



COMUNE DI CENTO
PROVINCIA DI FERRARA

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

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

APPROVAZIONE: Del C.C. n. del

PRIMA TRANCHE DEL PRIMO STRALCIO

Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
PIERO LODI

OIKOS RICERCHE SRL
Roberto Farina (progettista)

COMUNE DI CENTO
Carlo Mario Piacquadio (progettista)

Alessandra Carini, Antonio Conticello

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

 progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

COMUNE DI CENTO – PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI D'UFFICIO E DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL VERBALE DI INTESA DELLA SEDUTA DEL CUR DEL 21 LUGLIO 2014

Le osservazioni di Ufficio sono state redatte con riferimento ai seguenti contenuti del PDR adottato:

- a) Per quanto riguarda la parte **cartografica** e quella **normativa**, esse riguardano gli interventi che sono stati individuati con Del. G.C. n.139 del 23/06/2014, che costituiscono la PRIMA TRANCHE del PRIMO STRALCIO del PDR adottato:

4 – ACCORDI

- 4.e CAPOLUOGO – Nuovo insediamento residenziale in via Luigi Tenco

5 – ATTIVITA' ECONOMICHE

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

7 – VARIE

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

- b) Per quanto riguarda la parte di **Valutazione** (Rapporto ambientale a fini ValSAT-VAS) le osservazioni sono riferite al complesso del documento, e riguardano pertanto anche oggetti che non sono inseriti nell'elenco di cui sopra, relativo alla prima tranche in approvazione.

I **contenuti dell'osservazioni d'ufficio** sono i seguenti:

- Scheda 5.A (Le Fornaci): correggere il riferimento alla percentuale (40% anziché 25%)
- Scheda 5U: la modifica normativa (inserire tra gli usi ammessi l'uso U10 nella zona D4 – art. 62) riguarda tutta la zona D4, e non soltanto la proprietà del soggetto che ne ha fatto richiesta.
- La scheda grafica in questo caso deve essere eliminata in quanto la modifica è soltanto normativa.
- Scheda 5.Q: la modifica normativa riguarda in generale la zona B1.7 e non soltanto la proprietà del soggetto che ne ha fatto richiesta. La scheda grafica in questo caso deve essere eliminata in quanto la modifica è soltanto normativa.
- NTA (elaborato B) art. 40 – zona di rispetto stradale: consentire interventi di “demolizione senza ricostruzione”, che invece erano stati eliminati nella variante.
- Art. 77: eliminare la frase “realizzazione in corpo edilizio indipendente e separato”
- Art. 76: eliminare al par.5 la ripetizione del punto 4 aggiunto in sede di variante adottata
- Art. 60: eliminare titolo (ripetuto) a pag. 13 fascicolo B
- Inserimento Capo VIII NTA “Norme per la riduzione del rischio sismico” (artt. 89, 90, 91)
- Inserimento nelle NTA di una prescrizione relativa alle aree produttive in rapporto ai bersagli sensibili (edifici scolastici o altri) (art. 59)
- Inserimento nella ValSAT (cap.4 – valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del PDR – primo stralcio, prima tranche) di prescrizioni normative relative alle osservazioni di Arpa sul tema “RUMORE” relative a:
 - Via Santa Liberata – via dei Tigli
 - Area OPOE a XII Morelli
 - Via Galvani
 - Centro raccolta rifiuti CMV a Corporeno.
- INSERIMENTO NELLE NTA DI NORMA DI RACCORDO CON SCHEDE NORMATIVE DELLA VARIANTE E PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL RAPPORTO AMBIENTALE / VALSAT.
- CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI NELLE SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE
- VARIE INTEGRAZIONI ALL'ELABORATO D “RAPPORTO AMBIENTALE” (procedimento integrato VALSAT/VAS):
 - Cap. 2.3 Coerenza del piano della ricostruzione con il quadro di riferimento programmatico
 - Cap. 2.4 Bilancio delle dotazioni territoriali e delle previsioni insediative del Piano della ricostruzione
 - Cap. 5 Il Monitoraggio del piano della Ricostruzione
- Cartografia microzonazione sismica RER: si integra come allegato al Piano
- Cartografia sovrapposizione del PdR con il PSC adottato (allegato al cap. 2.3.2 della ValSAT: “Il Piano della ricostruzione in rapporto alle previsioni del DSC adottato”)

Le proposte di recepimento delle osservazioni d'Ufficio sono contenute negli elaborati seguenti, che costituiscono ALLEGATI alle osservazioni d'Ufficio:

A2 Schede normative e grafiche descrittive delle aree e degli interventi inseriti nel Piano

- B Modifiche introdotte dal Piano della Ricostruzione alle NTA del PRG vigente del Comune di Cento
 - C1 Modifica della tavola “Individuazione delle aree inserite nel Piano”, distinguendo quelle della Prima tranche
 - C.2 (elaborato non inserito nella prima tranche) Disciplina particolareggiata del Centro storico – variazione delle categorie di intervento delle unità edilizie inserite nel Piano
 - C.3 Individuazione delle aree inserite nel PdR sulla base cartografica del PSC adottato
- Allegati cartografici relativi alla Sicurezza sismica:
- Carta dei fattori di amplificazione e del rischio di liquefazione (3 tavole)
 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (3 tavole)
 - Analisi della Condizione Limite per l’Emergenza (9 tavole)
- D Rapporto ambientale ai fini del procedimento integrato ValSAT – VAS.

L’accoglimento delle osservazioni d’Ufficio ha avuto la finalità di introdurre nel PdR adottato una serie di perfezionamenti tecnici dettati in parte dalla necessità di eliminare errori e incongruenze, ed in parte dall’esigenza di integrare i documenti del PSR con indicazioni più complete circa il bilancio delle dotazioni territoriali, il dimensionamento complessivo delle previsioni, ecc.

INTESA UNICA AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE RILASCIATA DAL CUR

Le specificazioni e le prescrizioni contenute nei pareri espressi in sede di CUR e riportate nel “Verbale intesa al Piano della Ricostruzione del Comune di Cento”, che si allega al presente documento, sono state integralmente recepite nei diversi elaborati del Piano, nella versione controdedotta.

Cento, 28 luglio 2014

Preso atto che il Piano in oggetto è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune e che del deposito si è provveduto a dare notizia mediante pubblicazione sul BURERT del 23/04/2014.

Preso atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 23 giugno 2014, assunta agli atti in data 03/07/2014 prot. PG/2014/0252904, l'Amministrazione comunale ha inteso suddividere in due tranches operative l'approvazione del Piano adottato al fine di consentire una celere approvazione e in considerazione del fatto che i seguenti contenuti del Piano necessitano di ulteriori approfondimenti attinenti in particolare:

- alla necessità, per i vincoli di natura espropriativa, del periodo di 60 gg a decorrere dalla comunicazione per i proprietari di presentare eventuali osservazioni;
- al perfezionamento di alcune valutazioni volte al miglioramento degli accordi con i privati finalizzate alla definizione della convenzione urbanistica che disciplinerà gli impegni dei privati nei confronti del Comune;
- all'approfondimento dell'indagine storico-archeologiche in merito alle previsioni relative al centro storico anche attraverso l'esecuzione di apposite indagini come richiesto dalla Soprintendenza per i beni Archeologici dell'Emilia-Romagna nella nota prot. 22834 del 15/05/2014.

Considerato che sono pervenute n. 21 osservazioni nel termine di deposito assunte agli atti del Servizio regionale competente in data 03/07/2014 con prot. PG/2014/0252904, ed in particolare:

- n. 20 da parte di soggetti privati delle quali n. 11 inerenti gli oggetti costituenti la prima tranche;
- n. 1 predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale allegato "Osservazioni d'ufficio al PDR adottato" parte integrante della DGG n. 139 del 23 giugno 2014.

Ad integrazione della nota del 03/07/2014 con prot. 30718, il Comune invia una ulteriore osservazione ricevuta tardivamente inerente la situazione con codifica 5d dell'elenco, assunta agli atti del Servizio regionale competente con prot. PG/2014/0262641 del 15/07/2014.

Dato atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 23 giugno 2014, il Comune ha dato mandato al Dirigente del Settore Lavori Pubblici e assetto del Territorio, suo rappresentante in CUR, di illustrare la proposta di controdeduzione sia in relazione alle osservazioni d'ufficio sia di quelle pervenute dai soggetti pubblici e privati.

Con prot. PG/2014/0268374 del 21/07/2014 è stata assunta agli atti la proposta di controdeduzioni nei confronti delle Osservazioni depositate dai privati così come inviata a firma del Dirigente del Settore Lavori Pubblici e assetto del Territorio.

Dato atto, quindi, che conseguentemente alla volontà dell'Amministrazione comunale della suddivisione della approvazione del Piano in due tranches, nella seduta del CUR convocata verranno esaminati unicamente i contenuti della prima tranche e, in particolare, i seguenti oggetti denominati secondo l'originaria catalogazione assegnata dal PdR adottato:

4 – ACCORDI

4.e CAPOLUOGO – Nuovo insediamento residenziale in via Luigi Tenco

5 – ATTIVITÀ ECONOMICHE

- 5.a CAPOLUOGO – Edificio commerciale Le Fornaci, via Bologna
- 5.b RENAZZO – Molini Pivetti – ampliamento zona D
- 5.e RENAZZO – modifica disciplina zona D1.5 via Stradellazzo
- 5.d XII MORELLI – Area produttiva e commerciale vie Riga, Zigalotti e V. Govoni
- 5.f RENAZZO – Zona B0 per attività artigianale
- 5.h XII MORELLI – Integrazione zona D per azienda insaccati
- 5.i XII MORELLI – zona B0 per attività artigianale via Maestrola – via Pieve
- 5.l CAPOLUOGO – Sede VM Motori – modifica zona da D1 a D1.1
- 5.m XII MORELLI – modifica perimetrazione zona D1
- 5.n CAPOLUOGO – ITS – modifica zona da D1 a D1.1
- 5. o CAPOLUOGO – via Bologna angolo via Cola – modifica zona da Dt2 a Dt3
- 5.p 5.p1 CORPORENO – Villa Borgatti
 - 5.p.2 RENAZZO – Villa Vhiarelli
- 5.q CORPORENO – modifica normativa zona B1.7
- 5.r CAPOLUOGO – sede BMZ via Pietro Micca – modifica classificazione zona D
- 5.s BUONACOMPRA – via Bondenese, ampliamento zona D1.4
- 5.t CAPOLUOGO – via Reno vecchio – via Giovannina zona Dt3.3
- 5.u RENAZZO – Centro Duemila . modifica normativa zona D4 usi terziari

6- NORMATIVA

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

7 – VARIE

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

Tutto ciò premesso si da atto che la prima tranche del Piano della ricostruzione adottato dal Comune di Cento è completo delle atti tecnici e amministrativi che li costituiscono, e pertanto, in applicazione della L. R. n. 16 del 2012 e delle Norme per il funzionamento del CUR, può essere oggetto di esame da parte del CUR ai fini del rilascio dell’Intesa unica ai sensi dell’art. 13, comma 5, della stessa L. R. n. 16 del 2012;

Premesso che:

- il vigente PRG del Comune di Cento è stato approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 675 del 29/11/1999,
- il PSC del Comune di Cento è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 28/06/2010 e successiva rettifica approvata con DCC n. 106 del 13/07/2010;

Vista la convocazione alla seduta odierna inviata in data 04/07/2014, prot. PG/2014/0254187 al Comune di Cento, alla Provincia di Ferrara; alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna, all'Azienda U.S.L. Ferrara – Dipartimento Sanità Pubblica di Cento – Servizio Igiene pubblica; all'ARPA Ferrara – Servizio Sistemi Ambientali;

Sono presenti:

Nome	Qualifica	Delega
Roberto Gabrielli	Presidente	DGR n. 1107 del 2 agosto 2013
Massimo Mastella	Rappresentate Provincia di Ferrara	DGP n. 109 del 15 aprile 2014
Carlo Mario Piacquadio	Rappresentante del Comune di Cento	DCC n. 22 del 18 marzo 2014

Sono inoltre presenti:

Nome	Qualifica	Delega
Alessandro Travagli	Rappresentante ARPA di Ferrara	Delega a firma del Direttore della Sezione di Ferrara, dott. Pier Luigi Trentini prot. N. PGFE/2014/3732 del 10/06/2014, allegato parte integrante del presente verbale
Gabriele Pivani Maria Luisa Laddargo	Rappresentante della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna	Delega n. 10294 del 17/07/2014 a firma di Carla Di Francesco

Alla seduta partecipano inoltre:

- Gianluca Fantini in qualità di verbalizzante;
- Barbara Nerozzi, Maria Romani, Gianluca Fantini in qualità di componenti della struttura tecnico operativa regionale (art.3 delle Norme di funzionamento del CUR e determinazione del DG n. 9959 del 12/8/2013);
- Annalisa Ferioli, funzionario ARPA Ferrara;
- Daniele Gelli, funzionario del Comune di Cento;
- Roberto Farina, progettista del Piano.

Alle ore 12,00 il Presidente del CUR, verificata la presenza di tutti i componenti di diritto, apre la seduta.

Viene data la parola al rappresentante del Comune di Cento per la presentazione della proposta di Piano.

Il Piano della ricostruzione si inserisce in un percorso già avviato dall'Amministrazione comunale partito con la predisposizione, su proposte dei cittadini e degli operatori a seguito di avviso pubblico, di una variante al PRG in anticipazione del PSC. Nell'esame delle proposte pervenute la valutazione è stata effettuata con riferimento al PSC adottato con la necessità di anticipare alcuni contenuti del PSC ma anche rivederne in modo sostanziale alcune scelte, generali e di dettaglio fatte con il piano adottato. Su questa analisi urbanistica di dettaglio si basa la redazione del Piano della ricostruzione anche anticipando alcuni temi (in particolare quello perequativo) che saranno oggetto di un successivo lavoro di modifica e integrazione del PSC adottato.

Il Piano adottato, che costituisce il primo stralcio, pertanto attiene ad alcuni campi tematici:

- l'apposizione di Vincoli preordinati all'esproprio;
- la revisione della disciplina particolareggiata del Centro Storico relativa ad alcuni edifici di interesse tipologico/testimoniale di Cento, soggetti a tutela dal PRG (in particolare, alla disciplina di 2 UMI);
- il recepimento di alcuni atti unilaterali d'obbligo relativi ad interventi di rilevante interesse per la comunità locale;
- la Valorizzazione del Patrimonio Comunale;
- la modifica puntuale della disciplina di una serie di aree a destinazione produttiva;
- l'inserimento di alcune previsioni (in qualche caso già efficaci in quanto accompagnate da accordi) di realizzazione di opere pubbliche e acquisizione di aree per dotazioni;
- la modifica normativa di alcuni articoli delle NTA del PRG volta a semplificare l'attuazione delle previsioni e ad evitare la dispersione insediativa;
- la correzione di alcuni errori cartografici.

A seguito di una ulteriore valutazione (DGC n. 139 del 23/06/2014), l'Amministrazione comunale ha poi inteso suddividere in due tranches operative l'approvazione del Piano della ricostruzione adottato al fine di consentire una celere approvazione e in considerazione del fatto che alcuni contenuti necessitano di ulteriori approfondimenti.

Pertanto sinteticamente la prima tranches del Piano presentato ha per oggetto esclusivamente:

- la modifica normativa di alcuni articoli delle NTA del PRG volta principalmente a semplificare l'attuazione delle previsioni;
- la modifica puntuale della disciplina di una serie di aree a destinazione produttiva;
- l'inserimento e la modifica di alcune previsioni di aree per dotazioni anche a seguito di interventi diretti convenzionati;
- il recepimento degli studi di microzonazione sismica e analisi della condizione limite per l'emergenza predisposti dalla Regione Emilia-Romagna in attuazione dell'Ordinanza Commissariale n. 70 del 2012, integrandoli con gli studi di microzonazione sismica già predisposti dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione del PSC, nonché aggiornamento dei disposti normativi vigenti.

La prima tranches del Piano della ricostruzione, come da documenti agli atti, risulta quindi costituita da:

- A2 -Schede Normative e Grafiche Descrittive delle Aree e degli Interventi inseriti nel Piano;
- B -Norme Tecniche di Attuazione Stralci Normativi delle modifiche introdotte dal Piano alle NTA del PRG vigente;
- C – Cartografia di Piano – C.3a e C.3b Individuazione delle aree inserite nel Piano sulla cartografia del PSC adottato; C.4 Carta dei danni del sisma; Tavole Microzonazione Sismica;
- D- Rapporto Ambientale Rapporto Preliminare ai fini del Procedimento Integrato ValSAT/VAS.

Il Comune dichiara di aver provveduto ad integrare il documento di ValSAT in particolare rispetto alle sostenibilità ambientale di alcune previsioni (rumore; atmosfera; aspetti geologico-sismici, ..) e con un bilancio analitico delle previsioni di piano rispetto alle dotazioni territoriali del PRG vigente.

La scelta di non dividere il documento di ValSAT in due parti (rispettivamente legate alle due differenti tranches) è voluto dall'Amministrazione comunale in quanto si procede ad un bilancio generale e si trattano contenuti inerenti l'intero territorio comunale (quali la verifica degli standard ovvero la microzonazione sismica).

Il Comune prosegue illustrando la proposta di controdeduzioni alle Osservazioni assunta agli atti dichiarando che, rispetto ad alcuni elementi di incongruenza degli elaborati inviati, quest'ultima versione è quella definitiva. Delle 10 Osservazioni pervenute da parte dei privati inerenti la prima tranche, 6 risultano accolte e 4 parzialmente accolte.

Viene dato atto che sono pervenuti i seguenti pareri:

- il parere favorevole di AUSL prot. 41142 del 02/07/2014 a firma del Dirigente Medico dott. Franco Taddia, assunto agli atti in data 08/07/2014 prot. PG/2014/0256590 parte integrante del presente verbale;
- il parere di ARPA prot. N. PGFE/2014/4420 del 07/07/2014 a firma del responsabile del Servizio Sistemi Ambientali dott.ssa Enrica Canossa, assunto agli atti in data 16/07/2014 PG/2014/0264965 parte integrante del presente verbale, favorevole con prescrizioni.

Viene data la parola al rappresentante di ARPA che illustra sinteticamente le raccomandazioni da tenere in considerazione in sede di attuazione degli interventi:

- Rumore: ottemperare alle indicazioni contenute nel parere Arpa sul clima acustico (prot. 3971 del 19/06/14) che si allega. Per le nuove attività produttive e/o ampliamenti di queste, nelle successive fasi attuative va effettuata una valutazione di impatto acustico (es. gruppo 5 “Attività economiche”);
- CEM: per le potenziali interferenze con stazioni radio base siano rispettati i limiti, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità del DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”; oltre a ciò, preso atto di quanto riportato nella ValSAT (rev. Giugno '14), deve essere garantito il rispetto delle distanze di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti per gli edifici di nuova realizzazione nei quali è prevista la permanenza di persone per più di 4 ore al giorno;

- Rifiuti: i rifiuti provenienti dalla demolizione di edifici vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alle eventuali componenti in amianto, anche nel rispetto, per il deposito temporaneo, dei criteri dettati dall'art. 183, comma 1, lettera bb) del D. Lgs. 152/06 s.m.i.;
 - Terre da scavo: tenuto conto che la ValSAT (rev. Giugno '14) esclude potenziali sorgenti di contaminazione nelle aree oggetto di modifica della classificazione urbanistica, per la gestione delle terre da scavo nella fase attuativa degli interventi si ottemperi alla normativa di settore; si fa presente che il materiale oggetto di scavo non idoneo al riutilizzo va considerato come rifiuto;
 - Scarichi: per gli interventi non collegabili alla rete fognaria esistente (es. territorio rurale), lo scarico dei reflui civili dovrà rispettare le direttive previste dalla D.G.R. 1053/03 adottando idonei sistemi di trattamento. I progetti della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, separata dalla rete delle acque nere, vanno redatti in conformità ai criteri dettati dalla D.G.R. 286/05;
 - Per quanto riguarda nello specifico l'intervento previsto a Corporeno, via Canne, Centro raccolta rifiuti CMV – zona F9 (intervento 7.h – gruppo “Varie”), la fase autorizzativa dovrà prevedere un approfondimento nella valutazione degli impatti con particolare riferimento al traffico indotto e alla potenziale dispersione di polveri derivante dagli accumuli dei rifiuti e/o all'emissione di sostanze inquinanti. Oltre a ciò, si dovranno proporre misure di mitigazione per il contenimento degli impatti (soprattutto acustici e da emissione in atmosfera) verso i ricettori individuati.
 - Inoltre, vista la dispersione sul territorio comunale delle attività produttive, si richiamano le “Disposizioni generali per le zone omogenee D” riportate all'art. 59 delle NTA (rev. Giugno '14), con particolare riguardo alle attività industriali e artigianali prossime ai plessi scolastici o altri edifici sensibili.
- il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna prot. N. 5541 del 15/05/2014, allegato parte integrante del presente verbale.

Viene data la parola al rappresentante di Direzione Regionale che in merito al richiamato parere ricorda la richiesta di predisporre da parte dell'amministrazione comunale una specifica relazione storico-archeologica.

In condivisione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, il Comune ha predisposto uno specifico elaborato inerente la valutazione del rischio archeologico (Relazione preliminare prot.n.0033698 del 21/07/2014) dove, in considerazione del fatto che il centro storico farà parte della seconda tranche di approvazione del Piano della ricostruzione e che comunque in questa fase non sono presenti opere pubbliche, si approfondisce con carattere preliminare e conoscitivo il tema della potenzialità archeologica.

Si conviene che il contenuto del sopracitato elaborato sarà tenuto in considerazione per l'elaborazione della carta della potenzialità archeologica del futuro PSC.

I rappresentanti della Direzione Regionale chiedono chiarimenti in merito agli interventi previsti (scheda 10 e palestra dietro l'Oratorio di San Pietro). Il Comune chiarisce dichiarando che comunque sono oggetti inerenti l'approvazione della seconda tranche.

Viene data la parola al rappresentante della Provincia di Ferrara per l'espressione delle valutazioni provinciali in merito al Piano. La Provincia deposita tre pareri rispettivamente a firma delle strutture competenti in materia urbanistica, sismica e ambientale allegati parte integrante del presente verbale.

In linea generale, nella 1^a tranches del I° stralcio del Piano di Ricostruzione proposto dal Comune, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente e alla variante al medesimo piano, adottata con DCC n. 32 del 29/5/2014 ed in regime di salvaguardia.

In riferimento al contenuto normativo del piano, costituito dall'elab. "B" (modifiche introdotte alle NTA/PRG), dalle Schede e dal Rapporto Ambientale-ValSAT, si ritiene opportuno garantire il massimo coordinamento tra i contenuti dei diversi elaborati e tra questi e le norme del vigente PRG al fine di ricostruire un quadro unitario, chiaro e univoco delle disposizioni derivanti dalla strumentazione urbanistica comunale. Si ricorda che le modifiche non trattate in questa sede andranno stralciate (con rif. all'elaborato "B") riportando solo quelle relative alla prima tranches elencate nella delibera GC n. 139 del 23.06.2014. Si invita in tale sede a rivedere e correggere alcuni refusi, errori materiali o incongruenze riscontrati in detti elaborati.

Anche in considerazione della suddivisione in stralci e in tranches del Piano, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di standard urbanistici nonché dei principi sanciti dalla LR 16/12 inerenti il miglioramento della qualità urbana, delle attrezzature e spazi collettivi, si ritiene opportuno condurre un monitoraggio che consenta di tenere sotto controllo lo stato di attuazione dei diversi stralci del piano sotto tale aspetto e garantire l'efficacia delle scelte in termini quali-quantitativi.

In riferimento ad alcuni interventi ricadenti in fascia di rispetto stradale, si ritiene opportuno accertare la fattibilità degli stessi nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza stradale.

Si evidenzia che la modifica 7A ricade in area per la quale è in itinere il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi del DLgs 42/04 da assoggettare, pertanto, ad Autorizzazione Paesaggistica in sede attuativa (art.146 DLgs 42/2004 e smi).

Si ricorda, anche con riferimento alle tranches e stralci successivi del Piani di Ricostruzione, che i contenuti dello strumento dovranno essere connessi con gli obiettivi, i principi e le finalità della LR 16/12 (artt. 3 e 12).

Contestualmente, il rappresentante della Provincia, in qualità di autorità competente ad esprimere la valutazione ambientale sul piano della ricostruzione, sulla base delle considerazioni e valutazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale, dichiara che il rapporto ambientale di ValSAT, come aggiornato, presenta i necessari approfondimenti relativi, alla coerenza degli interventi con le previsioni del PSC adottato e alla definizione delle condizioni di sostenibilità che dovranno essere rispettate in fase di attuazione degli interventi compresi nella prima fase tranches del PdR.

Gli approfondimenti effettuati, hanno messo in luce per i diversi interventi analizzati, elementi di criticità ambientali relative ad esempio a condizioni di sofferenza idraulica, gestione dei flussi di traffico, possibile incremento delle emissioni in atmosfera. Si esprime pertanto parere positivo con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- si ritiene che le “condizioni di sostenibilità e prescrizioni” alla progettazione successiva e alla attuazione degli interventi, come precisate nel rapporto ambientale di Valsat, vengano integrate nelle NTA del PdR, al fine di assumere carattere di cogenza;
- dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto delle condizioni di sostenibilità definite in presenza di possibili conflitti fra gli interventi di progetto e l’abitato esistente, con particolare attenzione ai recettori sensibili;
- dovrà essere posta particolare attenzione alla verifica di coerenza acustica al fine di allineare le previsioni del PdR alla zonizzazione acustica del territorio, con particolare riferimento alle indicazioni impartite nel parere acustico formulato dalla competente struttura di ARPA;
- in considerazione delle note criticità relative alla qualità dell’aria che caratterizzano il territorio regionale, dovranno essere integrate nelle NTA specifiche indicazioni all’attuazione degli interventi tese alla limitazione delle emissioni in atmosfera, o in subordine alla mitigazione e compensazione delle stesse.

Viene quindi espresso il parere della Provincia in materia riduzione del rischio sismico recante la compatibilità delle previsioni pianificatore con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell’art. 5 della L. R. n. 19 del 2008.

In particolare, considerato il quadro complessivo delle conoscenze sviluppate sul territorio del Comune di Cento e del positivo confronto tecnico tra Provincia, Comune ed i Servizi regionali competenti, la Provincia condivide la proposta presentata con alcune raccomandazioni a cui si rimanda.

In particolare si conviene che con riferimento a quanto presentato e alla proposta di controdeduzioni delle Osservazioni presentata dal Comune, in merito al recepimento degli studi di cui all’Ordinanza 70 del 2012, che è necessario sostituire le 3 tavole denominate: “Confronto tra Microzonazione sismica e l’Analisi della Condizione limite dell’Analisi Limite per l’Emergenza” con le n. 9 tavole denominate: “Analisi della Condizione Limite per l’emergenza (CLE)”.

Preso atto che i suddetti pareri sono espressi ai sensi ed ai fini di quanto disposto dalla normativa regionale vigente, e risultano favorevoli con le specifiche prescrizioni di cui sopra e che devono intendersi come parte integrante e sostanziale dell’Intesa unica rilasciata dal CUR.

In virtù di quanto sopra argomentato e visto l’esito dell’esame congiunto svolto dai membri del CUR, che hanno ritenuto che gli atti tecnici costituenti il Piano della Ricostruzione del Comune di Cento presentino contenuti adeguati.

Sulla base dei pareri espressi dalla Provincia di Ferrara in merito:

- alla riduzione del rischio sismico, ai sensi dell’art. 5 della L. R. n. 19 del 2008;
- in qualità di autorità competente all’espressione della valutazione ambientale sul Piano della ricostruzione in attuazione alla legislazione vigente;

In attuazione dell’art. 13, comma 5, della L. R. n. 16 del 2012

Il CUR decide all’unanimità

di rilasciare l'Intesa unica al Piano della Ricostruzione del Comune di Cento (FE) con la seguenti specificazioni:

- in merito al recepimento degli studi di cui all'Ordinanza 70 del 2012 si chiede di sostituire le 3 tavole denominate: "Confronto tra Microzonazione sismica e l'Analisi della Condizione limite dell'Analisi Limite per l'Emergenza" con le n. 9 tavole denominate: "Analisi della Condizione Limite per l'emergenza (CLE)";
- in riferimento al contenuto normativo del piano, costituito dall'elaborato "B" (modifiche introdotte alle NTA/PRG), dalle Schede e dal Rapporto Ambientale-ValSAT, si ritiene necessario garantire il massimo coordinamento tra i contenuti dei diversi elaborati e tra questi e le norme del vigente PRG al fine di ricostruire un quadro unitario, chiaro e univoco delle disposizioni derivanti dalla strumentazione urbanistica comunale con specifico riferimento al rapporto tra le norme tecniche di attuazione e di quanto di prescrittivo è contenuto nella ValSAT. Si ricorda che le modifiche non trattate in questa sede andranno stralciate (con rif. all'elaborato "B") riportando solo quelle relative alla prima tranche elencate nella delibera GC n. 139 del 23.06.2014. Si invita in tale sede a rivedere e correggere alcuni refusi, errori materiali o incongruenze riscontrati in detti elaborati;
- in considerazione della suddivisione in stralci e in tranches del Piano, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di standard urbanistici nonché dei principi sanciti dalla LR 16/12 inerenti il miglioramento della qualità urbana, delle attrezzature e spazi collettivi, si ritiene opportuno condurre un monitoraggio che consenta di tenere sotto controllo lo stato di attuazione dei diversi stralci del piano sotto tale aspetto e garantire l'efficacia delle scelte in termini quali-quantitativi;
- in riferimento ad alcuni interventi ricadenti in fascia di rispetto stradale, si ritiene opportuno accertare la fattibilità degli stessi nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza stradale;
- in merito alle condizioni di sostenibilità ambientali si raccomanda di tenere in considerazione, nelle fasi attuative, quanto espresso da ARPA e Provincia;
- in merito alla riduzione del rischio sismico si richiama quanto espresso dalla Provincia nel parere di competenza.

Terminata la lettura e verificato l'assenso degli Enti partecipanti ai contenuti espressi, si procede alla sottoscrizione del verbale da parte degli stessi;

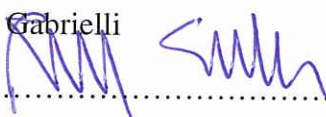
Copia dell'atto di espressione dell'Intesa unica e del presente verbale che ne costituirà parte integrante e sostanziale saranno inviati agli enti ed amministrazioni convocate.

Conclusa la sottoscrizione, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 14,00.

Letto, approvato e sottoscritto in data 21 luglio 2014.


Il Presidente – Rappresentante della Regione Emilia-Romagna

Roberto Gabrielli


.....

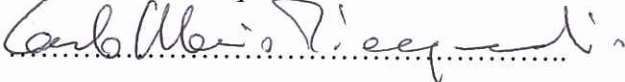
Rappresentate Provincia di Ferrara

Massimo Mastella


.....

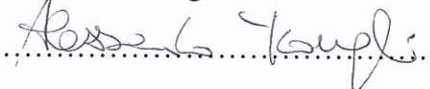
Rappresentante del Comune di Cento

Carlo Mario Piacquadio


.....

Rappresentante ARPA

Alessandro Travagli

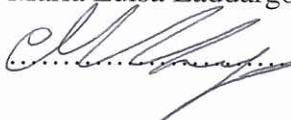

.....

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Gabriele Pivani


.....

Maria Luisa Laddargo


.....

Bologna, 21 luglio 2014

COMUNE DI CENTO

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO – PRIMA TRANCHE

Le osservazioni pervenute sono 22, di cui le 10 pertinenti ai contenuti del PRIMO STRALCIO vengono controdedotte in questa sede. Le restanti 12 osservazioni riguardano aree inserite nella seconda tranche, e non vengono controdedotte in questa sede.

La sintesi di tutte le osservazioni pervenute e degli esiti proposti per le osservazioni alla prima tranche è la seguente (in rosso le osservazioni relative alla prima tranche e il corrispondente esito proposto):

N.ro	Osservazione presentata da	Prot. N.	Data	Classificazione PdR	Esito proposto
1	LE FORNACI srl	20850	05/05/2014	Dt2.2 – scheda 5.A	1 ACCOGL. 2 NON ACC. 3 NON ACC.
2	TASSINARI PIETRO	20904	06/05/2014	Dt3.3	PARZ. ACC.
3	FRABETTI MONICA	21224	07/05/2014	NORMATIVA	
4	MORINI ENRICA	21398	08/05/2014	A - NORMATIVA	
5	ANTONIONI MILVA	22252	13/05/2014	B0 – FASCIA RISP.	ACCOGL.
6	GESSI BRUNO E MARIAGRAZIA	22548	14/05/2014	B1.21 (scheda 7c)	ACCOGL.
7	CAMPAGNOLI MASSIMO	22592	14/05/2014	(scheda 4c)	
8	TADDIA MARCO	22710	15/05/2014	D5 (scheda 1b.2)	
9	BEVILACQUA ANTONIO	23020	16/05/2014	A	
10	SOLA DANIEL	23510	20/05/2014	A – UMI n.5 - Scheda 2.B	
11	BRIGIOLINI EMANUELE – BAGNETTO srl	23521	20/05/2014	Dt3.5 – scheda 5.O	1 NON ACC. 2 NON ACC. 3 ACCOGL. 4 IMPL. ACC.
12	LU.VA. srl	23598	21/05/2014	Piano di recupero via Maestra Grande	
13	FAVA GIANNI	23645	21/05/2014	A – Scheda 2.A	
14	ANTONIONI MILVA	23683	21/05/2014	BO	ACCOGL.
15	BERGAMINI UMBERTO	23846	22/05/2014	B1.19 – scheda 7.B	ACCOGL.
16	CAVICCHI CRISTIANO (tecn. E.MORINI)	23860	22/05/2014	D2.1 – D1.9 – D1* – SCHEDA 5.E	ACCOGL.
17	AGRAL di G.NEGRINI e C.; TADDIA M.S.– NEGRINI CARLO, DINO PAOLO, ANNARITA	23893	22/05/2014	B1.18 – D1 – scheda 5.C	
18	FABBRI ALFONSO	23910	22/05/2014	C15–Gs1–scheda 7.C	
19	BOTTURA ADRIANO – CENTRALGOMME SNC	23936	22/05/2014	D1.1 – D2.1 – Scheda 5.L	1 ACC. 2-NON PERT. 3 NON ACC.
20	BRUNI GIORGIA, MONTANARI DENIS	26327	09/06/2014	Art. 74 NTA	
21	MERIGHI AGOSTINO	32385	14/07/2014	D1.5 – scheda 5.D	1 IMPL. ACC. 2 ACCOGL.
22	BIONDI ED ALTRI	33116	16/07/2014	C.17 – scheda 4.A	

Le 10 osservazioni esaminate contengono complessivamente 18 richieste.

Di tali richieste:

- Per 9 si propone l'accoglimento
- 2 sono implicitamente accolte
- Per una si propone un accoglimento parziale
- Per 5 si propone il non accoglimento
- Una è valutata non pertinente.

Le proposte di **accoglimento** riguardano:

- 1.1 zona Dt2 (scheda 5.A) incremento di SV da 800 a 895 mq. a parità di SU totale (1190 mq.)
- 5.1 zona B0 (scheda 5.F): eliminazione della fascia di rispetto stradale nel tratto di nuova zona B0
- 6.1 zona C15 – B1.21 (scheda 7.C): disponibilità a provvedere all'interramento di un tratto di linea elettrica MT con impegno allo scomputo di oneri per una quota pari al 75% dell'importo necessario
- 11.3 zona Dt3.5 (scheda 5.O): introduzione degli usi U10 (Uffici e ambulatori privati) e U10bis (istituti bancari e assicurativi) in zona Dt
- 14.1 zona B0 – scheda 5.f: Ampliamento della SF da 700 mq. a 1.000 mq., a parità di SU (350 mq.)
- 15.1 zona B1.19 – scheda 7.B: Stralcio di una porzione del lotto B1 da delocalizzare, in quanto non interessato all'intervento (errore materiale)
- 16.1 zona D1.2 – scheda 5.E: ridurre la distanza minima dai confini stradali da 15 m. a 5 m (in zona D1.2)
- 19.1 zona D2.1 – scheda 5.L: modifica perimetrazione zona D2.1 per farla coincidere con il lotto fg. 46 mapp. 322, per una migliore corrispondenza con la situazione proprietaria
- 21.2 zona D1.5 – scheda 5.D: aggiungere agli usi ammessi in zona D1.5 anche gli altri usi ammessi nelle zona D1 (scelta già definita nella scheda ma non trascritta nelle norme).

Gli accoglimenti proposti non determinano alcuna conseguenza sul dimensionamento dell'offerta rispetto a quanto già indicato nel PdR adottato.

Le richieste **implicitamente accolte** sono:

- 11.4 zona Dt3.5 (scheda 5.O): possibilità di considerare come contributo di sostenibilità la cessione dell'area e la realizzazione del tratto di strada definito dal PdR (prolungamento di via Cola e collegamento con via Bologna)
- 21.1 zona D1.5 (scheda 5.D): l'incremento dell'indice Ut da 0,15 mq./mq. a 0,30 mq./mq. è già contenuto nel PdR adottato (art.60 scheda 5 delle NTA del PRG variato).

Il **parziale accoglimento** riguarda:

- 2.1 zona Dt3.3: la correzione dell'errore materiale del dato della St interessata dal PdR (13.443 mq. anziché 7.850 mq.) viene effettuata, ma non nei termini richiesti dall'osservazione (intero mappale 289 del fg. 48, con St = 16.806 mq.), in quanto tale mappale include anche la zona B3.2 del PRG, che non è oggetto di variante.

Le proposte di **non accoglimento** riguardano:

- 1.2 zona Dt2 (scheda 5.A: il calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali P3 va effettuato nei termini previsti dalla Del.C.R. 1253/'99 (per esercizi alimentari con SV > 800 mq.: 1 posto auto ogni 13 mq. di SV), e non nel modo richiesto (per scaglioni di SV)

- 1.3 zona Dt2 (scheda 5.A): il calcolo del contributo di sostenibilità va effettuato in base ai criteri approvati dalla G.C. con delibera n.255 del 23/12/2013; esso risulta pertanto, per la SV di 895 mq. richiesta, pari a 33.562 € e non a 30.000 €.
- 11.1 zona Dt3.5 (scheda 5.O): la richiesta di inserimento, anche in forma non esclusiva, dell'uso residenziale U1 non è accoglibile in quanto non compatibile con la classificazione terziaria dell'area; il fatto che il perimetro della nuova zona Dt3.5 includa una minima porzione di zona B1 del PRG vigente non è significativo.
- 11.2 zona Dt3.5 (scheda 5.O): la richiesta di incremento dell'indice di zona Uf da 0,50 mq./mq. a 0,75 mq./mq. non è considerata sostenibile per la zona in oggetto.
- 19.1 zona D2.1 – scheda 5.L: i criteri di monetizzazione dei parcheggi P1 sono definiti dall'art.34 delle NTA (come modificato dal PdR adottato) in modo conforme all'art. A-26 della L.R. 20/2000.

L'osservazione **non pertinente** è:

- 19.2 zona D2.1 – scheda 5.L: La richiesta di nuova classificazione dell'area come idonea per medio-grande struttura di vendita (fino a 2.500 mq. di SV) non rientra tra i contenuti del primo stralcio del Piano della ricostruzione.

Per una sintesi delle richieste e delle risposte che si propongono, si veda la schedatura delle osservazioni e delle proposte di controdeduzione alle pagine seguenti. Per completezza il database contiene tutte le 22 osservazioni pervenute, quindi anche la schedatura delle osservazioni che si riferiscono a contenuti della seconda tranche, per le quali non è stata definita la proposta di controdeduzione.

Cento, 28 luglio 2014

Comune di Cento: Controdeduzioni alle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data
1.1	20850	05/05/2014

Proponente/i Longo Turri Antonio legale rappresentante della società Le Fornaci s.r.l.

Via Ponte Cittadella, 3 - Verona

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
		<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>
C10 (PRG) - Dt					

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
Scheda 5.A	Cambio destinazione d'uso

Richiesta

Incremento della Superficie di vendita ammessa (uso U5.1) da 800 mq. a 895 mq.

Motivazioni richiesta

migliore utilizzo della struttura esistente

Risposta

Si tratta di una modifica che non altera la classificazione dell'idoneità urbanistica (esercizio alimentare di dimensioni medio-piccole, con Sv compresa tra 250 e 1.500 mq.), quindi si può modificare l'art.50 delle NTA prevedendo l'idoneità per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e non (uso U5.1) con SV max = 900 mq. (si arrotonda il valore). Naturalmente l'autorizzazione commerciale potrà essere rilasciata a condizione che siano soddisfatti i requisiti richiesti dai Criteri di pianificazione di cui alla Del. C.R. n.1253/99, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali.

Osservazioni collegate

Risultato

ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
1.2	20850	05/05/2014

Proponente/i Longo Turri Antonio legale rappresentante della società Le Fornaci s.r.l.

Via Ponte Cittadella, 3 - Verona

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
		<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>
C10 (PRG) - Dt			

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
	Varie commercio

Richiesta

Si chiede che il calcolo dei parcheggi pertinenziali sia effettuato nel modo seguente: - fino a 400 mq. di SV dotazione 1 p.a. ogni 30 mq. di SV ; da 400 a 800 mq. di SV: 1 p.a. ogni 18 mq. di SV; da 800 mq. a 895 mq. di SV: 1 p.a. ogni 13 mq. di SV, per un totale di 43 posti auto pertinenziali

Motivazioni richiesta

Correzione dei parametri

Risposta

il calcolo dei parcheggi pertinenziali non può essere effettuato nel modo richiesto, in quanto la norma regionale richiede che gli esercizi commerciali soddisfino il requisito in base alla superficie di vendita totale dell'esercizio. Per esercizi oltre 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione.

Pertanto nel caso specifico: posti auto pertinenziali privati di uso pubblico richiesti: $895 : 13 = 69$.

Risultato

<i>Osservazioni collegate</i>	NON ACCOGLIBILE
-------------------------------	------------------------

Note

Fatta salva la disponibilità effettiva delle aree relative alle urbanizzazioni, che ead oggi sono ancora in capo al soggetto attuatore (in stato di fallimento), nel caso la proprietà non fosse in grado di disporre di un numero adeguato di parcheggi pertinenziali, potrebbe acquisire altre aree (limitrofe, in quanto i parcheggi devono essere a servizio della struttura commerciale) nell'ambito del piano particolareggiato; l'accordo potrebbe eventualmente prevedere anche la possibilità di cessione di aree da parte del Comune, a condizione che il bilancio delle dotazioni del PUA sia complessivamente salvaguardato.

Osservazione N.	Protocollo	Data
1.3	20850	05/05/2014

Proponente/i Longo Turri Antonio legale rappresentante della società Le Fornaci s.r.l.

Via Ponte Cittadella, 3 - Verona

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
		Tavola	Tavola
		Ambito	Ambito
		C10 (PRG) - Dt	

Tema	Tipo Richiesta
------	----------------

Richiesta

Si chiede che il contributo di sostenibilità sia applicato non all'intera superficie di vendita, ma solo alla quota eccedente i 250 mq., quota consentita dal PRG vigente.

Motivazioni richiesta

Risposta

Per quanto riguarda il calcolo del contributo di sostenibilità, i parametri per l'applicazione dei criteri perequativi prevedono che il contributo sia calcolato:

-“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”.

Allegato 1 alla Del. G.C. n.255 del 23/12/2013 – valori unitari di riferimento da applicare nella variante al PRG ai fini del calcolo del contributo di sostenibilità

Zona 2 Aree del capoluogo esterne al centro storico

-residenza 550 €/mq. di SU 400 €/mq. di SU

-commercio al dettaglio di vicinato: 400 €/mq. di SU 300 €/mq. di SU

-commercio al dettaglio in medie strutture: 550 €/mq. di Sv 450 €/mq. di Sv

Quindi, a parità di valore della Su non utilizzata come superficie di vendita (400 € / mq. di SU = 400 x 390 = 156.000 €), il valore attuale della parte destinata a superficie di vendita è calcolato in: 400 € /mq. di Sv = 400 x 800 = 320.000 €, e quello futuro in 550 € x 800 = 440.000 €.

Sulla differenza di 120.000 € si applica la percentuale del 25%. Il contributo di sostenibilità richiesto risulta quindi di 30.000 €.

Nel caso in cui la Sv si incrementasse a 895 mq., il calcolo del contributo sarebbe il seguente.
0,25 (895 mq. x 150 €) = 33.562 €.

Risultato

Osservazioni collegate	NON ACCOGLIBILE
------------------------	------------------------

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
2.1	20904	06/05/2014

Proponente/i Tassinari Pietro

Via Reno Vecchio, 7/1 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
48	289	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

Tema

Tipo Richiesta

Scheda 5.T

Correzione errore materiale

Richiesta

Correzione dato superficie territoriale

Motivazioni richiesta

Correzione errore

Risposta

L'area oggetto di variante non è l'intero mappale 289 del fg.48 (dato catastale = 16.806 mq.), ma l'area che esclude la zona B3.2 del PRG, che non è oggetto di variante. La ST della zona Dt3.3 risulta di 13.443 mq. (si corregge in tal senso il dato della scheda 5.T, erroneamente indicato in 7.850

Risultato

Osservazioni collegate

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
3.1	21224	07/05/2014

Proponente/i Arch. Frabetti Monica
Via IV Novembre,11 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
		<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>
			<i>Tavola</i>
			<i>Ambito</i>
			70

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
-------------	-----------------------

Richiesta

All'art.70 Soggetti attuatori al paragrafo relativo agli edifici di tipo AG.2 - Magazzini e strutture di servizio propone di specificare il testo nel modo seguente:

Motivazioni richiesta

"per interventi in zona agricola non sottoposta a particolari tutele, in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale ed in caso di titolare imprenditore agricolo o di legale rappresentante dell'impresa agricola, il titolo abilitativo è subordinato al versamento dei contributi di costruzione per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli"

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
4.1	21398	08/05/2014

Proponente/i Morini Enrica

-

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE		
		Tavola	Ambito	Tavola	Ambito

Tema	Tipo Richiesta
------	----------------

Richiesta

Modifica dell'art. 3 "Corti interne ed aree libere" della disciplina particolareggiata del centro storico, che prevede "Le aree libere e corti interne devono essere conservate con rigoroso divieto di costruzione fuori terra di manufatti anche precari". Si chiede una deroga nel caso in cui le aree e corti private oggetto di intervento siano prospicienti ad attività di pubblico esercizio, consentendo l'installazione di manufatti-dehors permanenti, realizzati con strutture leggere, facilmente amovibili. Alla cessazione dell'attività e/o con il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, il manufatto verrebbe rimosso.

Motivazioni richiesta

La norma è molto restrittiva, tenuto conto che sulle stesse aree e corti di proprietà pubblica è possibile installare manufatti a servizio della attività commerciali o dei pubblici esercizi limitrofi, tramite richiesta di concessione di occupazione di suolo pubblico.

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
5.1	22252	13/05/2014

Proponente/i Antonioni Milva
Via dei Tigli, 3/1 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
34	448; 1051; 181; 1050	<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		Ambito	Ambito

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
Zona A	Modifica cartografica

Richiesta

Che venga aggiornata nella cartografia la linea che individua la fascia di rispetto stradale

Motivazioni richiesta

La presenza del vincolo rende vano l'inserimento dell'intervento nel piano della ricostruzione.

Risposta

L'ampliamento della zona B comporta la modifica della fascia di rispetto, che per un refuso non è stata indicata correttamente nella scheda di modifica cartografica del PRG (scheda 5.f)

<i>Osservazioni collegate</i>	Risultato
	ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
6.1	22548	14/05/2014

Proponente/i Bruno Gessi e Mariagrazia Gessi

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
18	277	Tavola	Tavola
		Ambito	Ambito
		C15 - B1.21	

Tema	Tipo Richiesta
scheda 7.c del PdR	Varie

Richiesta

Dichiarazione di disponibilità a provvedere all'interramento del secondo tratto della linea elettrica MT a confine tra l'area B1.21 prevista dal PdR e l'area scolastica, e a concedere il proprio consenso per la costituzione a titolo gratuito della predetta servitù allorquando l'edificio scolastico sarà stato completato, subordinatamente alla possibilità di scomputare il 75% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti sulla base degli indici attribuiti alle aree di loro proprietà.

Motivazioni richiesta

La proposta è funzionale sia al miglioramento delle condizioni ambientali, sia al perseguimento dell'interesse pubblico, al fine di rendere possibile l'effettiva costituzione della prevista servitù di passaggio.

Risposta

Premesso che in ogni caso gli oneri di urbanizzazione primaria sono integralmente dovuti, la decisione sulla possibilità di scomputo di oneri di urbanizzazione dovrà essere presa dal Comune al momento del rilascio del permesso di costruire convenzionato, previsto dalla norma del PRG variato dal PdR. In quella sede, vista l'utilità pubblica dell'interramento in considerazione della vicinanza della nuova scuola e della sua area di pertinenza, sarà possibile uno scomputo di una quota pari al 75% dell'importo necessario (la percentuale tiene conto di una ripartizione in funzione della superficie territoriale che beneficia dell'interramento).

Risultato

Osservazioni collegate

ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
7.1	22592	14/05/2014

Proponente/i Massimo Campagnoli legale rappresentante della Campagnoli Costruzioni Srl
Corso Guercino, 29/b - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
		<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>
		G1 (PRG) - B1.	

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
-------------	-----------------------

scheda 4.C del PdR

Richiesta

Eliminazione della prescrizione normativa (zona B1.16) della localizzazione del parcheggio pubblico nella parte nord dell'area, a servizio dell'accesso al parco del Reno

Motivazioni richiesta

Pur condividendo l'obiettivo che la dotazione di parcheggi pubblici contribuisca in modo significativo alla fruibilità del parco del Reno, l'attuale formulazione del testo risulta inutilmente vincolante, producendo una soluzione progettuale con uno sfavorevole rapporto tra spazi di manovra ed effettivo numero di posti auto, oltre a impedire, nell'ipotizzabile insediamento di uso U3, un rapporto diretto tra la RSA e il parco del Reno.

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
8.1	22710	15/05/2014

Proponente/i Marco Taddia
Via Modena, 11 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
46	37, 38 e parte del 36	<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		da Gs2 (PRG)	63

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
Scheda 1.b2	Modifica normativa

Richiesta

Richiama la bozza di accordo tra il Comune di Cento e lo scrivente, ai sensi dell'art.11 della L.241/90, approvato con Del. C.C. del 18/03/2013 per l'acquisizione di un'area fg.46 mapp.38,37 e parte del 36 in cui realizzare servitù di passaggio per opere impiantistiche propedeutiche alla realizzazione della vasca di laminazione. In luogo del valore di esproprio dell'area interessata, le parti stabilivano di compensare l'acquisizione da parte del Comune con apposita modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà del privato. In particolare il Comune si è impegnato a modificare la destinazione dell'area di via Ferrarese (fg 46 mapp. 36-parte) con Sup = 5.900 mq. da zona Gs2 a zona D5 di tipo speciale, con tutti gli usi e le modalità di attuazione previsti dall'art.63 delle NTA ed in aggiunta l'uso U19 per attrezzature sportive, con Ut = 0,40 mq. di Su per mq. di Sf, a titolo compensativo. Si chiede quindi di modificare il Piano adottato recependo integralmente i contenuti dell'accordo.

Motivazioni richiesta

rispetto integrale dei contenuti dell'accordo

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
9.1	23020	16/05/2014

Proponente/i Bevilacqua Antonio
Via Gennari, 12 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
62	102 sub 8	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>
		3C del PdR	A

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
Tav.C.2 del PdR e scheda 3.C	Nuova classificazione edificio

Richiesta

Si chiede che nella scheda 3C.10 del PdR adottato (Centro Storico - Modifica classificazione degli edifici) venga indicata la presenza di un piccolo corpo di fabbrica identificato al Catasto dei Terreni foglio 62, mappale 102 e/ovvero catasto dei fabbricati, foglio 62, mappale 102, sub.8

Motivazioni richiesta

possibilità di ristrutturazione del fabbricato

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
10.1	23510	20/05/2014

Proponente/i Resca Bruna, Borghi Riccardo e Patrizia rappresentati da Geom. Daniele Sola

-

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
50	2998	<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
scheda 2B - U.M.I. n.5	Modifica normativa

Richiesta

a) correzione superficie fondiaria, che risulta al catasto terreni di mq. 656 e non di 853,2 come riportato nella scheda 2.B: b) chiede di poter mantenere le distanze originarie sia dai confini che dai fabbricati circostanti, nel rispetto delle altezze e delle volumetrie preesistenti; c) dati metrici e volumetrici della proposta progettuale per la riqualificazione della UMI n.5: depositati come allegati alla richiesta di parere preventivo del 19/04/2014; eventualmente i dati possono essere inseriti nella scheda 2.B

Motivazioni richiesta

correzione di errore materiale; chiarimenti ai fini della realizzazione del progetto di riqualificazione

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
11.1	23521	20/05/2014

Proponente/i Soc. Bagnetto srl
- Bologna

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
54	500; 1100; 1139	<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>

Dt2 (PRG) - Dt

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
Scheda 5.o	Correzione errore materiale

Richiesta

Visto che una parte del lotto era classificata in zona B1, si chiede la possibilità di realizzare anche in forma non esclusiva l'uso U1 residenziale, mettendo in subordine la eventuale limitazione all'ultimo piano (attico) dell'immobile futuro con un minimo di tre piani fuori terra oppure nel retro dell'edificio o del lotto in adiacenza alle contigue zone residenziali ed affacciato su via Cola, con esclusione dell'affaccio su via bologna riservato alle funzioni commerciali

Motivazioni richiesta

Migliore utilizzazione dell'area

Risposta

La preesistente porzione di zona B1 è di dimensioni minime; oggetto del PdR è l'integrazione nell'area di nuove funzioni terziarie

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
11.2	23521	20/05/2014

Proponente/i Soc. Bagnetto srl
- Bologna

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE	
54	500; 1100; 1139	Tavola	Ambito	Ambito

Dt2 (PRG) - Dt

Tema Tipo Richiesta

scheda 5.o

Richiesta

Si chiede che possa essere variato l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,50 mq./mq. a 0,75 mq./mq., al fine di compensare la cessione dell'area di proprietà a disposizione per la realizzazione della strada (prosecuzione di via Cola)

Motivazioni richiesta

migliore utilizzo dell'area

Risposta

L'indice Uf delle zone Dt2 e Dt3 nel PRG vigente è di 0,50 mq./mq., e non è ipotizzabile incrementarlo del 50% in una zona ad alta densità di usi urbani. La realizzazione del tratto di strada costituisce una condizione urbanistica funzionale all'attuazione dell'intervento.

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
11.3	23521	20/05/2014

Proponente/i Soc. Bagnetto srl
- Bologna

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
54	500; 1100; 1139	<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>
Dt2 (PRG) - Dt			

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
-------------	-----------------------

scheda 5.o

Richiesta

chiede che possano essere introdotti gli usi U10 (Uffici e ambulatori privati) e U10bis (istituti bancari e assicurativi)

Motivazioni richiesta

Migliorare l'utilizzo dell'area

Risposta

Gli usi richiesti sono coerenti con le caratteristiche dell'area e con gli obiettivi di riqualificazione

Risultato

Osservazioni collegate

ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
11.4	23521	20/05/2014

Proponente/i Soc. Bagnetto srl
- Bologna

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
54	500; 1100; 1139	Tavola	Tavola
		Ambito	Ambito

Dt2 (PRG) - Dt

Tema	Tipo Richiesta
------	----------------

Richiesta

Si richiede che non sia contemplato alcun contributo di sostenibilità a carico della Variante in quanto l'area ceduta per la realizzazione del collegamento della via Cola all'asse di via Bologna è già un congruo contributo di sostenibilità. Gli oneri di realizzazione della strada potranno eventualmente essere subordinati all'esecuzione dell'intervento con oneri a scomputo dalle U1 e dalle U2 a carico del oggetto attuatore.

Motivazioni richiesta

fattibilità economica dell'intervento

Risposta

Il contributo di sostenibilità, nel Piano della Ricostruzione, è traducibile nel caso in oggetto nella realizzazione e cessione del tratto di Via Cola mancante fino all'intersezione con Via Bologna. La decisione circa l'eventuale scomputo di oneri di urbanizzazione spetta all'Amministrazione in sede di approvazione del progetto.

Risultato

Osservazioni collegate

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
12.1	23598	21/05/2014

Proponente/i LU.VA. Srl

-

Foglio	Mappale/i	PSC		RUE	
30	1254, 1256, 1033	Tavola	Ambito	Tavola	Ambito
					74

Tema	Tipo Richiesta
	Chiarimento

Richiesta

Per gli immobili in oggetto è in corso una pratica, ai sensi dell'art.74 del PRG, quale richiesta di autorizzazione alla presentazione di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, con parere preliminare favorevole in data 23/07/2013. Si chiede di continuare integralmente l'iter in corso e giungere alla formazione del Piano di recupero, nonostante le modifiche introdotte dal PdR adottato all'art.74 delle NTA.

Motivazioni richiesta

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
13.1	23645	21/05/2014

Proponente/i Gianni Fava presidente della società Welman Grimaldi srl e
Cristina Grimaldi in qualità di proprietaria
Via Cilea,1 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
		<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
scheda 2.A	Integrazione normativa

Richiesta

Si chiede che la planimetria stralcio della variante della zona 2.A sia estesa fino al filo del muro interno dell'edificio di via Campagnoli n.30, inglobando fra gli edifici da demolire il volume dell'edificio addossato a tale muro

Motivazioni richiesta

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
13.2	23645	21/05/2014

Proponente/i Gianni Fava presidente della società Welman Grimaldi srl e
Cristina Grimaldi in qualità di proprietaria
Via Cilea,1 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
		<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
-------------	-----------------------

scheda 2.A

Richiesta

Si chiede che la superficie delle nuove costruzioni comprenda tutti i volumi da demolire a suo tempo presentati nella scheda escludendo la quota dei volumi degli edifici da conservare su via Accarisio n.14 e n.15

Motivazioni richiesta

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
13.3	23645	21/05/2014

Proponente/i Gianni Fava presidente della società Welman Grimaldi srl e
Cristina Grimaldi in qualità di proprietaria
Via Cilea,1 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
		<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
-------------	-----------------------

scheda 2.A

Richiesta

Si chiede che il volume eventualmente demolito al piano terra dell'edificio di via Campagnoli n.30 sia trasferibile nei volumi per il recupero delle nuove costruzioni, in quanto spazi di uso pubblico che consentono l'accesso al comparto UMI n.4bis

Motivazioni richiesta

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
14.1	23683	21/05/2014

Proponente/i Antonioni Milva
Via dei Tigli, 3/1 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
34	448; 1051; 181; 1050	<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>

E1 (PRG) - B0

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
scheda 5.F	Modifica cartografica

Richiesta

Chiede lo spostamento di almeno 10 m. del limite di edificabilità sul lato nord della nuova zona B0, anche senza aumento della dote edificatoria già fissata con il piano della ricostruzione. La superficie dell'area edificabile diverrebbe così di circa 1.000 mq. complessivi

Motivazioni richiesta

ottenere una migliore collocazione dell'immobile nell'ambito della proprietà

Risposta

L'ampliamento della zona B0 è funzionale ad un migliore assetto; l'edificabilità deve essere limitata a 350 mq. di Su

<i>Osservazioni collegate</i>	Risultato
	ACCOGLIBILE

Note

<i>Osservazione N.</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>
15.1	23846	22/05/2014

Proponente/i Geom. Umberto Bergamini
Via Gulinelli,13 - Ferrara

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
2	1620	<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
(cat.fa bbr.)		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>
		B1	

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
scheda 7.B	Chiarimento

Richiesta

Chiede lo stralcio di una parte dell'area B1 inserita dal Piano della Ricostruzione in zona B1.19 (zona di delocalizzazione)

Motivazioni richiesta

L'area non è interessata dalla delocalizzazione

Risposta

Si tratta di un errore di perimetrazione dell'area B1.19 di delocalizzazione

<i>Osservazioni collegate</i>	Risultato
	ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
16.1	23860	22/05/2014

Proponente/i Cristiano Cavicchi amministratore OPOE Cons. Coop. Agric.
P.A. - Arch. Morini Enrica
Via Troilo Cabeì, 6 - XII Morelli di Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
18	49; 50; 54; 55; 57; 224; 229; 786; 1161; 1162, 1180; 1220; 1221; 1223; 1426	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>
		<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
scheda 5.E	Modifica normativa

Richiesta

In zona D1.2 ridurre la distanza minima da tenere rispetto ai confini stradali e di zona, da m.15 a m.5 (art. 12 c.9 del RE)

Motivazioni richiesta

Distanza eccessiva, da portare a 5 m., anche al fine di salvaguardare opere già realizzate

Risposta

La modifica normativa è opportuna, ma va specificato nell'art.60 scheda 2 che la disposizione supera, nella zona specifica, quella generale dell'art.12 c.9 del RE vigente

<i>Osservazioni collegate</i>	Risultato ACCOGLIBILE
-------------------------------	--

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
17.1	23893	22/05/2014

Proponente/i Agral di Gianni Negrini & C. snc., con sede in Via Cannabusa, 2 Renazzo di Cento; Taddia Maria Santa Via Cavour, 4 Cento; Negrini Carlo Via Cannabusa, 2 Renazzo di Cento; Negrini Dino Paolo Via Vespucci 1/4 Renazzo di Cento; Negrini Annarita Via Vespucci
- Renazzo di Cento; Cento

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
39	559, 183 sub 4 e 5	Tavola	Ambito

Tema	Tipo Richiesta
scheda 5.C	Varie

Richiesta

La SU esistente risulta catastalmente di circa 790 mq. anziché di SU = 1.446 come indicato nella scheda tecnica del PdR adottato. Si propone anche un diverso metodo di calcolo del contributo di sostenibilità, in base a due proposte alternative

Motivazioni richiesta

Non si considera congruo il calcolo del PdR

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

Osservazione N.	Protocollo	Data
17.1	23893	22/05/2014

Proponente/i Agral di Gianni Negrini & C. snc., con sede in Via Cannabusa, 2 Renazzo di Cento; Taddia Maria Santa Via Cavour, 4 Cento; Negrini Carlo Via Cannabusa, 2 Renazzo di Cento; Negrini Dino Paolo Via Vespucci 1/4 Renazzo di Cento; Negrini Annarita Via Vespucci
- Renazzo di Cento; Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
39	559, 183 sub 4 e 5	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
	Modifica perimetro comparto

Richiesta

Che la planimetria stralcio della variante della zona 2.A sia estesa fino al filo del muro interno dell'edificio di Via Campagnoli n.30, la superficie delle nuove costruzioni comprenda tutti i volumi da demolire escludendo i volumi su via accarisio ai civici 14 e 15, che il volume demolito in Via Campagnoli 30 sia recuperato e trasferibile nelle nuove costruzioni

Motivazioni richiesta

Recupero immobili incongrui nel contesto del centro storico

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
18.1	23910	22/05/2014

Proponente/i Fabbri Alfonso

Via XII Morelli, 65/3 - XII Morelli di Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
18	1288	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

Tema

Tipo Richiesta

SCHEDA 7.C

Modifica normativa

Richiesta

Modifica delle previsioni urbanistiche adottate con il Piano della Ricostruzione, in merito all'area sita in Via XII Morelli

Motivazioni richiesta

Previsione di una nuova strada di accesso al nuovo plesso scolastico. Accordo con il Sig. Fabbri Alfonso ed il Comune di Cento che preveda lo scambio di parte dell'area mapp.1288 con l'area di proprietà comunale mapp.284, classificata Gs1. trasformazione/riqualificazione urbanistica a completamento dell'urbanizzazione esistente per i terreni in zona c15 definiti dalla nuova viabilità, da attuare con PUA e indice Ut = 0,25 mq./mq.

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

RIENTRA NELLA SECONDA TRANCHE DI APPROVAZIONE DEL PRIMO STRALCIO DEL PdR

<i>Osservazione N.</i>	<i>Protocollo</i>	<i>Data</i>
19.1	23936	22/05/2014

Proponente/i Centralgomme snc in Liquidazione di Fergani Lino e Renzo
Via Ferrarese, 23 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>		
46	322	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
-------------	-----------------------

scheda 5.L

Richiesta

modifica della perimetrazione della zona D2.1 per farla coincidere con il lotto fg. 46 mapp. 322 di proprietà della ditta "Centralgomme snc in liquidazione"

Motivazioni richiesta

Risposta

Modifica opportuna per migliore corrispondenza con la situazione proprietaria

Osservazioni collegate

Risultato

ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
19.2	23936	22/05/2014

Proponente/i Centralgomme snc in Liquidazione di Fergani Lino e Renzo
Via Ferrarese, 23 - Cento

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
46	322	Tavola	Tavola
		Ambito	Ambito

Tema	Tipo Richiesta
Zona D2	

Richiesta

Inserimento nell'ambito della zona D2.1 tramite idonea scheda, dell'uso U5.2 (media struttura di vendita fino a 2.500 mq. di Sv), tenendo conto del fatto che nell'area sono insediate due medie strutture, e che il Comune in data 06/02/2001 autorizzava la riunione delle due attività già insediate per medio-piccole strutture di vendita all'interno del fabbricato per una Sv totale per uso U5.2 = 2.099 mq., di cui 1.500 mq. alimentari. La nuova classificazione dovrebbe essere quella di area idonea per medio-grande struttura di vendita con Sv fino a 2.500 mq. Tale nuova classificazione non rientra tra i contenuti specifici del primo stralcio del piano della ricostruzione, e l'accoglimento della richiesta costituirebbe una modifica sostanziale del Piano adottato. Si valuta pertanto l'osservazione NON PERTINENTE.

Motivazioni richiesta

Risposta

Osservazioni collegate	Risultato
	NON PERTINENTE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
19.3	23936	22/05/2014

Proponente/i Centralgomme snc in Liquidazione di Fergani Lino e Renzo
Via Ferrarese, 23 - Cento

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
46	322	<i>Tavola</i>	<i>Ambito</i>

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
-------------	-----------------------

Richiesta

Le NTA del Piano della Ricostruzione non devono porre soglia dimensionale alla monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico P1, lasciando possibilità al Consiglio Comunale di decidere una monetizzazione totale o viceversa una localizzazione alternativa.

Motivazioni richiesta

Risposta

I criteri di monetizzazione sono definiti dall'art.34 del PdR adottato, che prevede che il Comune possa concedere o richiedere la monetizzazione dei parcheggi P1 nei casi in cui la modesta dimensione e/o la localizzazione delle aree da cedere non consenta una realizzazione funzionale; la dimensione minima di 50 mq. (o di 4 posti auto) al di sotto della quale normalmente si monetizza ha motivazioni legate sia alla pianificazione dei servizi, sia alla funzionalità e gestione delle aree a parcheggio pubblico. Si richiama in ogni caso l'obbligo del rispetto, per le strutture commerciali al dettaglio, delle disposizioni contenute nella Del.C.R. n.1253/99, con particolare riferimento alle dotazioni di parcheggi pubblici e di parcheggi privati pertinenziali.

Osservazioni collegate

Risultato

NON ACCOGLIBILE

Note

Comune di Cento: Controdeduzioni alle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data
20.1	26327	09/06/2014

Proponente/i Bruni Giorgia, Montanari Denis

-

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
		<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>
			74

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
	Modifica normativa

Richiesta
Modifiche all'art. 74 delle NTA

Motivazioni richiesta

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
21.1	32385	14/07/2020

Proponente/i Merighi Agostino

-

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
45	86, 475, 477, 478, 479, 374, 565	Tavola	Ambito
		Tavola	Ambito

Tema	Tipo Richiesta
------	----------------

scheda 5.D

Richiesta

Portare l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,15 a 0,30 mq./mq.

Motivazioni richiesta

Risposta

la modifica è già contenuta nella variante (cfr. art. 60 - scheda 5)

Risultato

Osservazioni collegate

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
21.2	32385	14/07/2020

Proponente/i Merighi Agostino

-

Foglio	Mappale/i	PSC	RUE
45	86, 475, 477, 478, 479, 374, 565	Tavola	Ambito
		Tavola	Ambito

Tema	Tipo Richiesta
------	----------------

scheda 5.D

Richiesta

Chiede di aggiungere agli usi ammessi nella zona D1.5 anche gli altri usi ammessi nelle zone D1

Motivazioni richiesta

Rendere più flessibile l'attuazione degli interventi nell'area

Risposta

La modifica normativa è indicata espressamente nella scheda 5.D come previsione del PdR, ma per errore non è stata riportata nel testo delle NTA modificate, all'art. 60. Si provvede quindi in tal senso.

Osservazioni collegate

Risultato

ACCOGLIBILE

Note

Osservazione N.	Protocollo	Data
22.1	33116	16/07/2014

Proponente/i Biondi Marinella, Tiziana, Valentino; Sitta Rossana e altri

-

<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	<i>PSC</i>	<i>RUE</i>
		<i>Tavola</i>	<i>Tavola</i>
		<i>Ambito</i>	<i>Ambito</i>
		G1 (PRG) - C.1	

<i>Tema</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
scheda 4.A del PdR	Varie

Richiesta

Chiedono che sia modificato il parametro relativo al contributo di sostenibilità dal 40% al 38% della valorizzazione, determinando di conseguenza un nuovo valore dello stesso pari a 798.000 €, da corrispondere in area di cessione (da 24.000 mq. a 22.400 mq.)

Motivazioni richiesta

In relazione agli esiti dell'indagine geologico/geotecnica, maggiorazione dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Risposta

Risultato

Osservazioni collegate

Note