che vi sia la possibilità di immissione dell'acqua, possibilmente per caduta, da corpi idrici situati nelle vicinanze (canali) e che vi sia la possibilità di scaricare l'acqua nella rete idrica già esistente.

I maceri che non sono classificabili nelle categorie di valore suddette, possono essere ripristinati o tombati previa autorizzazione al tombamento da parte del Comune ed acquisizione dei nulla osta da parte del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna, per quanto riguarda il regime delle acque sotterranee, e dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda gli aspetti florofaunistici ed ambientali. Il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

## **Art.88 Elementi di interesse storico testimoniale.**

Sono da considerarsi elementi storico testimoniale, e quindi degni di tutela, le seguenti strutture:

manufatti idraulici come chiaviche, botti, idrovore, ponti costruiti anteriormente al 1939;

complessi produttivi e/o edifici singoli costruiti anteriormente al 1939 destinati alle attività di trasformazione, lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, ittici, e dell'argilla (ghiacciaie, fornaci, opifici);

ville, delizie, castelli, chiese, ed edifici storici come municipi, teatri, scuole, sedi di organizzazioni politiche.

La cartografia in scala 1:10.000 relativa all'incremento delle dotazioni ambientali indica con apposita simbologia "T" gli elementi storico-testimoniali individuati sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G. Per questi elementi è prevista la conservazione mediante manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualora siano previsti interventi di recupero o di ampliamento dell'esistente, si dovrà tener conto delle tipologie e materiali tradizionali soprattutto per quel che riguarda gli edifici (copertura, grondaie, infissi, mantenimento degli allineamenti con i muri perimetrali esistenti, ecc.). Non è ammessa la demolizione di tali elementi tranne che nei casi di comprovata irrecuperabilità degli elementi per ragioni statiche o igieniche da valutarsi con adeguata documentazione in sede di Commissione Edilizia Integrata.

Le alberature, i filari e le siepi ed i giardini tradizionali esistenti in prossimità degli edifici oggetto del presente articolo, devono essere curati e conservati. Le norme relative alla loro tutela sono quelle previste nel Regolamento del verde pubblico e privato.

## Capo VIII – NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

### art. 89 - Definizione e finalità

1. La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico sia gli studi di Microzonazione sismica (MS) che quelli dell'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE).
2. La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:
  - indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
  - assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.

Gli studi di microzonazione sismica sono stati realizzati con riguardo al complesso del territorio comunale insediato/consolidato, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione, e delle reti infrastrutturali principali, in relazione a quanto indicato sullo strumento urbanistico generale ed in conformità e coerenza con quanto stabilito dagli indirizzi regionali in materia.

3. La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) rappresenta l'individuazione delle funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un sisma, affinché l'insediamento urbano conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale. Gli elaborati della CLE individuano anche in forma coordinata con il piano di protezione civile, perciò quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:
  - operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza;
  - interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

### art. 90 – Elaborati di riferimento

1. Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi di microzonazione sismica come di seguito identificati:
  - *Relazione illustrativa e relativi allegati*
  - *Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) in scala 1:10.000 (primo livello di approfondimento)*
2. La cartografia di Piano è costituita dalla *Carta dei Fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione* in scala 1:10.000 che costituisce riferimento per l'applicazione delle presenti norme. Nella Carta sono evidenziate:
  - le porzioni di territorio suscettibili di amplificazione stratigrafica e i relativi fattori di amplificazione di PGA ( $FA_{PGA}$ ) e di Intensità di Housner nei periodi compresi tra 0,1-0,5s e tra 0,5-1s ( $FH_{0.1-0.5S}$  e  $FH_{0.5-1S}$ );
  - le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica e di potenziale liquefazione distinte in relazione alla presenza di orizzonti potenzialmente liquefacibili a differenti profondità (entro i primi 10m e tra 10 e 20m);



- i valori stimati dell'indice di Liquefazione ( $I_L$ ) ed il conseguente rischio, raggruppati per gli intervalli:  $0.0 < I_L < 2.0$  (basso);  $2.0 \leq I_L < 5.0$  (medio);  $5.0 \leq I_L < 15.0$  (elevato);  $I_L \geq 15.0$  (molto elevato).
3. Costituisce inoltre riferimento per l'applicazione delle presenti norme, la carta della *Analisi della condizione limite per l'emergenza* in scala 1:15.000 in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali interferenti.

#### **ART. 91 – Disposizioni per la riduzione del rischio sismico**

1. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione (A1 e A2) non sono richiesti ulteriori approfondimenti in sede di formazione dei piani urbanistici. In queste aree per il calcolo dell'azione sismica nella progettazione di opere di classe d'uso 3 e 4, sono fortemente raccomandate specifiche analisi di risposta sismica locale.
2. Le porzioni di territorio in cui sono possibili fenomeni di amplificazione e di potenziale liquefazione (LQ1 e LQ2) sono soggette ad approfondimenti di terzo livello per la valutazione della suscettività alla liquefazione e la stima dei cedimenti.

Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:

- a) profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove e quella minima desumibile da dati disponibili;
- b) accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con analisi di RSL e quella derivante da studi di MS disponibili;
- c) magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).

In tali aree, preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi negli ambiti urbani consolidati e nel territorio rurale, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione il cui esito si riterrà negativo se l'indice di liquefazione  $I_L$  risulterà inferiore a 2.

Se l'indice di liquefazione  $I_L$  risulterà pari o superiore a 2, per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

Se dopo la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio di liquefazione l'indice di liquefazione  $I_L$  risulterà inferiore a 2 per la progettazione di opere di classe d'uso 1 e 2 è ammesso il calcolo dell'azione sismica tramite l'approccio semplificato.

3. Nella *Carta dei Fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione* sono rappresentati i fattori di amplificazione del moto sismico attesi, in termini di Intensità di Housner per i periodi compresi tra 0,1-0,5 s e tra 0,5-1,0 s. Ne consegue che per la pianificazione di interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,0 s sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi della risposta sismica locale.

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi comunque denominati, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture. Considerato che le indagini effettuate indicano una diffusa frequenza naturale del terreno  $F_0$  compresa tra 0,6 e 1,1 Hz, particolare attenzione dovrà essere

posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione  $T$  compreso tra 0,9 e 1,7 s.

4. Garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli strumenti operativi (POC), attuativi (PUA) e RUE, devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.

Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica, con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che :

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da rendere/realizzare fabbricati interferenti su Edifici Strategici, sulle Aree di Emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
- sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ . Ossia l'altezza ( $H$ ) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada ( $L$ ) o rispetto al limite più vicino dell'area ( $d$ ).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) – Roma, giugno 2012. Commissione tecnica per la micro zonazione sismica (articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907).

**CRITERI PEREQUATIVI E PARAMETRI URBANISTICI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE**

---

**Premessa**

Il Piano della ricostruzione costituisce di fatto, rispetto al complessivo nuovo quadro urbanistico già in fase di formazione a Cento prima del sisma del 2012, una anticipazione di due strumenti distinti: il PSC, che introduce scelte e regole insediative generali, e il POC, strumento urbanistico di carattere programmatico, esteso all'intero territorio, il cui ruolo ed i cui compiti sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000: esso "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni".

E' dunque al POC, in quanto strumento di concreta attuazione degli interventi previsti dal PSC, che si deve fare riferimento per definire le caratteristiche di questo Piano in Variante al PRG, ed in particolare per stabilire regole e condizioni pienamente coerenti con quelle che successivamente saranno introdotte in modo generalizzato dal PSC e dal primo POC. Il processo di formazione del Piano della ricostruzione deve rispondere a due requisiti fondamentali: il rilevante interesse pubblico e il carattere di urgenza, entrambi in grado di motivare la scelta dello specifico intervento rispetto ad altri (ferma restando la verifica di coerenza con le scelte del PSC adottato, di cui permane il regime di salvaguardia).

Il Piano, anche se in misura più limitata rispetto al POC, definisce e persegue un complesso di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi della pianificazione, così come saranno compiutamente definiti dal PSC, in particolare in ordine alla realizzazione/ricostruzione di parti della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

## ***1. LNEE-GUIDA E DEFINIZIONI***

**Principio della perequazione urbanistica:** a tutti i proprietari interessati dagli interventi sono assegnati in modo equo diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica ed oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (art. 7 l.r. 20/2000). I diritti sono assegnati in base ad indici perequativi definiti dal Piano in modo omogeneo sull'intera area interessata, ma possono essere concentrati in una parte dell'area, che il Piano considera insediabile. L'urbanizzazione dell'area deve avvenire nel rispetto delle condizioni di sostenibilità definite dal Piano ed in particolare con densità territoriali inferiori ai limiti massimi definiti.

Qualora l'area non venga tutta utilizzata dall'intervento, la parte restante, non utilizzata dalla proprietà, costituisce una riserva urbanistica, disponibile per le politiche pubbliche. Si tratta quindi di un'area per la quale la proprietà ha già ricevuto i corrispondenti diritti edificatori perequativi, che deve essere ceduta o comunque messa a disposizione del Comune.

Il Comune decide – nella stessa sede del Piano della Ricostruzione – in merito all'utilizzo delle aree disponibili, tra le seguenti opzioni:

- attuazione di interventi ERS (assegnando attraverso il POC diritti edificatori aggiuntivi, entro i limiti di sostenibilità relativi e complessivi fissati dalla ValSAT per l'ambito, ed entro il dimensionamento complessivo della variante)
- potenziamento dell'offerta di dotazioni territoriali (attrezzature, aree verdi) e infrastrutture
- trasferimento di diritti edificatori da altre aree, sia ai fini dell'acquisizione di queste ultime (dotazioni territoriali), sia per realizzare interventi di riqualificazione (eliminazione di situazioni incongrue, ecc.)
- acquisizione al demanio comunale dell'area, in vista di successivi utilizzi.

I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi (art. A-26 l.r. 20/2000).

Ai fini dell'acquisizione di un'area destinata a dotazioni territoriali, il Piano può assegnare diritti edificatori a titolo di compensazione economica, in misura corrispondente all'indennità di esproprio, ponendo la condizione che tali diritti siano concentrati in una piccola porzione dell'ambito considerata insediabile, o che siano integralmente trasferiti in altro ambito che il Piano classifichi come idoneo all'insediamento.

### **Motivazioni:**

- equità di trattamento dei cittadini rispetto alle scelte urbanistiche che li riguardano
- efficacia delle scelte urbanistiche: qualità delle scelte
- legame diretto del contributo economico richiesto al principio della sostenibilità ambientale e territoriale.

**Ipotesi tecnica** proposta nel Piano: contributo di sostenibilità aggiuntivo rispetto agli oneri di legge; correlazione diretta del contributo di sostenibilità non all'ipotetico profitto dell'investimento (che dipende da numerosi fattori), ma alla rendita fondiaria strettamente ed univocamente legata, attraverso le modiche delle condizioni di utilizzo del suolo, alle scelte urbanistiche di competenza del Comune.

**Base di calcolo dei valori fondiari immobiliari** prima e dopo l'assegnazione dei diritti edificatori con il Piano: valori per mq. di SU edificabile, distinti per categorie di destinazioni d'uso e per ambiti territoriali.

**Consistenza del contributo di sostenibilità:** quota parziale rispetto al valore totale della rendita fondiaria generata.

**Criteri per definire la quota del contributo:** privilegiare gli interventi che concorrono in modo più diretto agli obiettivi strategici del Piano: il massimo contributo è richiesto agli interventi in ambiti di nuovo insediamento, il minimo agli interventi di recupero e riqualificazione e a quelli che generano investimenti produttivi.

**Metodo di calcolo del contributo:** calcolo del differenziale di valore immobiliare prima e dopo l'assegnazione da parte del Piano dei diritti edificatori e delle nuove modalità d'uso. Applicazione della percentuale corrispondente alla tipologia dell'intervento.

**Campo di applicazione:** Non soltanto agli ambiti per nuovi insediamenti e agli ambiti da riqualificare, ma anche agli ambiti consolidati e ad altre situazioni, a condizione che si registri un effettivo incremento del valore immobiliare per effetto della decisione urbanistica e del convenzionamento conseguente alla decisione di attuare l'intervento.

**Corrispettivo del contributo:** il Piano definisce la distribuzione utilizzando una o più possibilità:

- aree cedute o rese disponibili (il valore unitario è molto ridotto in quanto si tratta di aree a cui è già stato assegnato un indice edificatorio, trasferito in altra area)
- aree rese disponibili per convenzionamenti (aree produttive, aree per trasferimento di diritti, ecc.)
- realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche
- realizzazione di quote aggiuntive di ERS rispetto ai valori minimi definiti dal Piano nel rispetto della l.r. 20/2000.

## **2. PARAMETRI URBANISTICI E METODOLOGIA PER L'APPLICAZIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI**

### **2.1 Calcolo del contributo di sostenibilità**

In applicazione della Legge 20/2000, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel Piano concorre alle dotazioni territoriali attraverso un **contributo di sostenibilità** (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate e/o di servizi forniti), che il Piano determina in modo perequativo assumendo il seguente criterio generale di calcolo economico:

il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel Piano, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori; il calcolo viene effettuato come percentuale del differenziale di valore assunto con l'inserimento nel Piano, rispetto alle possibilità di intervento in assenza di capacità edificatoria o di nuova destinazione assegnata:

- misura pari al **40%** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati dal Piano negli ambiti per nuovi insediamenti e, limitatamente agli usi commerciali eccedenti la dimensione di esercizio di vicinato e di altre attività terziarie, negli ambiti specializzati per attività produttive e negli ambiti urbani consolidati. Tale misura può essere ridotta al **38%** nelle situazioni in cui l'intervento richieda oneri aggiuntivi per specifiche condizioni di sicurezza.
- misura pari al **35%** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati dal Piano negli ambiti interessati in parte da interventi di riqualificazione con sostituzioni edilizie, e in parte da interventi di nuovo insediamento in aree

libere.

- misura pari al **30%** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati dal Piano negli ambiti da riqualificare e negli ambiti del Centro Storico e del Sistema insediativo storico (in questi ultimi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo conto dei diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di Piano).
- misura pari al **25%** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati dal Piano negli ambiti di nuovo insediamento, limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali.
- misura pari al **40%** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati dal Piano negli ambiti soggetti a interventi convenzionati di qualificazione e integrazione in ambiti urbani consolidati.
- in relazione all'autorizzazione di medie strutture di vendita al dettaglio entro ambiti urbani consolidati: misura minima pari al **25%** della differenza di valore immobiliare attribuito in sede di Piano all'ambito per effetto del passaggio dalla capacità reale della destinazione previgente a quella prevista dalla variante al PRG .
- L'incremento di valore conseguente ad un incremento dei diritti edificatori assegnati dal Piano ad un'area con destinazione produttiva **senza incremento di territorio urbanizzato** non viene considerato ai fini del calcolo del contributo di sostenibilità.

Attraverso un'analisi dei valori di mercato e tenuto conto dei valori immobiliari medi assegnati ai fini della fiscalità locale, si assumono valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali, approvati dalla giunta comunale con apposito atto. Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, si assumono valori parametrici di massima da applicare in sede di Piano, definiti attraverso apposito atto, fatta salva l'esigenza di definire in sede di convenzione attuativa i rispettivi valori definitivi sulla base di progetti specifici; per i servizi, il beneficio pubblico viene quantificato in termine di sconto riconosciuto all'Amministrazione sulle tariffe praticate.

Il corrispettivo del contributo è calcolato:

- per le **aree** cedute, applicando i parametri approvati dalla giunta comunale con apposito atto;
- per le **opere** da realizzare, applicando in via preliminare i parametri di cui sopra, e in via definitiva fissando gli obblighi ed i costi da sostenere in sede di convenzione urbanistica;
- per i **servizi** da fornire, il contributo è costituito dal valore del beneficio sociale aggiuntivo rispetto a quello realizzato in modo ordinario dall'attività prevista, ed è costituito da sconti da praticare alle tariffe <sup>2</sup>, da destinare ad utenti del servizio definiti dal Comune, in misura e per un periodo di tempo tale da garantire che l'importo attualizzato di tali benefici corrisponda al valore economico del contributo di sostenibilità. <sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Le tariffe praticate ordinariamente devono essere valutate eque dall'Amministrazione comunale, sulla base di un riscontro costituito da un piano industriale / studio di fattibilità del servizio

<sup>3</sup> La convenzione dovrà prevedere la possibilità per il Comune, mantenendo invariata la dimensione del beneficio pubblico annuo complessivo, di modificare l'entità dei benefici economici unitari e il numero degli utenti.

## **2.2 Altri requisiti della variante**

### ***Attribuzione dei diritti edificatori***

Negli ambiti di nuovo insediamento il Piano utilizza indici perequativi contenuti ( $I_p = 0,08 - 0,12$  mq./mq. di St), sia per ragioni di sostenibilità ambientale, sia al fine di consentire la loro concentrazione in una parte dell'ambito interessato, e l'acquisizione dell'area restante all'Amministrazione comunale.

Al fine di garantire una buona qualità insediativa, il Piano non consente un'elevata concentrazione dei diritti edificatori, limitando la densità degli interventi da realizzare. A tal fine l'indice di utilizzazione territoriale nelle parti insediate sarà compreso tra  $U_t = 0,18$  mq./mq. di St e  $U_t = 0,25$  mq./mq. di St.

### ***Coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito***

Il Piano definisce le condizioni e le regole insediative a cui assoggettare l'intervento in sede di PUA (caratteristiche del verde pubblico, rete percorsi pedonali e ciclabili, localizzazione delle dotazioni territoriali, assetto infrastrutturale, morfologia dell'insediamento, ecc.).

### ***Fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico***

La concertazione con proprietari e operatori viene effettuata dal Comune sulla base di un'istruttoria tecnica che verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e definisce le condizioni a cui assoggettare l'intervento attraverso un accordo ex art.18 l.r.20/2000, che fissa le scadenze degli impegni (ad es. le date di cessione delle aree) e le garanzie fidejussorie da presentare.