



**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 PRIMO STRALCIO: Del C.C. n. 22 del 18.03.2014
APPROVAZIONE PRIMA TRANCHE: Del C.C. n. 52 del 30.07.2014
APPROVAZIONE SECONDA TRANCHE (apposizione vincolo espropriativo – Punti 1.B.1 e 1.B.2 del Piano): Del C.C. n. 61 del 30.09.2014
APPROVAZIONE TERZA TRANCHE: Del C.C. n. .... del .....

**TERZA TRANCHE - 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	Daniele Gelli (Ufficio MUDE) Leonardo Busi, Vincenzo Miracapillo (CED)
	
<b>A2</b>	<b>SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE DESCRITTIVE DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PIANO – TERZA TRANCHE DEL PRIMO STRALCIO</b>



## AREE ED INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO STRALCIO DEL PIANO

Le aree e gli interventi inseriti nel primo stralcio del Piano della Ricostruzione sono elencati nel seguito, organizzati per grandi temi (le sigle mancanti corrispondono ad interventi in fase di definizione, che saranno inseriti nel secondo stralcio del Piano; in rosso sono indicate le modifiche al PRG oggetto di approvazione nella terza tranche; le altre schede sono state oggetto di approvazione nella prima e seconda tranche).

### **1 – VINCOLI ESPROPRIATIVI**

---

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

### **2 – UNITÀ MINIME DI INTERVENTO (CENTRO STORICO)**

---

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

### **3 – CENTRO STORICO**

---

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

### **4 – ACCORDI**

---

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

### **5 – ATTIVITA' ECONOMICHE**

---

- 5.a **CAPOLUOGO – Edificio commerciale Le Fornaci, via Bologna**
- 5.b **RENAZZO – Molini Pivetti – ampliamento zona D**
- 5.c **RENAZZO – Salumificio Negrini**
- 5.d **RENAZZO – modifica disciplina zona D1.5 via Stradellazzo**

- 5.e XII MORELLI – Area produttiva e commerciale vie Riga, Zigalotto e V.Govoni
- 5.f RENZAZZO –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](#) <sup>1</sup>
- 5.p 5.p1 CORPORENO - Villa Borgatti  
5.p2 RENZAZZO - 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 RENZAZZO - Centro Duemila – modifica normativa zona D4 usi terziari

## **6 – NORMATIVA**

---

Vedi elaborato B – **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** – 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

---

<sup>1</sup> Si allega la scheda normativa dell'intervento 5.o che contiene la rettifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione presentata (inserimento usi U10 e U10 bis) controdedotta in data 30/07/2014.

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 1.A  
**Località CORPORENO – variante via Ballotta – Pedagna  
(vincolo preordinato all'esproprio)****

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

---

LUOGO: Corporeno, ad est di via Statale

PRG VIGENTE: Zona E – Sottozona E2 - Dei Maceri (art. 73 c.3); via Ballotta: Zona destinata alla viabilità e parcheggi e zona di rispetto stradale (artt. 39, 40); Zona C12 – Comparto di nuova previsione in via Pedagna, a Corporeno (art. 55 scheda 12)

PSC ADOTTATO: Territorio Rurale - Ambito Urbanizzabile Residenziale

Superficie territoriale = mq. **7.606** (di cui **6.123** mq. da acquisire attraverso esproprio)

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

---

Gli obiettivi della Variante sono:

- concorrere alla realizzazione di un nuovo assetto urbanistico della frazione, attraverso una nuova soluzione viabilistica. Da tempo si è infatti rilevata l'evidente insufficienza e pericolosità dell'accesso e distribuzione della frazione di Corporeno da via Pedagna, accentuata dalla recente realizzazione del polo scolastico. La nuova soluzione prevede una variante alla via Statale che si stacca da via di Mezzo, prosegue lungo via Ballotta (da adeguare) e si può sviluppare in direzione nord fino a collegarsi alla via Pedagna.

La variante prevede la classificazione dell'area come zona assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio con destinazione "Zona destinata alla viabilità" (art. 39)

Caratteristiche dell'intervento

L'intervento è soggetto a procedura espropriativa, previa approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica.

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

---

Si fa riferimento ai contenuti dei documenti allegati alla presente variante:

- Relazione di impatto acustico

L'intervento non determina incremento del traffico e del rumore complessivo nella zona ma la ripartizione dello stesso traffico su due tracciati e alternativi migliorando la fluidità del traffico e riducendo i livelli massimi di rumore e l'emissione complessiva di inquinanti atmosferici

- Relazione geologico-tecnica e sismica (vedi ValSAT e Relazione geologica)

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

Approvazione del progetto di opera pubblica

---





**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO**  
**(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 1.C**

**CAPOLUOGO – acquisizione area per realizzazione piazzale ad uso deposito autobus in via del Curato (vincolo preordinato all'esproprio)**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

---

LUOGO: capoluogo, via del Curato

PRG VIGENTE: Zona D1 – Zona industriale artigianale di completamento

PSC ADOTTATO: Ambito Consolidato Produttivo

Superficie territoriale = mq. **7.800 circa**

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

---

Gli obiettivi della Variante sono:

- acquisire una parte dell'area destinata a zona D1 per concorrere alla realizzazione di un nuovo piazzale per il deposito degli autobus, liberando l'area urbana centrale di via Bologna

La variante prevede:

- la classificazione dell'area come zona assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio con destinazione a zona F Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale (art.47 NTA) – scheda 8 - "Piazzale per deposito autobus"; **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.**

**Caratteristiche dell'intervento**

L'intervento è soggetto a procedura espropriativa, previa approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica.

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

---

Si fa riferimento ai contenuti dei documenti allegati alla presente variante:

- Relazione di impatto acustico
- Relazione geologico-tecnica e sismica

**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.**

**STRUMENTO ATTUATIVO**

---

Approvazione del progetto di opera pubblica

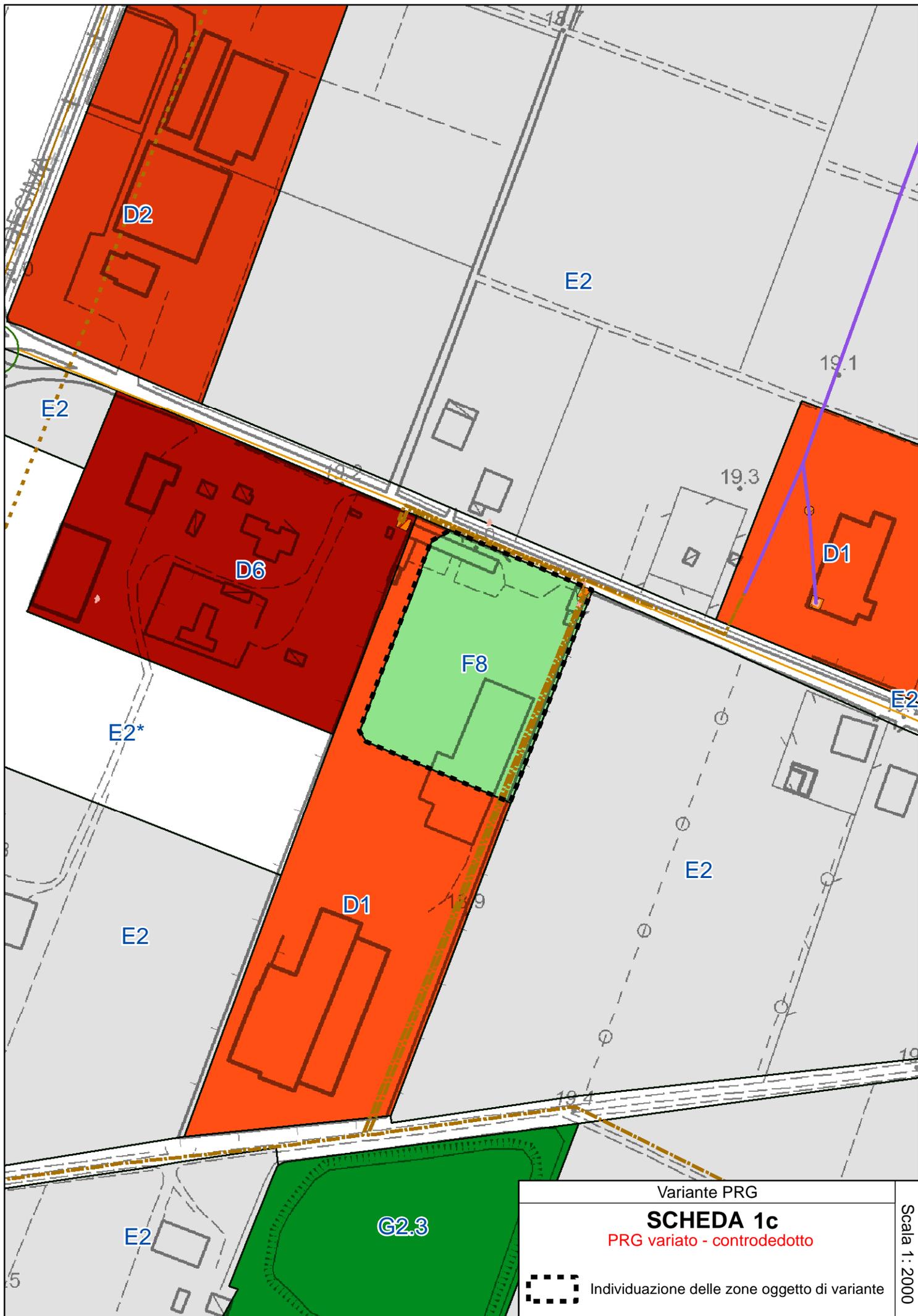


Variante PRG

**SCHEDA 1c**  
PRG vigente

 Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1 : 2000



Variante PRG

**SCHEDA 1c**

PRG variato - controdedotto



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEDE 1.D**

**CENTRO STORICO – vincolo preordinato all'esproprio  
e variante disciplina area presso Liceo Cevolani**

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Centro storico – Fg 63, mapp. 652, 76  
PRG VIGENTE: Zona A – Area non edificata  
PSC ADOTTATO: centro storico  
Superficie territoriale = mq. 1.800 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- acquisire l'area per attuare un intervento di riqualificazione del "comparto San Lorenzo" nel Centro storico, realizzando attrezzature a servizio del popolo scolastico superiore

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come zona assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio con destinazione "Zona destinata alla viabilità"
- Ai sensi dell'art. A-7 comma 4 della L.R. comma 4 della L.R. 20/2000 e smi, la variante individua l'area come idonea, per motivi di interesse pubblico, ad essere oggetto di un intervento di edificazione di attrezzatura pubblica (palestra, aule, ecc.), per una dimensione volumetrica da definire in sede di approvazione del progetto di opera pubblica.

Caratteristiche dell'intervento

L'intervento è soggetto a procedura espropriativa, previa approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

Si fa riferimento ai contenuti dei documenti allegati alla presente variante:

- Relazione di valutazione del clima acustico
- Relazione geologico-tecnica e sismica

L'area è tutelata con DM 29.12.1970 ai sensi dell'art.21 L. 1089/38, ed è soggetta a tutela indiretta come area di rispetto della Chiesa di San Lorenzo. Quindi in sede di nuova costruzione i progetti dovranno attenersi alle prescrizioni del vincolo e dovranno essere comunque sottoposti ad autorizzazione ex art.21 D.Lgs. 42/2004.

*Modalità operative rispetto al rischio archeologico*

Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi

particolarmente invasivi.

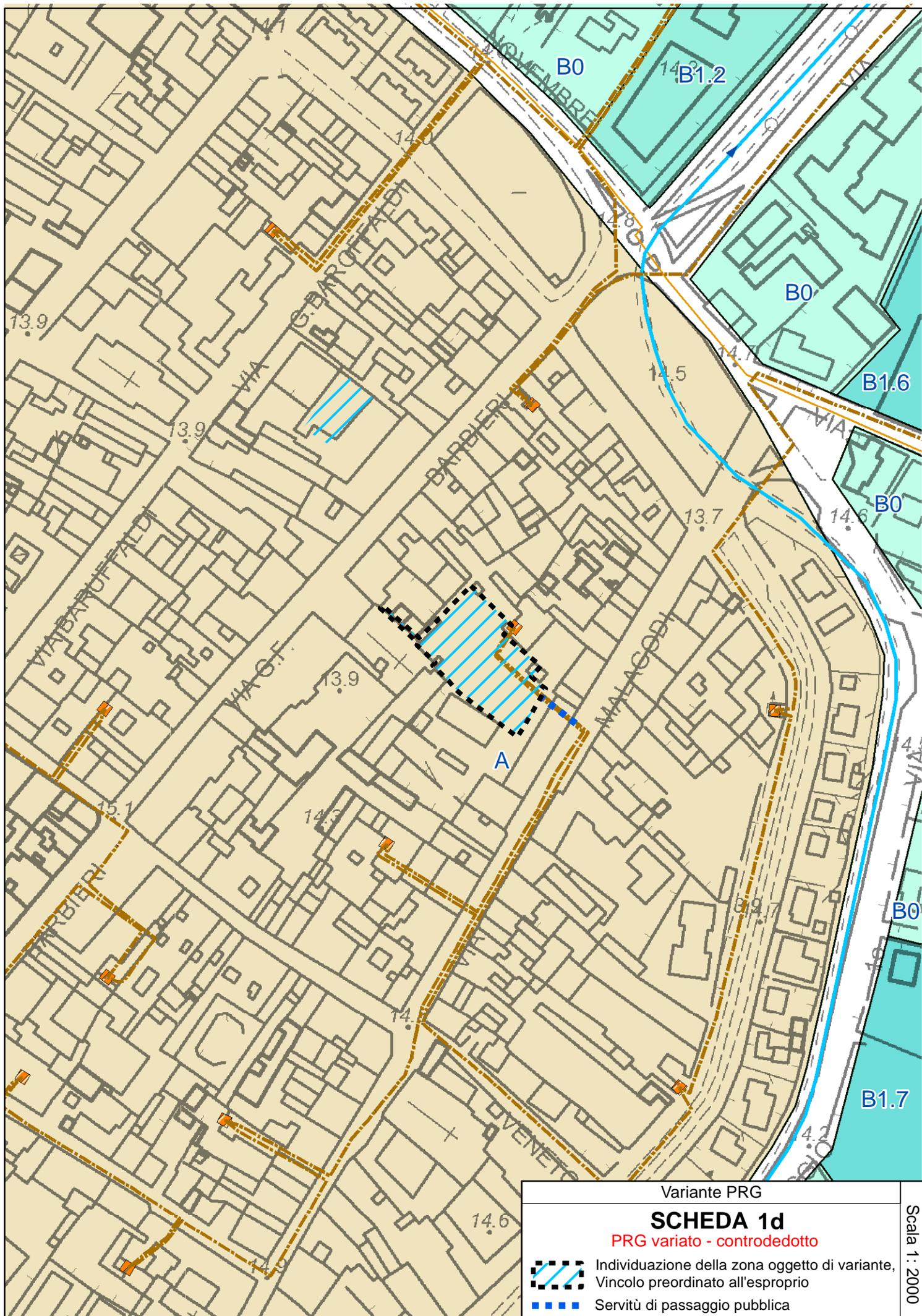
Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (cfr. elaborato D del Piano della ricostruzione, capitolo 4 “Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da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

## STRUMENTO ATTUATIVO

---

Approvazione del progetto di opera pubblica





Variante PRG

**SCHEDA 1d**

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante,  
Vincolo preordinato all'esproprio



Servitù di passaggio pubblica

Scala 1 : 2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 1.E**

**CENTRO STORICO – vincolo preordinato all'esproprio per  
acquisizione di parte dell'immobile di "Casa Pannini"**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

---

LUOGO: Centro storico – Fg 50, part. 197, sub 7

PRG VIGENTE: Zona A – edificio classificato di valore ambientale, soggetto a restauro scientifico

PSC ADOTTATO: Centro storico

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

---

Gli obiettivi della Variante sono:

- acquisire parte dell'immobile da destinare a Uffici comunali, nel quadro della riorganizzazione delle varie sedi municipali, anche a seguito del sisma
- acquisire un immobile di notevole interesse artistico-culturale

La variante prevede:

- La classificazione dell'area nella Disciplina Particolareggiata del Centro Storico con destinazione a "Servizi e attrezzature" – Attrezzature pubbliche urbane

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

---

*Modalità operative rispetto al rischio archeologico*

Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi particolarmente invasivi.

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.

**Caratteristiche dell'intervento**

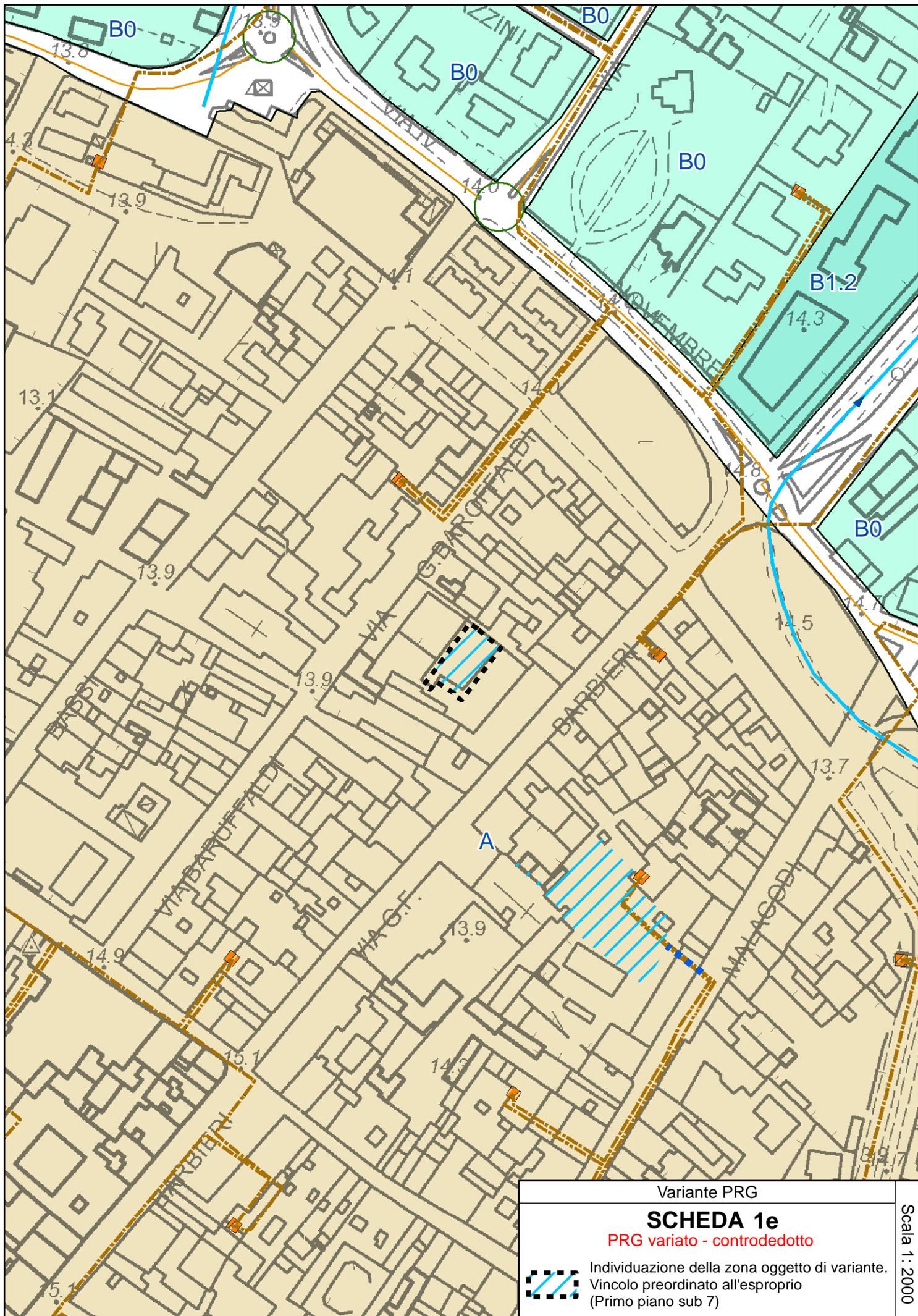
L'intervento è soggetto a procedura espropriativa in funzione dell'uso al quale verrà destinato; sarà predisposto un progetto di eventuale miglioramento sismico.

**STRUMENTO ATTUATIVO**

---

Approvazione del progetto di opera pubblica





Variante PRG

**SCHEDA 1e**

PRG variato - controdedotto



Individuazione della zona oggetto di variante.  
 Vincolo preordinato all'esproprio  
 (Primo piano sub 7)

Scala 1:2000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 1.F**  
**Località XII MORELLI – Via XII Morelli**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

LUOGHI: XII Morelli, via XII Morelli

PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e attrezzato; Zona C15 – Zona di espansione residenziale; **zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale**

PSC ADOTTATO: Ambito per dotazioni; Ambito urbanizzabile residenziale

Superficie territoriale = mq. **2.125**

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

- L'area con vincolo scaduto, destinata a servizi G1, deve essere acquisita per integrare il sistema di attrezzature pubbliche (scolastici e sociali) di XII Morelli

La Variante prevede:

- la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio sull'area classificata G1, che la Variante ri-classifica a tal fine come area Gs1 – Sottozona per servizi scolastici fino al compimento dell'obbligo (art.46); **l'area di 1.081 mq. viene sottoposta, insieme ad una piccola porzione di area limitrofa di mq. 158 destinata a B1, a vincolo preordinato all'esproprio;**
- **la classificazione di una porzione dell'area C15 di mq. 775 e di una piccola area limitrofa classificata G1 (111 mq.) come area B1**

**PARAMETRI URBANISTICI Zona Gs1**

**Superficie territoriale:** 1.239 mq  
**Usi ammessi:** U7, U17, U18, U22  
**Tipi di intervento:** RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2  
Uf = 0,45 mq./mq.  
Obbligo di sistemazione a verde delle aree scoperte  
**Modalità di attuazione:** Intervento edilizio diretto

**PARAMETRI URBANISTICI Zona B1.29**

**Superficie territoriale:** 886 mq  
**Usi ammessi:** U1, U2, U3, U4, U7, U9, U10, U10bis, U14, U18, U19, U22  
**Tipi di intervento:** RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2  
Uf = 0,20 mq./mq.  
Obbligo di sistemazione a verde delle aree scoperte  
**Modalità di attuazione:** 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.

#### STRUMENTO ATTUATIVO

---

L’intervento nell’area Gs1 avviene con intervento diretto previa approvazione dell’opera pubblica.

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

**CONTENUTI DELLA VARIANTE COMPARTO CAPOLUOGO – NUOVA ZONA Gs1 – B1 –  
via XII MORELLI**

---

St = 2.125 mq.

Zone di PRG vigente: G1 = 1.192 mq. (1081 + 111)

C15 = 775 mq.

B1 = 158 mq.

Zone di PRG variato: B1.29 = 886 mq.

Gs1 = 1.239 mq.

**Parametri urbanistici:**

Zona B1 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale

Gli interventi di completamento della zona sono attuati nel rispetto dei seguenti **indici e parametri assegnati dalla Variante al PRG** all'area interessata, attraverso diritti edificatori da calcolare con applicazione dell'indice  $U_f = 0,20$  mq./mq.:

SU =  $886 \times 0,20 = 177,2$  mq.

**Calcolo del contributo di sostenibilità**

definito come il 40% dell'incremento di valore attribuito alle proprietà dalla variante (zona B1.29).

**Calcolo del valore differenziale**

120 € / mq. di Su (Zona 4 – aree XII Morelli, Bevilacqua, Dosso – usi residenziali ambito urbanizzato rispetto ad ambito da urbanizzare):

Differenza valore:  $120 \text{ €} \times (0,20 \times 775 \text{ mq.}) = 18.600 \text{ €}$

400 €/mq. di Su (Zona 4 – aree XII Morelli, Bevilacqua, Dosso – usi residenziali ambito urbanizzato rispetto ad ambito soggetto a vincolo scaduto):

Differenza valore:  $400 \text{ €} \times (0,20 \times 111 \text{ mq.}) = 8.880 \text{ €}$

Totale incremento di valore zona B1.29: **27.480 €**

**Contributo di sostenibilità** = 40% dell'incremento di valore:

C (sost) =  $0,40 \times 27.480 = 10.992 \text{ €}$

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà, sulla base degli obiettivi definiti dalla Variante:

- Compensazione parziale acquisizione area vincolata all'esproprio
- Adeguamento tratto rete fognaria su via XII Morelli.





**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEMA 2.A**  
**CENTRO STORICO**  
**U.M.I. n.4bis – Ex Cinema Astra**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

LUOGO: Capoluogo – Centro Storico Area dismessa (ex cinema) tra le vie Accarisio e Campagnoli

PRG VIGENTE: Zona Centro Storico – Categoria di intervento: Ristrutturazione edilizia

PSC ADOTTATO: Centro Storico

Superficie fondiaria = 4.000 mq. circa

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Gli obiettivi della Variante sono:

- Attuare un intervento di riqualificazione di un'area urbana centrale, dotandola di esercizi commerciali e servizi al piano terra e integrandola in un sistema di percorsi pedonali di penetrazione e attraversamento

La variante prevede:

- Il recepimento della classificazione dell'area come UMI 4bis, con possibilità di ristrutturazione urbanistica attraverso progetto unitario
- L'inserimento nell'area oggetto di intervento unitario in base al PdR dei lotti due lotti su via Accarisio (n. 14 e 15 nella cartografia del piano particolareggiato del centro storico)
- Capacità edificatoria realizzabile SU = 2.560 mq. di SU (di cui gli spazi al piano terra da destinare a commercio al dettaglio e altri usi terziari, e i piani superiori a residenza), oltre al riuso delle superfici ricavate dal recupero degli edifici su via Accarisio

**PARAMETRI URBANISTICI**

Usi ammessi: U1, U4, U5, U7, U9, U10, U14, U17

Tipi di intervento: A4 Ristrutturazione urbanistica RE5, NC1, NC. Gli edifici su via Accarisio inclusi nell'ambito conservano la classificazione della Disciplina particolareggiata del PRG vigente (categorie d'intervento: RRC per l'edificio n.14 e RE per l'edificio n.15).

con volume di progetto  $V_p \leq V_e$  (volumi esistenti oggetto di demolizione e ricostruzione)

NC1, NC2

Per NC-SU<sub>max</sub> = 2.560 mq. circa

*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a Intervento diretto convenzionato con progetto unitario di ristrutturazione urbanistica, da redigere in base alle indicazioni della scheda grafica allegata, che hanno carattere di indirizzo non prescrittivo. Le condizioni definite dallo schema sono:

- Sagoma planivolumetrica indicativamente compresa entro i limiti indicati nello schema
- Altezza massima 14,00 ~~13,50~~-m. (4 piani f.t.), tenendo conto della possibilità di altezze maggiorate del piano terra e dei solai di interpiano.
- Piano terra da destinare integralmente ad attività terziarie, con possibilità di insediamento di un esercizio commerciale M-P alimentare; il disegno del piano terra potrà prevedere il collegamento pedonale coperto con l'edificio su via Campagnoli, in modo da garantire la continuità dei percorsi pedonali pubblici di accesso.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

---

Il progetto dovrà essere sviluppato a scala planivolumetrica complessiva, tenendo conto delle relazioni funzionali e spaziali da ri-definire in rapporto al contesto architettonico e urbanistico, e degli interventi di recupero/ristrutturazione da realizzare, nell'ambito del presente Piano della Ricostruzione, nei fabbricati su via Campagnoli.

L'intervento dovrà concorrere, sia direttamente entro l'area di trasformazione, sia indirettamente attraverso il contributo di sostenibilità, all'attuazione di progetti di riqualificazione del centro storico, con particolare riferimento alla qualificazione degli spazi pedonali e dell'arredo urbano.

### *Modalità operative rispetto al rischio archeologico*

Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi particolarmente invasivi.

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

## STRUMENTO ATTUATIVO

---

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

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE COMPARTO UMI n.4 bis – ex Cinema Astra**

---

### **Valutazione del contributo di sostenibilità**

#### **a) Valore attuale degli immobili (in assenza di variante al PRG):**

Il valore attuale degli immobili può essere calcolato facendo riferimento ad un intervento progettuale virtuale, con ristrutturazione dell'edificio principale entro la sagoma, con una SU netta che si può stimare in 1.650 mq. circa (corrispondenti a circa 2.200 mq. di superficie commerciale).

Rispetto a tale ipotesi occorre valutare il fatto che l'edificio è palesemente inadeguato ad un recupero a fini abitativi e/o commerciali (problema tipologico), sia il fatto che sarebbero necessari interventi di adeguamento antisismico che renderebbero di fatto economicamente non vantaggioso l'intervento di recupero.

L'abbattimento del valore può essere valutato almeno pari al 50% per motivi tipologici, e ad un ulteriore 30% per cause strutturali. Il valore residuo si può quindi calcolare pari ad un 15% del valore corrispondente ai 1.650 mq. di SU netta previsti dal progetto di recupero "virtuale" di cui sopra.

#### **b) valore futuro degli immobili (per effetto del Piano della Ricostruzione):**

Il Piano prevede la realizzazione di 2.560 mq. di Su netta, attraverso la completa demolizione e nuova edificazione. Tale superficie corrisponde ad una Sup. commerciale di circa 3.450 mq.

Si ipotizza che di tale superficie almeno il 20% (512 mq. di SU, 691 mq. di sup. commerciale) siano destinati a commercio in medie strutture, ed il restante 80% (2.048 mq. di SU, 2.765 mq. di sup. commerciale) a residenza.

I valori unitari sono quelli fissati nei "Criteri perequativi e parametri urbanistici per la formazione del piano della ricostruzione" (Del. G.C. n.255 del 23/12/2013)

#### **c) valori immobiliari unitari della SU**

Rispetto ai valori indicati nell'allegato 1 dei "Criteri e linee-guida" approvati dalla G.C., il 23/12/29013, si adottano i seguenti valori:

Zona 1 .- Centro storico capoluogo

Residenza	600 €/mq. di SU
Commercio al dettaglio di vicinato	400 €/mq. di SU
Commercio al dettaglio in medie strutture	600 €/mq. di Sv
Direzionale, terziario non comm., alberghiero:	300 €/mq. di SU

#### **d. Calcolo del contributo di sostenibilità**

$$V_a = 1.650 \times 600 \times 0,15 = 148.500 \text{ €}$$

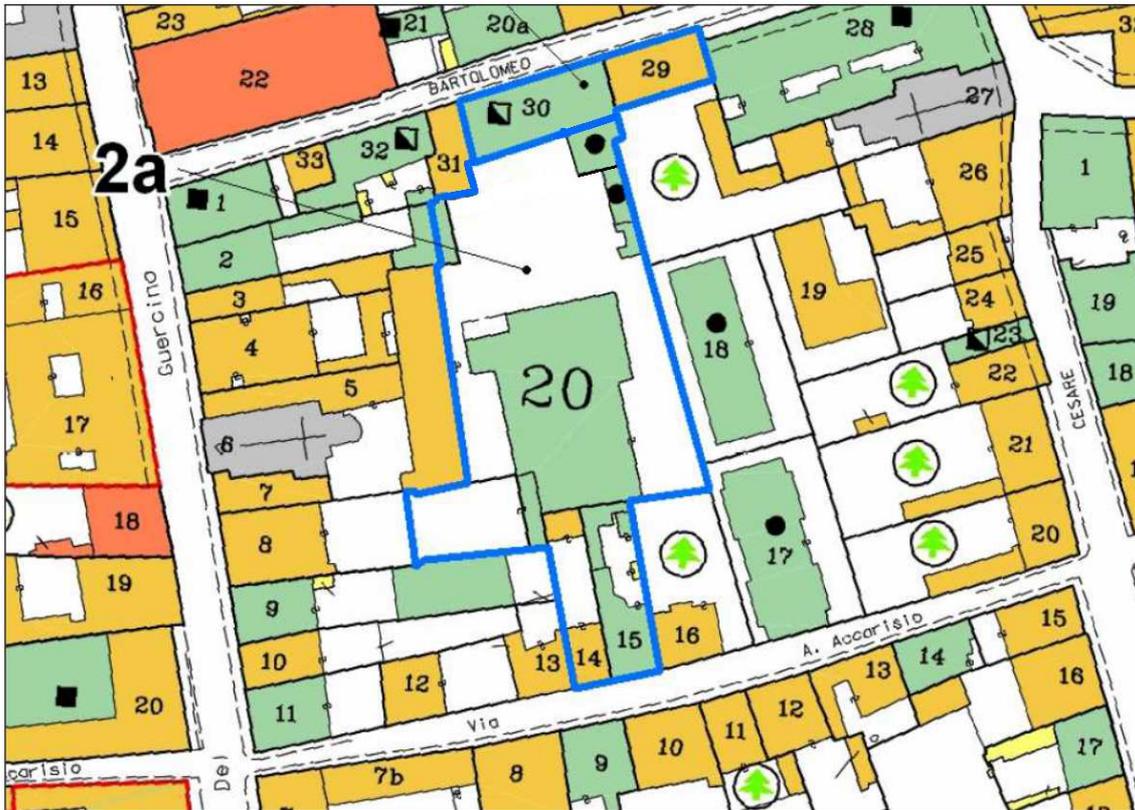
$$V_f = 2.560 \times 600 = 1.536.000 \text{ €}$$

$$\text{Contributo di sostenibilità} = 0,30 (V_f - V_a) = 0,30 (1.536.000 - 148.500) = \mathbf{416.250 \text{ €}}$$

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà, sulla base degli obiettivi della Variante, come:

- Opere di restauro e sistemazione di spazi pubblici e infrastrutture nel Centro storico del capoluogo.

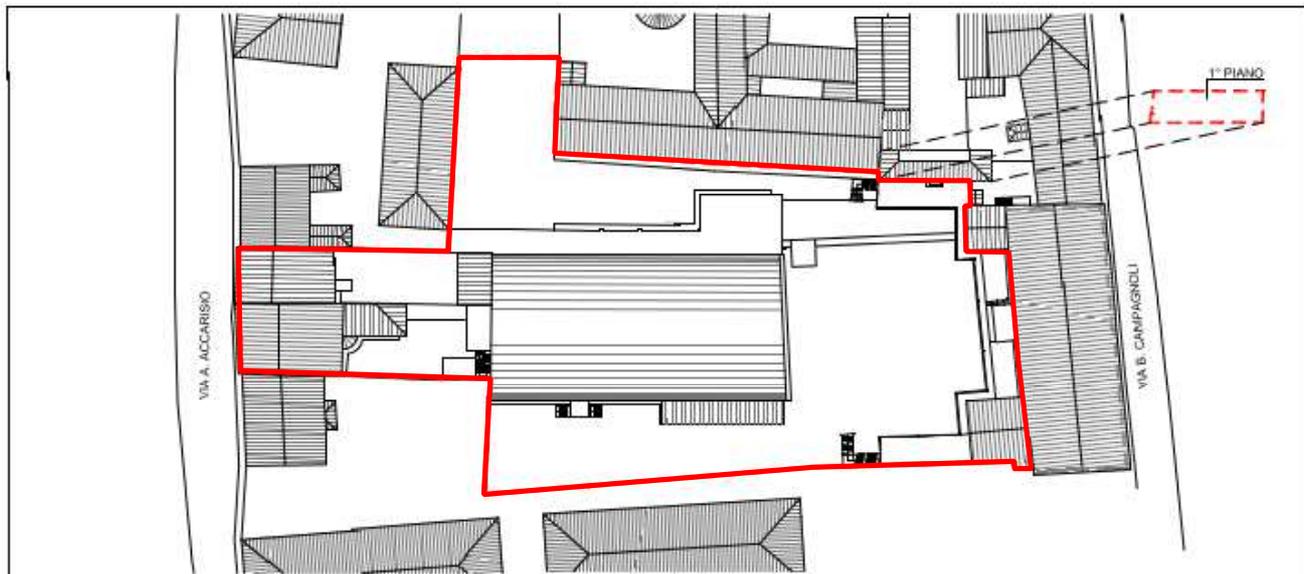
che saranno definite in sede di convenzione all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.



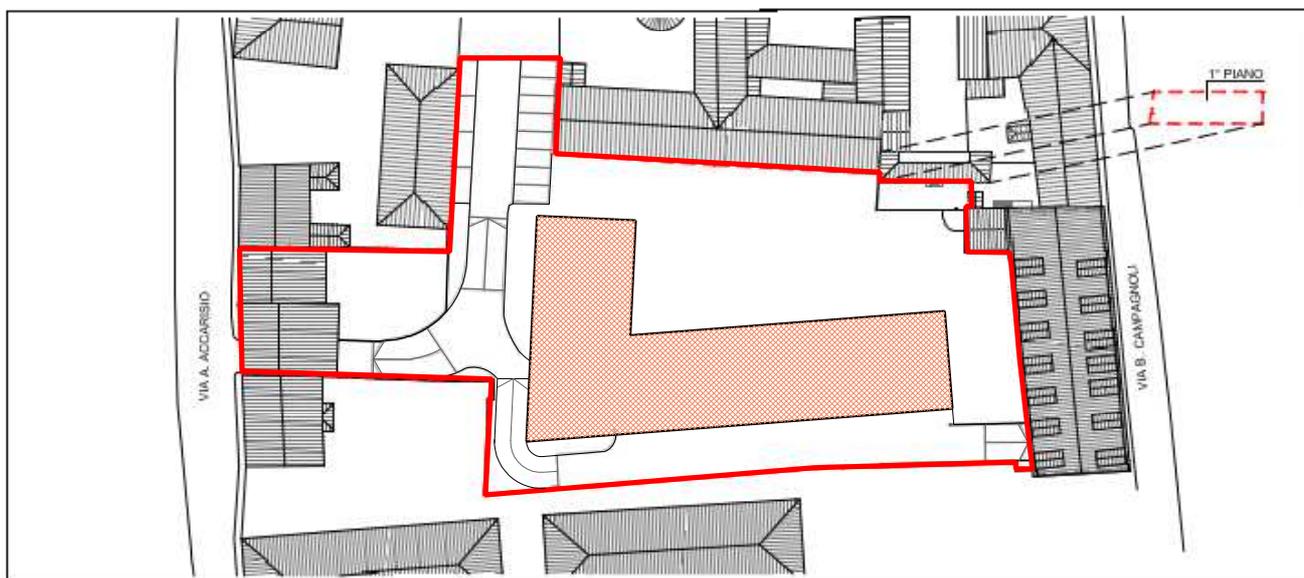
Stralcio PRG: Vigente (sopra) e Variante (sotto)

## Scheda 2a - Schema di assetto urbanistico

UMI Centro storico - Cento / Area ex cinema proprietà Grimaldi



Stato di fatto - scala 1:1000



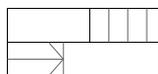
Schema di assetto urbanistico - scala 1:1000



Area di intervento



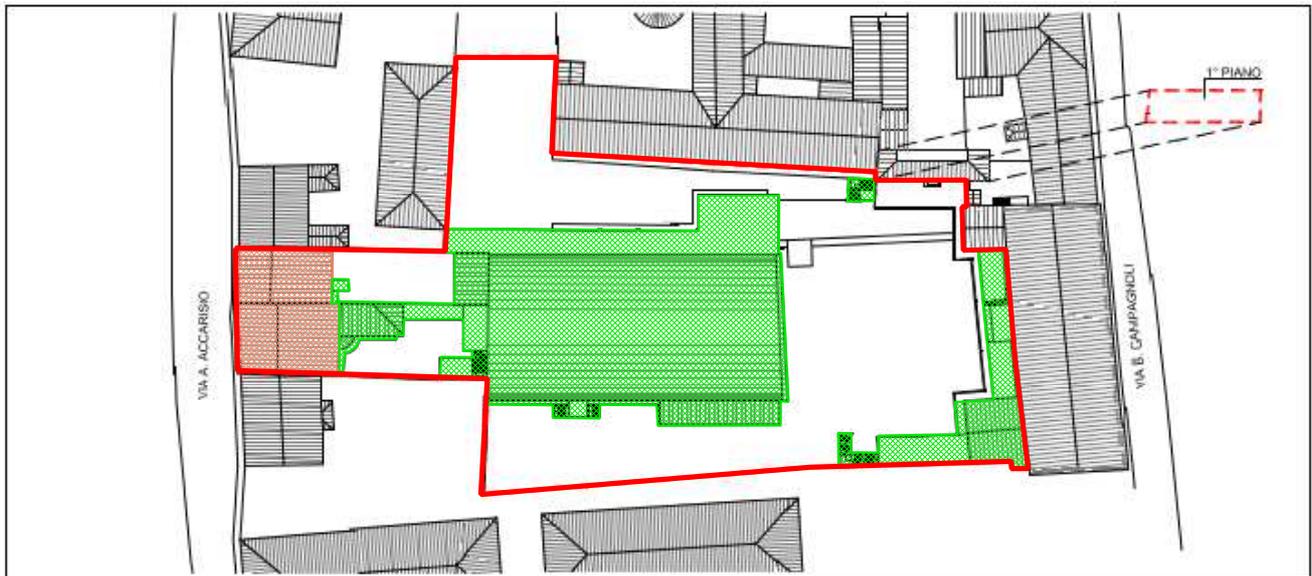
Sagoma di massimo ingombro del nuovo complesso edilizio



schema di massa della circolazione per accesso alle autorimesse interrato

## Scheda 2a - Interventi

UMI Centro storico - Cento / Area ex cinema proprietà Grimaldi



Stato di fatto - scala 1:1000



Area di intervento



Fabbricati da demolire



Edifici oggetto di intervento di recupero

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 2.B**

**Località CAPOLUOGO – CENTRO STORICO  
U.M.I. n. 5 – Ex Legnaia, via F.lli Rosselli**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

LUOGO: Capoluogo – Centro Storico Area dismessa (ex legnaia) tra le vie F.lli Rosselli e Matteotti

PRG VIGENTE: Zona Centro Storico – Categorie di intervento: Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia

PSC ADOTTATO: centro Storico

Superficie fondiaria = 853,2 mq.

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Gli obiettivi della Variante sono:

- Attuare un intervento di riqualificazione con ripristino di un edificio demolito a seguito del sisma in un'area urbana centrale, dotando l'edificio ricostruito di uno spazio porticato di uso pubblico

La variante prevede:

- Il recepimento della classificazione dell'area come UMI 5
- Capacità edificatoria realizzabile: SU ricavabile dalla ricostruzione del Volume totale preesistente, con il solo incremento costituito dal volume del portico di uso pubblico

**PARAMETRI URBANISTICI**

*Usi ammessi:* U1, U4, U7

*Tipi di intervento:* **A4 Ristrutturazione urbanistica NC1, NC2**

Per NC: volume di progetto  $V_p$  = Vesistente (**Volumetria stato legittimato = 3.881,9 mc.**) + volume portico di uso pubblico al p.t.

*Caratteristiche dell'intervento:*

**E' prevista la possibilità di creare finestrate sul fronte ovest, in confine o a distanza inferiore ai 5 m. con la via pubblica F.lli Rosselli**

**Vista la preesistenza di fabbricati in aderenza al fabbricato identificato al mapp. 362 è consentita la costruzione sul confine e/o in aderenza.**

L'intervento è soggetto a Intervento diretto convenzionato.

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

***Modalità operative rispetto al rischio archeologico***

Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi particolarmente invasivi.

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

#### **STRUMENTO ATTUATIVO**

---

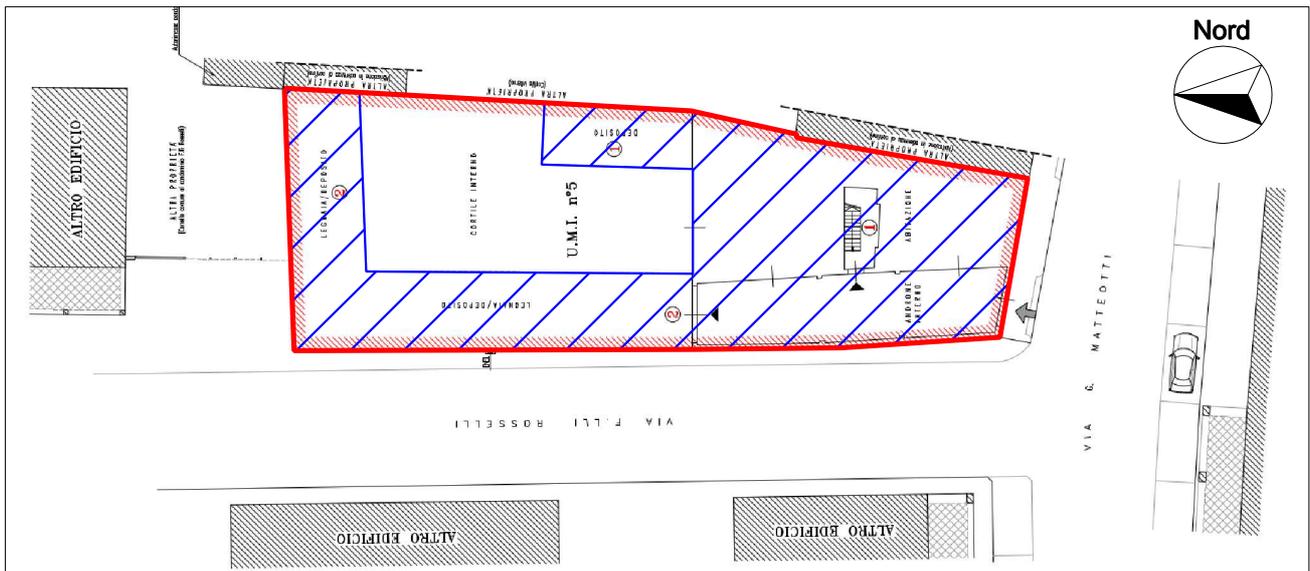
La trasformazione dell'area prevede un intervento diretto convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà



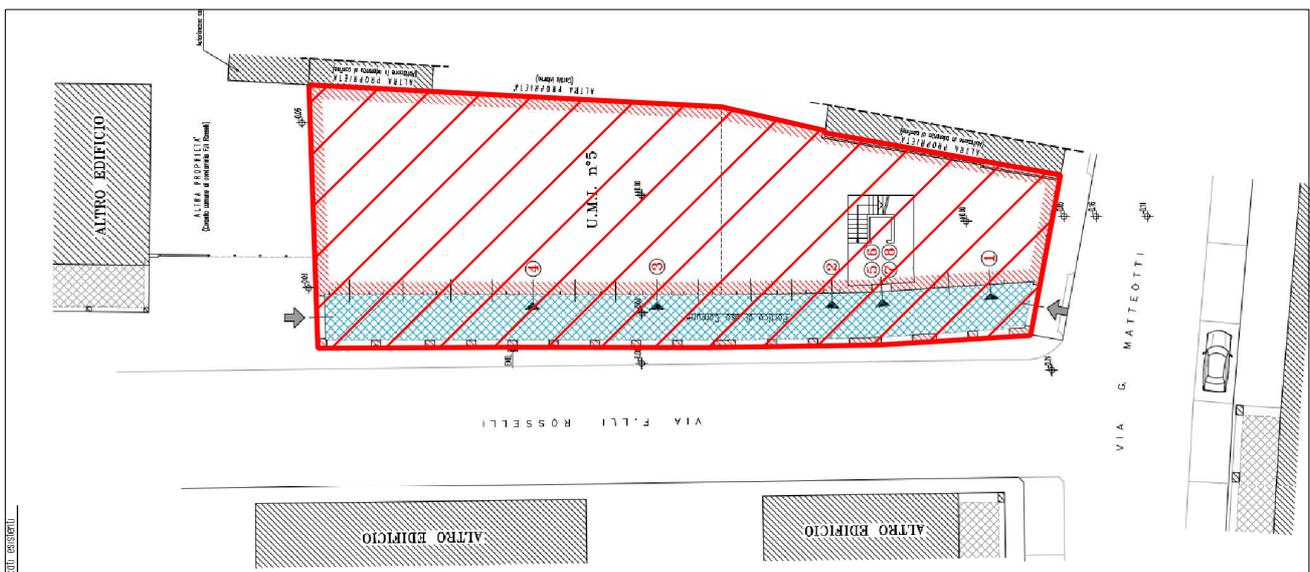
Stralcio del PRG Vigente (sopra) e Variante (sotto)

# Scheda 2b - Schema di assetto urbanistico

## UMI n. 5 Centro storico - Cento / Via giacomo Matteotti n. 37



Stato licenziato - scala 1:500



Schema di assetto urbanistico - scala 1:500



Area di intervento



superficie coperta del complesso edilizio preesistente



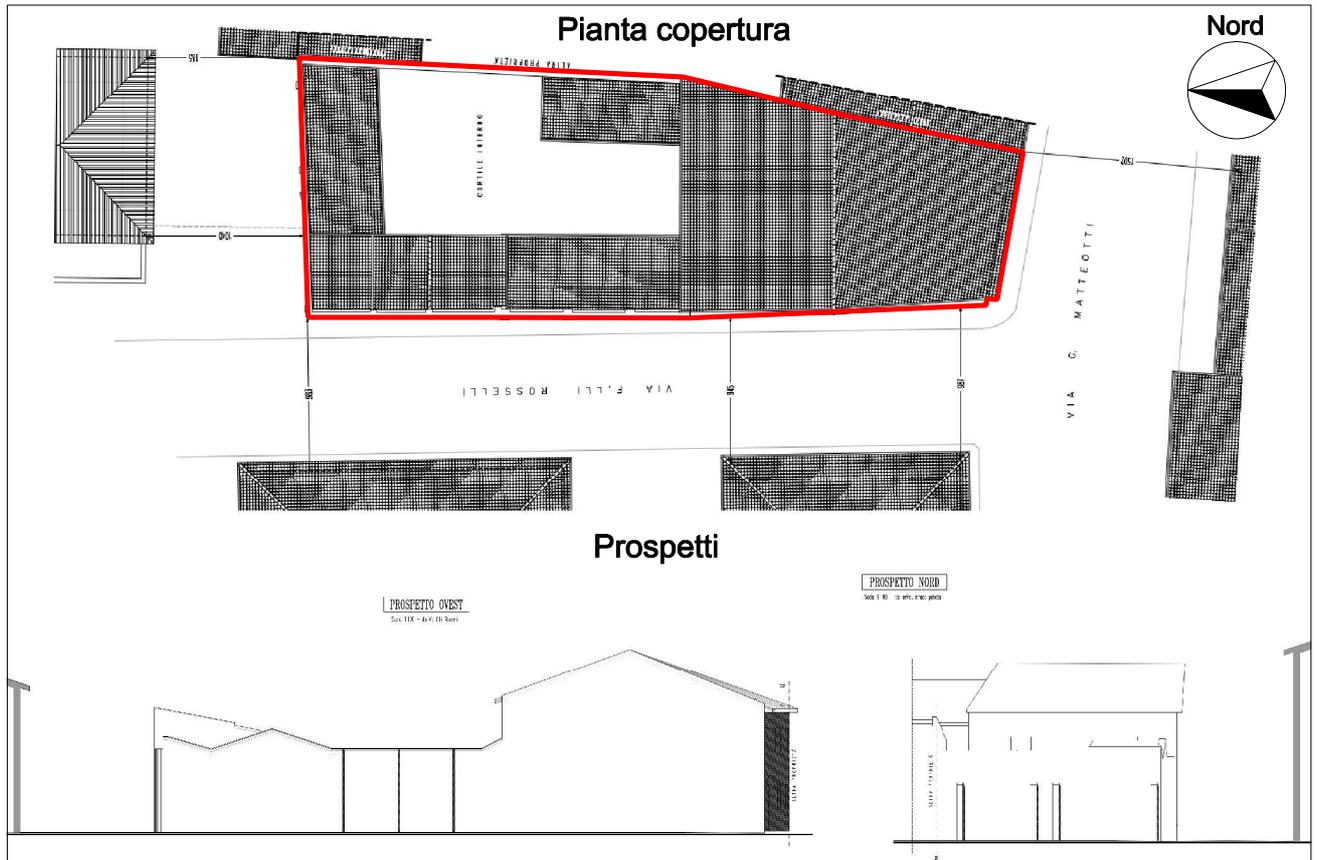
superficie coperta del nuovo complesso edilizio



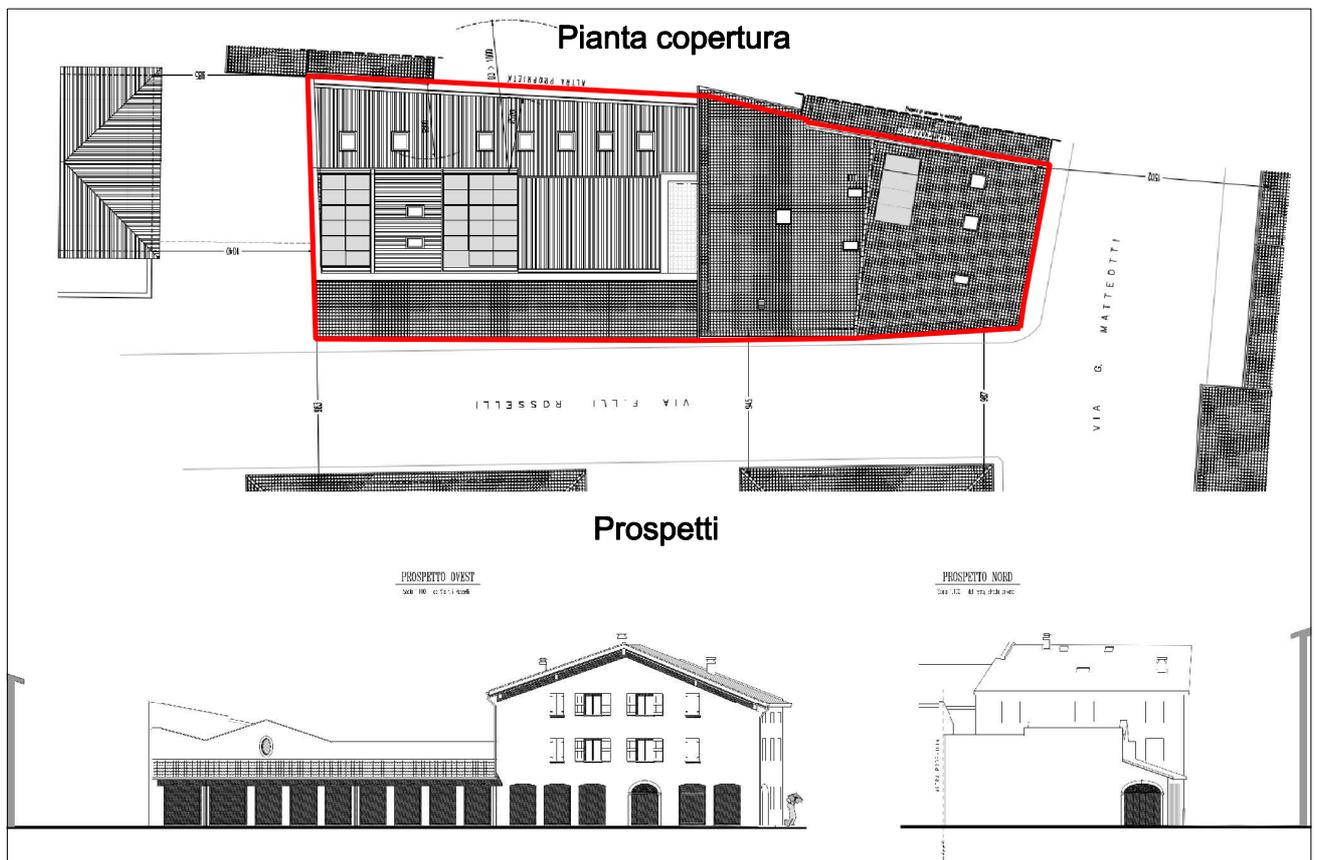
Portico di uso pubblico

# Scheda 2b - Schema di assetto urbanistico

## UMI n. 5 Centro storico - Cento / Via giacomo Matteotti n. 37



Stato licenziato - scala 1:500



Stato di progetto - scala 1:500

## PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO

(VARIANTE AL PRG)

SCHEDA 3.A

### **CENTRO STORICO – Farmacia Lodi e Carrozzeria** Ristrutturazione urbanistica

#### LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: Centro storico, complesso edilizio fronteggiante piazzale Bonzagni  
PRG VIGENTE: Zona centro Storico – categoria di intervento Risanamento conservativo  
PSC ADOTTATO: Centro Storico  
Superficie fondiaria = mq. 610 circa

#### CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Realizzare un intervento di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad attività terziarie e in parte a residenza, in un'area degradata, già oggetto di un limitrofo intervento di recupero (farmacia e due ambulatori) con demolizione di edifici interni al lotto
- Concorrere al miglioramento dell'assetto dell'area prospiciente (piazzale Bonzagni)

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come ambito soggetto a ristrutturazione urbanistica attraverso un progetto unitario (da attuare congiuntamente da parte delle due proprietà interessate), con possibilità di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione; la totale demolizione degli edifici esistenti può garantire la ricostruzione fuori sagoma di un volume inferiore a quello esistente.

- I dati dell'intervento sono i seguenti:

Stato di fatto – Volumi esistenti:

proprietà Biondi: 1592,66 mc (carrozzeria; abitazione/uffici)

proprietà Lodi: 897,77 mc. (farmacia piano terra)

Totale volume esistente: 2.490,4 mc.

Progetto:

proprietà Biondi: 1.402 mc. circa (attività commerciale / artigianato di servizio)

proprietà lodi: 716 mc. circa (ambulatori e servizi)

Totale volume di progetto: 2.118 mc. circa

L'intervento prevede pertanto una riduzione volumetrica complessiva.

#### PARAMETRI URBANISTICI

*Superficie fondiaria:* 610 mq. circa

*Usi ammessi:* U1, U4, U7, U9, U10, U14, U17

*Tipi di intervento:* **A4 Ristrutturazione urbanistica** RE5, NG1, NG

Con volume di progetto Vp = 2.118 mc. circa

*Caratteristiche dell'intervento:*

l'intervento è soggetto a progetto unitario convenzionato.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

---

- Realizzazione di opere di sistemazione delle aree pubbliche antistanti (piazzale Bonzagni) per un importo di 30.000 € (contributo di sostenibilità) da definire in dettaglio in sede di accordo e convenzione attuativa, e da destinare ad opere di urbanizzazione generale (riqualificazione di piazzale Bonzagni).
- *Modalità operative rispetto al rischio archeologico*  
Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi particolarmente invasivi.
- 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 l'approvazione di un progetto unitario ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla proprietà o da convenzione urbanistica.

**CONTENUTI DELLA VARIANTE CENTRO STORICO – Farmacia Lodi e Carrozzeria**

Sf = 610 mq. circa

Zona di PRG vigente: zona A – categoria di intervento: Risanamento conservativo

Zona di PRG variato: zona A – categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sono attuati attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede:

Su totale: riduzione da 674,1 mq. (Su esistente) a 619,0 mq. (Su di progetto).

Usi: Residenza 197,7 mq.

Commercio e altro terziario 317,5 mq.

Terziario specializz. (ambulatorio) 103,8 mq.

I valori **parametrici assegnati dalla Variante al PRG** all'area interessata sono pertanto i seguenti:

$600 \text{ €} \times 197,7 \text{ mq.} + 400 \text{ €} \times 317,5 \text{ mq.} + 103,8 \text{ €} \times 300 \text{ mq.} = 276.760 \text{ €}$

Di tale valore si valuta che il 35% circa sia da ascrivere alla modifica normativa introdotta dal Piano, che consente di realizzare un intervento di ristrutturazione urbanistica.

Incremento di valore:  $276.760 \times 0,35 = 96.866 \text{ €}$  che si arrotonda a 100.000 €

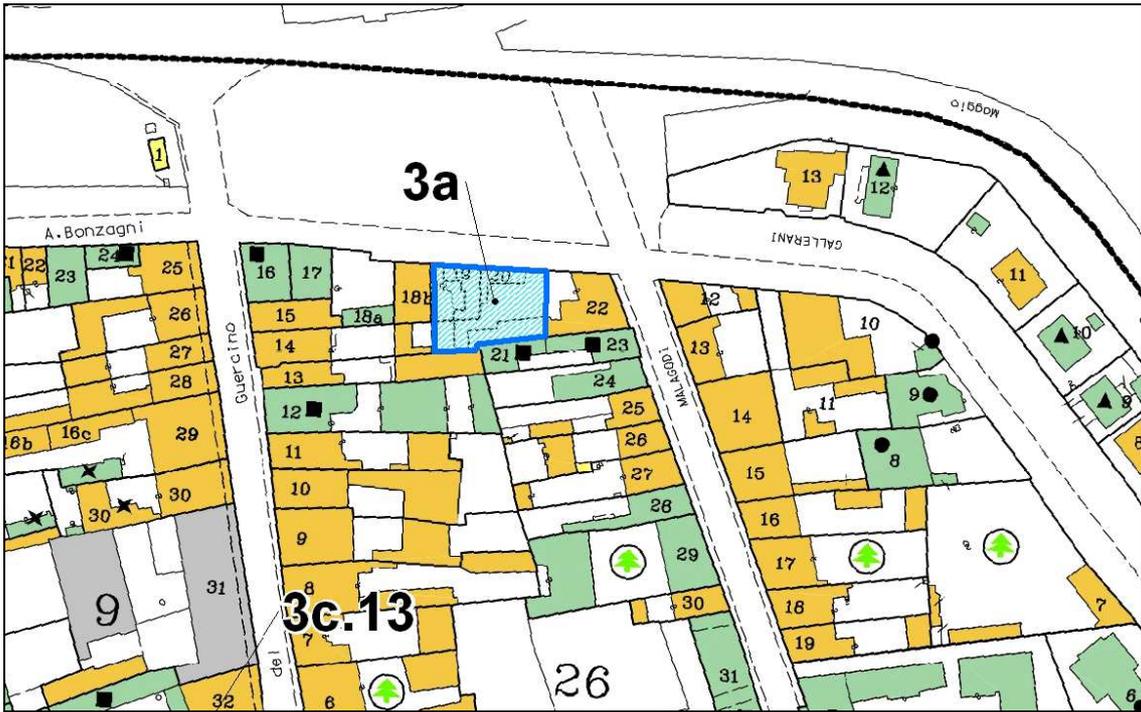
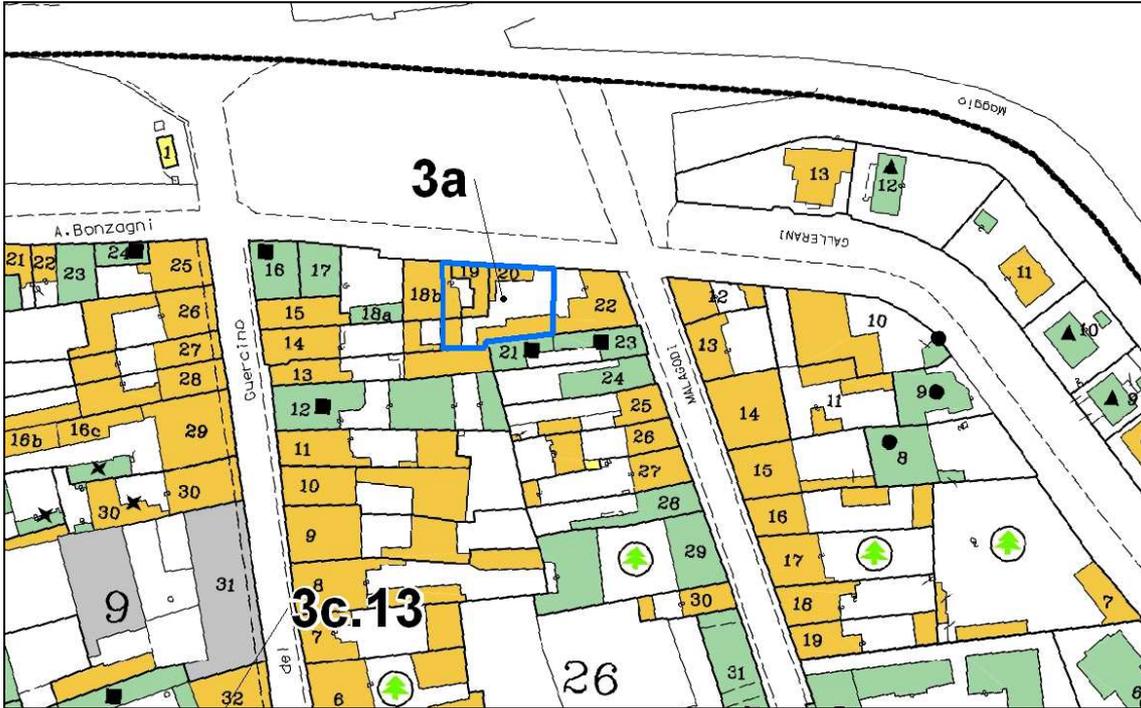
**Calcolo del contributo di sostenibilità per la zona**

definito come il 30% dell'incremento di valore attribuito alle proprietà dalla variante (Del. G.C. n.255 del 23/12/2013, allegato alle Norme del Piano della ricostruzione e alle NTA del PRG).

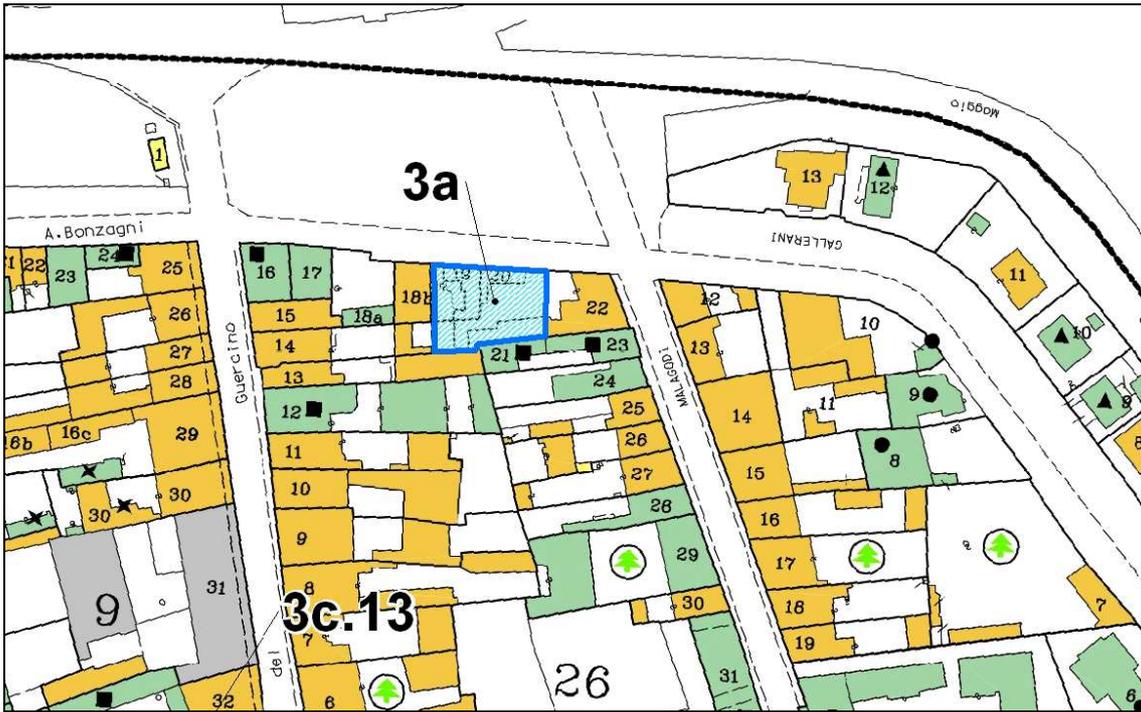
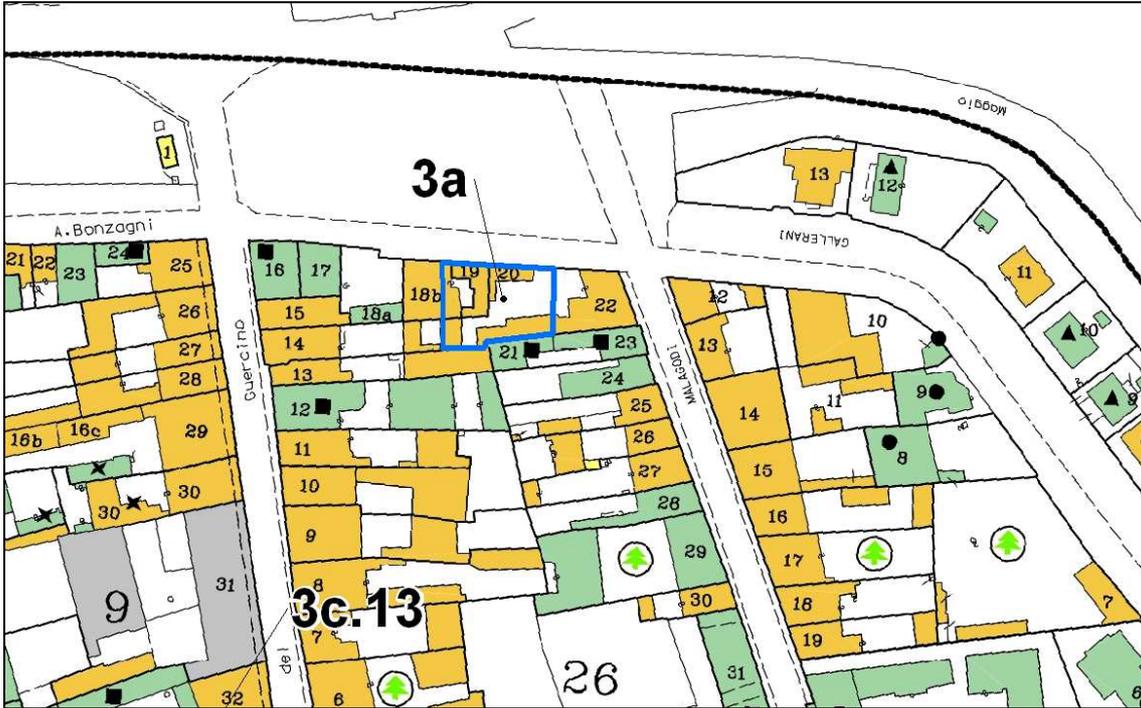
$C (\text{sost}) = 0,30 \times 100.000 = \mathbf{30.000 \text{ €}}$

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà, sulla base degli obiettivi definiti dalla Variante:

- realizzazione di opere di urbanizzazione generale (riqualificazione di piazzale Bonzagni), nelle immediate vicinanze del comparto che saranno definite in sede di convenzione all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.



Stralci del PRG Vigente (sopra) e Variante (sotto)



Stralcio del PRG Vigente (sopra) e Variante (sotto)

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG)**

**SCHEMA 3.B**

**CENTRO STORICO – Via Ugo Bassi 31  
Ristrutturazione urbanistica**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

**LUOGO:** centro Storico, via Ugo Bassi 31, area parzialmente edificata con fabbricato fatiscente (parte interna) e parzialmente libera, per effetto della demolizione del fabbricato prospiciente la strada

**PRG VIGENTE:** Zona Centro storico

**PSC ADOTTATO:** Centro storico

**Superficie fondiaria = mq. 400 circa**

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Gli obiettivi della Variante sono:

- Intervento di ristrutturazione urbanistica che realizza la ricucitura del tessuto urbano esistente attraverso la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente e la ricostituzione del fronte stradale con ri-edificazione del fabbricato demolito.
- Acquisizione di locali al piano terra dell'edificio su via Ugo Bassi, da destinare ad attrezzatura sociale.

La variante prevede:

- La perimetrazione dell'area soggetta a intervento unitario di ristrutturazione urbanistica, con i seguenti dati:

**Stato di fatto:**

Fabbricato A (fronte strada): 629 mc. (demolito)

Fabbricato B (interno corte): 301 mc. (da demolire e ricostruire)

per un totale di circa 930 mc.

**Progetto:**

Fabbricato A (fronte strada): 900 mc. (ricostruito)

Fabbricato B (interno corte): 400 mc. (da demolire e ricostruire)

Per un totale di circa 1300 mc.

L'incremento volumetrico previsto è motivato, ai sensi dell'art.A-7 della L.R. 20/2000, c.4, dall'obiettivo del Piano della Ricostruzione di acquisire uno spazio pubblico al piano terra da destinare a da attrezzatura sociale (SU = 40 mq. circa).

**PARAMETRI URBANISTICI**

*Superficie fondiaria:* 400 mq. circa

*Usi ammessi:* U1, U17

*Tipi di intervento:*

**A4 Ristrutturazione urbanistica RE5, NC1, NC**

Con Vp = 930 mc. circa

*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a progetto unitario convenzionato.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

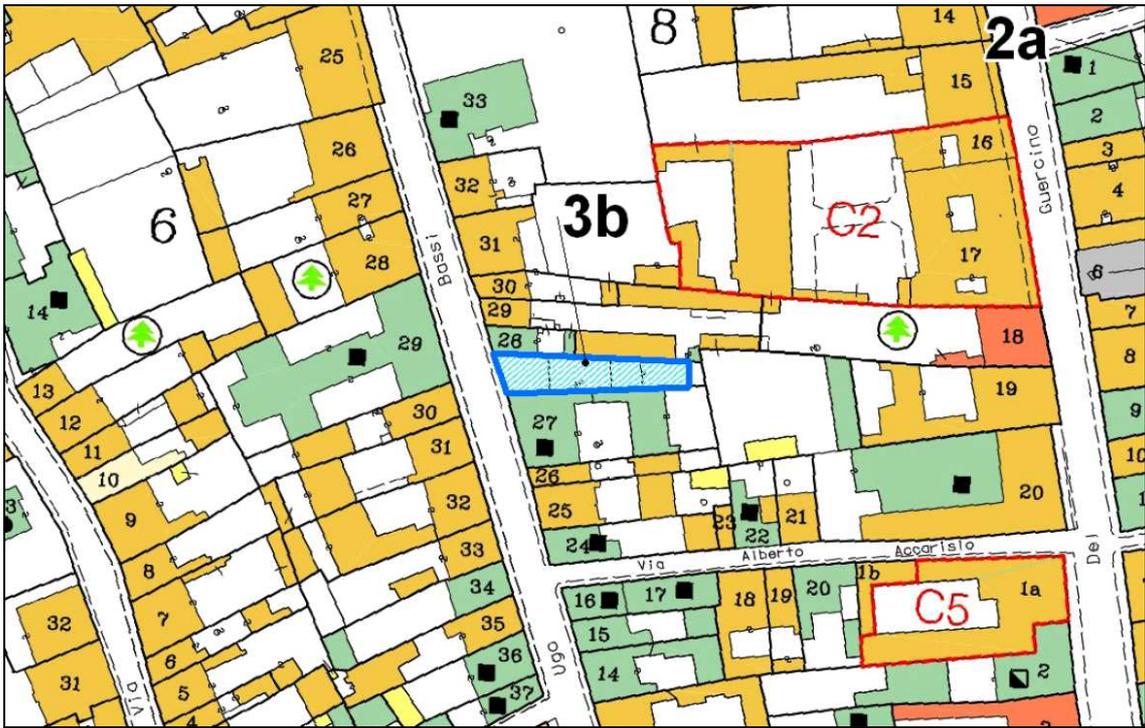
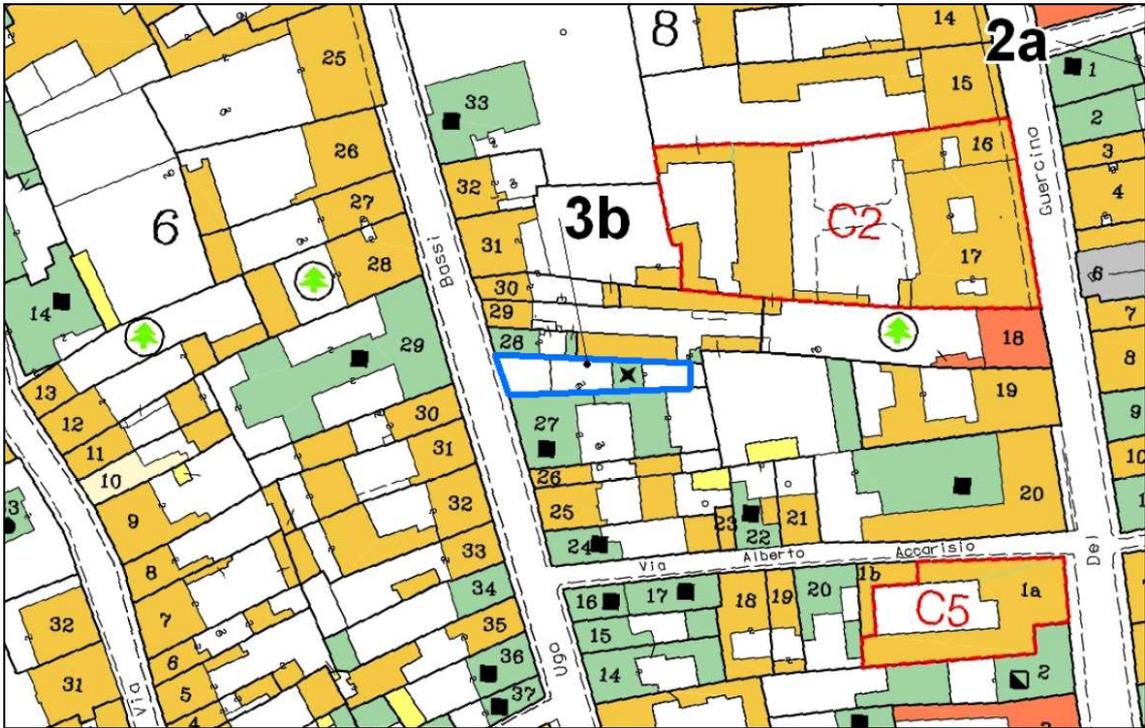
---

- Realizzazione e cessione al Comune dello spazio al piano terra di 40 mq. circa da destinare ad attrezzatura pubblica
- *Modalità operative rispetto al rischio archeologico*  
Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi particolarmente invasivi.
- 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.

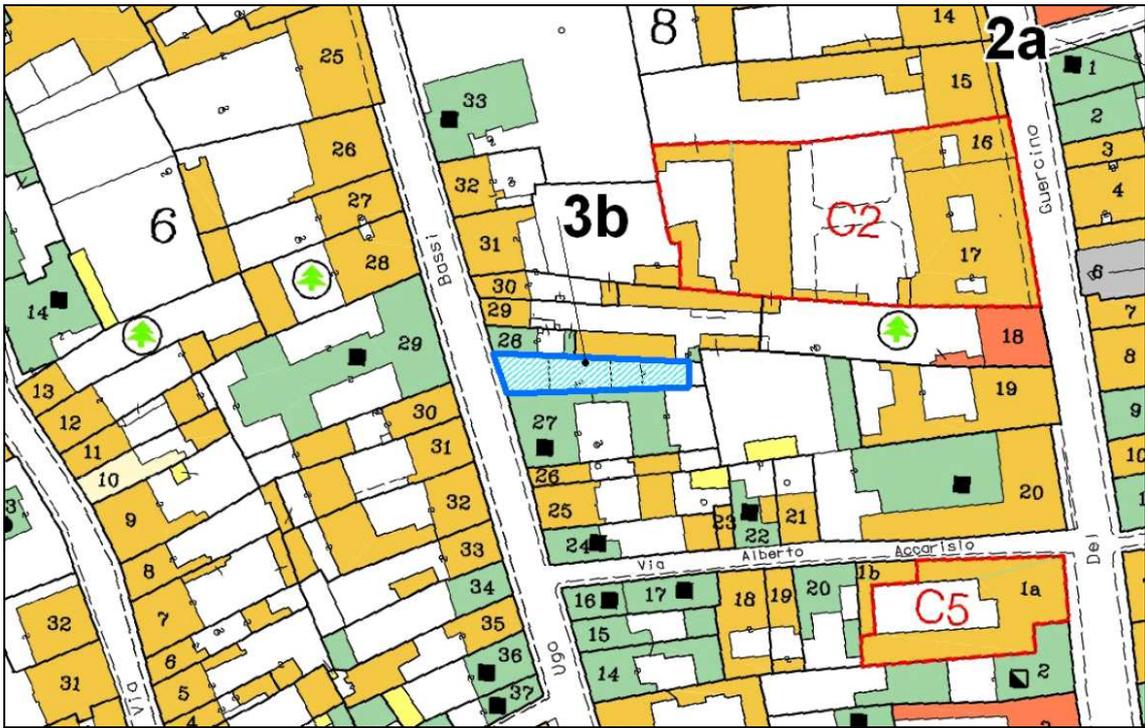
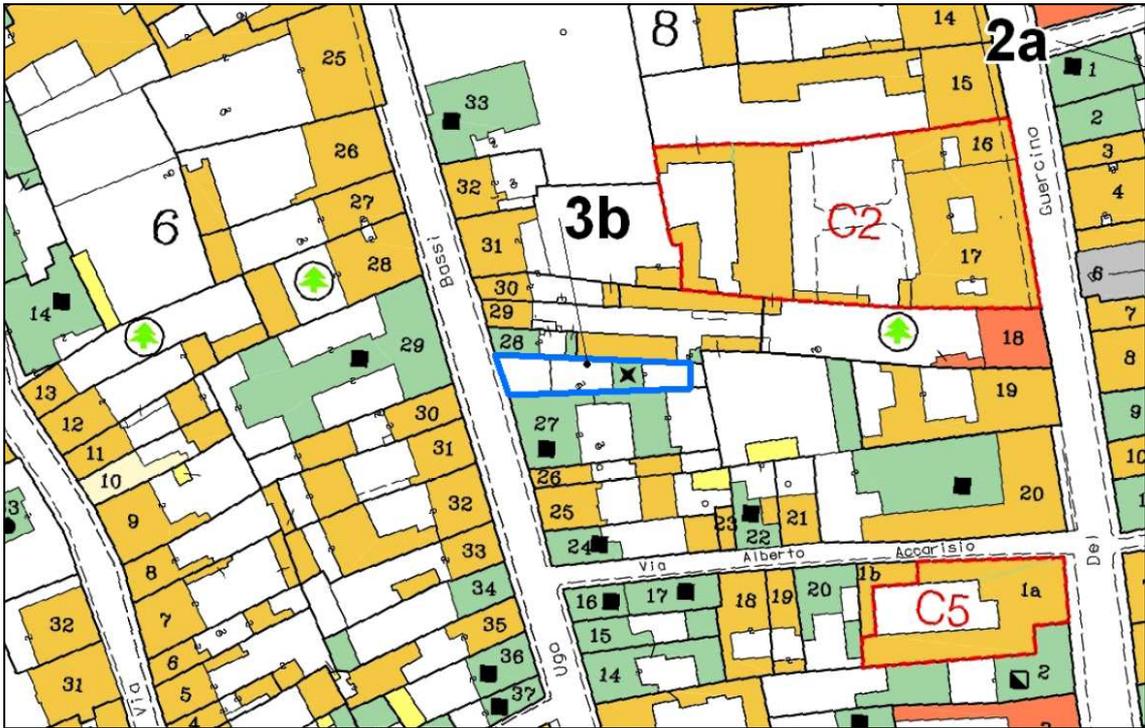
## STRUMENTO ATTUATIVO

---

La trasformazione dell'area prevede l'approvazione di un progetto unitario ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla proprietà o da convenzione urbanistica.



Stralcio del PRG Vigente (sopra) e Variante (sotto)



Stralcio del PRG Vigente (sopra) e Variante (sotto)

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO**  
**(VARIANTE AL PRG)** **SCHEMA 3.C**  
**CENTRO STORICO – Modifica classificazione edifici**

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

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

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

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

**Schede di Piano e Tavola 2 di Piano:**

<b>Sigla Piano della Ricostruzione</b>	<b>classificazione PRG vigente</b>	<b>classificazione PRG variato</b>	<b>Note di specifica</b>
2.A (Ex cinema Astra) UMI n.4bis	U.E. n.20 A3.1	A4 (Ristrutt. Urb.)	Aggiornamento classificazione
	U.E. n.14 A2.2	A2.2 (invariata)	
	U.E. n.15 A3.1	A 3.1 (invariata)	
2B (Ex Legnaia) UMI n.5	A2.2 – A2.4 – A3.1	A4 (Ristrutt. Urb.)	Demolito dai VV.F. danni sisma
3 A (Farmacia Lodi e carrozzeria)	A2.2	A4 (Ristrutt. Urb.)	Aggiornamento classificazione
3 B (via Ugo Bassi 31)	A3.1 ristrutturazione edilizia dei corpi dipendenti	A4 (Ristrutt. Urb.)	Aggiornamento classificazione

**Tavola 2 di Piano:**

<b>Sigla Piano della Ricostruzione</b>	<b>classificazione PRG vigente</b>	<b>classificazione PRG variato</b>	<b>Note di specifica</b>
3C.1 (via Matteotti 22)	A2.2	A3.1	Perizia asseverata con nesso causalità sisma
3C.2 (via Ugo Bassi 10)	A2.2	A3.1	Aggiornamento classificazione
3C.3 (via Campagnoli)	civ. 4 e 6 (Odeon): A3.1 con vincolo tipologico-compositivo	A3.1	Aggiornamento classificazione
	civ. 2a, 2b, 2c, 2/2: A2.2	A3.1	Aggiornamento classificazione

3C.6 (via Cremonino)	A1	A2 (restauro e risan. conserv. su una parte dell'edificio)	Perizia asseverata con nesso causalità sisma
3C.8 (via Matteotti 46)	A2.4 (demolizione)	A3.1	Aggiornamento classificazione
3C.9 (via Donati 29 solo mappale 503 sub 5,6)	NON CLASSIFICATO	A3.1	Aggiornamento classificazione
3C.10 (via Gennari 18)	A2.4 (demolizione)	A3.1	Aggiornamento classificazione
	NON CLASSIFICATO	A3.1	Aggiornamento classificazione
3C.11 (via U.Bassi 18)	A2.4 (demolizione)	A3.1	Aggiornamento classificazione
	NON CLASSIFICATO	A3.1	Aggiornamento classificazione
3C.12 (corso Guercino 66)	NON CLASSIFICATO	A3.1	Aggiornamento classificazione
3C.13 (corso Guercino 66)	A2.2	A3.1	Aggiornamento classificazione

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

---

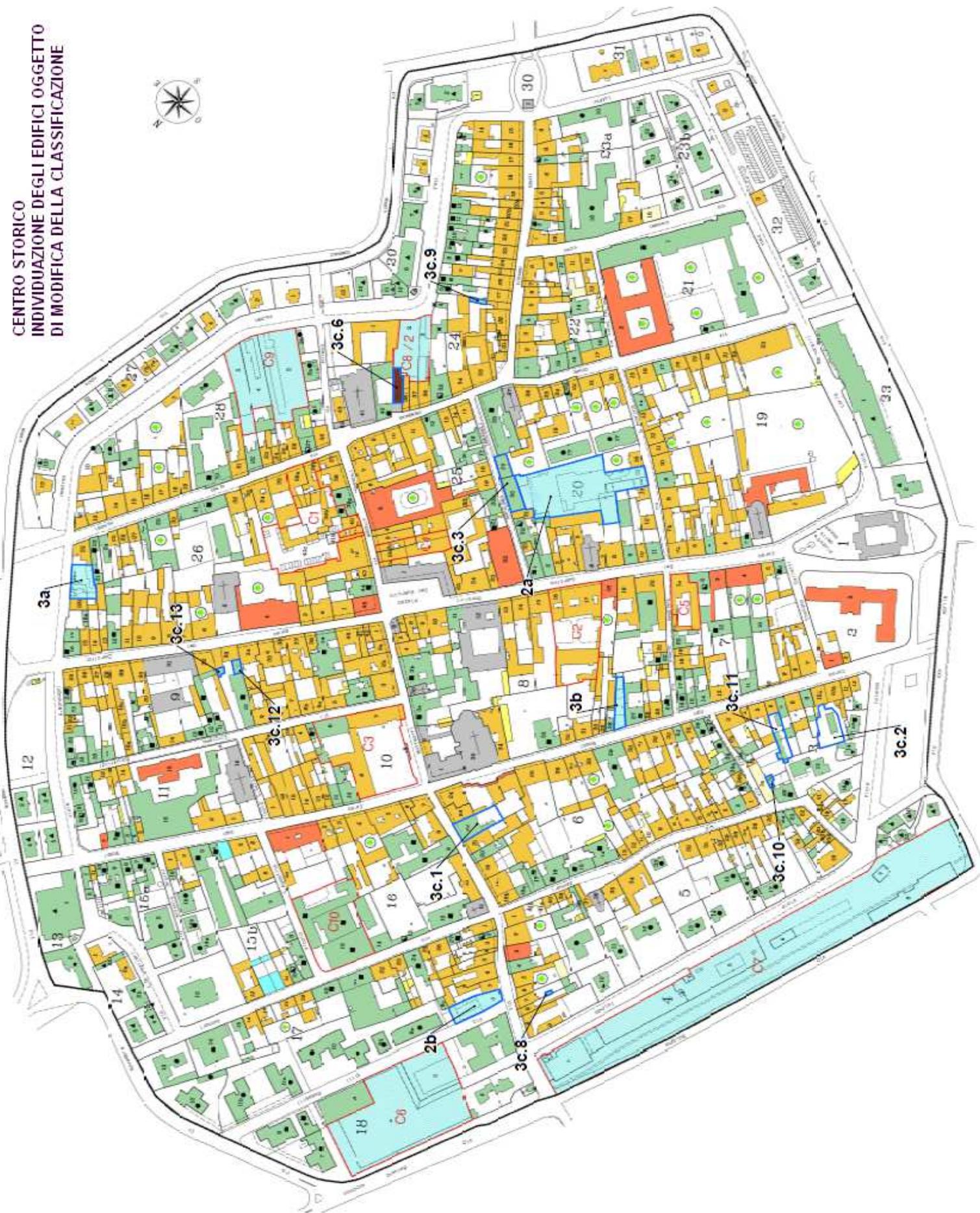
*Modalità operative rispetto al rischio archeologico - Interventi 3c1 – 3c.3 – 3c.6 – 3c.9 – 3c.10 – 3c.11:*

Eventuali interventi di demolizione e/o scavo sono da sottoporre a controllo archeologico in corso d'opera, con modalità atte a documentare preesistenze e criticità archeologiche, da valutare caso per caso in relazione alle modalità specifiche di intervento. Le ipotesi di rischio sono prospettate solo in caso di interventi particolarmente invasivi.

*Modalità operative rispetto al rischio archeologico - Interventi 3c2 – 3c.8 – 3c.12 – 3c.13:*

Il controllo archeologico in corso d'opera potrà essere richiesto nei casi in cui gli interventi in progetto abbiano una incidenza significativa sulle aree individuate.

**CENTRO STORICO  
INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI OGGETTO  
DI MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE**



PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG)

SCHEDA 4.A

**Località CAPOLUOGO – VIA DEL PIOPPO**  
Nuova Zona C.17

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

LUOGO: capoluogo, ad ovest del C.S., a sud di via Rigone e ad est di via del Pioppo,

PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e attrezzato, vincolo preordinato all'esproprio scaduto

PSC ADOTTATO: Ambito per dotazioni territoriali di progetto

Superficie territoriale = mq. 56.000 circa

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Gli obiettivi della Variante sono:

- Disciplinare l'area, oggetto di un vincolo scaduto.
- Acquisire un'area da destinare a parco urbano, da destinare anche a sede di attrezzature pubbliche ~~(quale ad esempio una nuova scuola materna o altre attrezzature)~~.
- Integrare l'insediamento residenziale esistente con una nuova previsione, comprendente un insediamento residenziale di proprietà pubblica.

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come zona C – comparto C17, articolato 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 C17a (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.

PARAMETRI URBANISTICI SUB-COMPARTO C17a

*Superficie territoriale:* **33.200 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. di Su = 788 mq.*

Parcheeggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 1.050 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 3.150 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 C17b

---

*Superficie territoriale:* **22.800 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%*

Parcheeggi P1 = 15 mq./100 mq. di Su = 600 mq.

Parcheeggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 800 mq.

Verde pubblico: 60 mq. /100 mq. di Su = 2.400 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.

*Caratteristiche dell'intervento:*

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

#### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

---

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;
- 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.

#### CLIMA ACUSTICO:

---

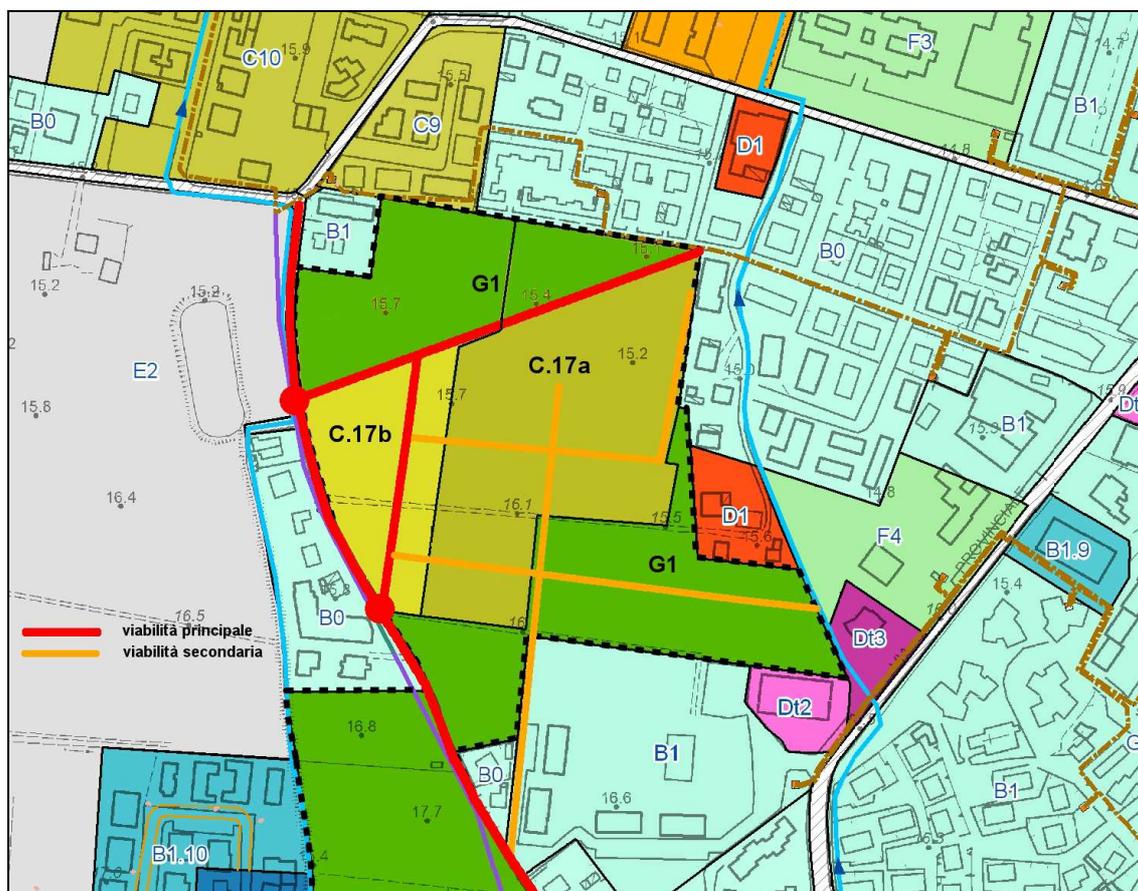
La zonizzazione acustica vigente prevede l'assegnazione dell'area alla prima classe acustica di progetto: La variante prevede la realizzazione di nuove residenze e pertanto richiede la revisione della zonizzazione acustica dell'area da assegnare alla seconda classe acustica di progetto, che corrisponde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

La relazione di clima acustico predisposta dai proponenti, basata su misure estese anche al periodo notturno, ha valutato la situazione post intervento mediante modello previsionale tenendo conto anche del maggior traffico indotto dai nuovi edifici; non ha evidenziato problematicità ed ha confermato il rispetto dei valori limite prescritti.

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 l'approvazione di un PUA ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo e da convenzione urbanistica sottoscritto dalle proprietà



*Schema di assetto viabilistico*

**CONTENUTI DELLA VARIANTE COMPARTO CAPOLUOGO – ZONA G1 VIA DEL PIOPPO  
(NUOVA ZONA **C.17**)**

---

St = 55.405 mq.

Zona di PRG vigente: G1

Zona di PRG variato: **C.17a - C17b**

**Parametri urbanistici:**

Zona **C.17a** – Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale  
(zona omogenea C)

Gli interventi sono attuati nel rispetto dei seguenti **indici e parametri assegnati dalla Variante al PRG** all'area interessata, attraverso diritti edificatori perequativi da calcolare con la seguente formula:

SU = 5.250 mq.

**Calcolo del contributo di sostenibilità**

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

L'incremento di valore è dato da:

400 € / mq. di Su / (Zona 2 – aree del capoluogo esterne al centro storico – ambito da urbanizzare – usi residenziali):

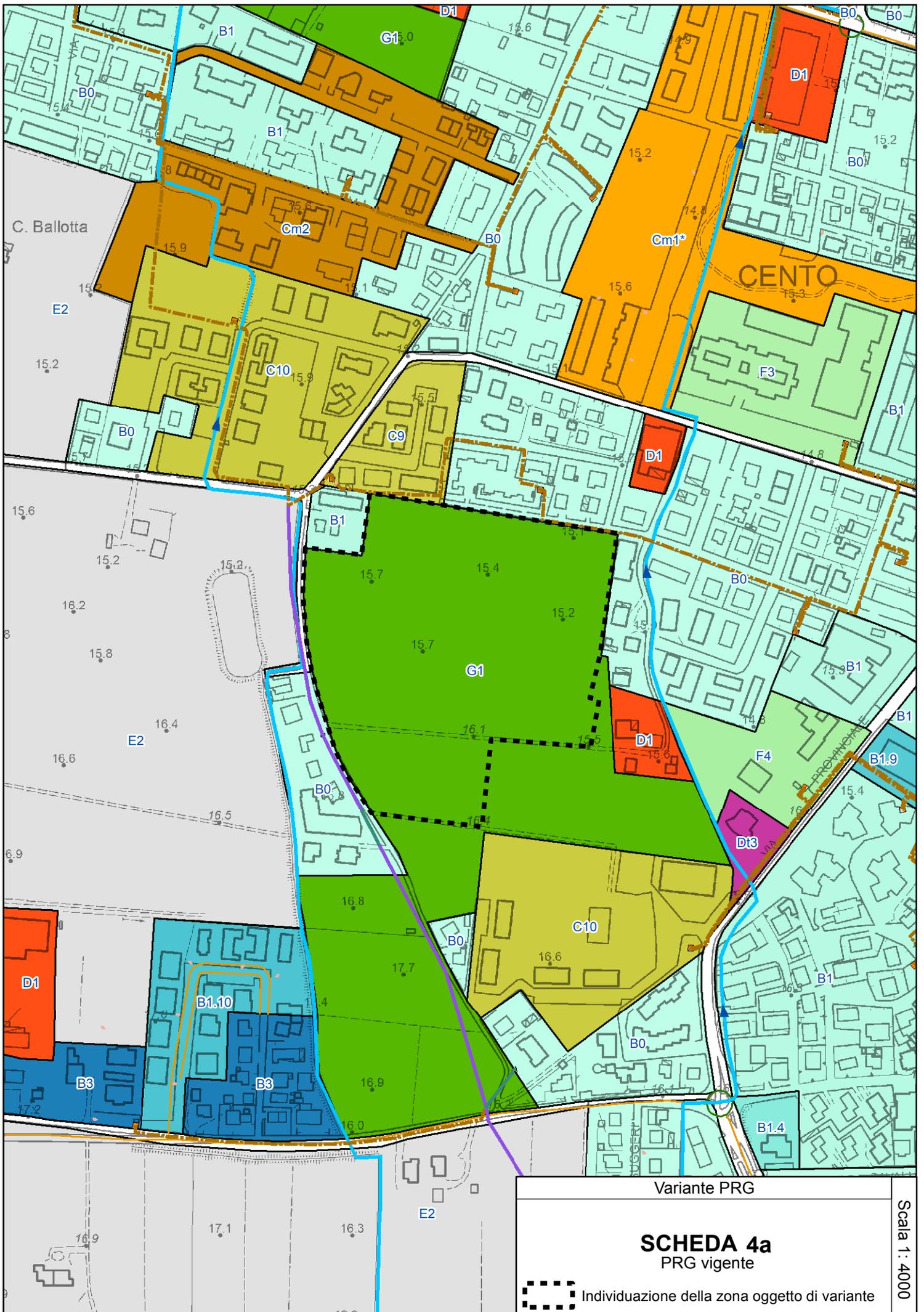
**Incremento valore immobiliare:** 400 € x 5.250 mq. = **2.100.000 €**

**Contributo di sostenibilità** = **38%** dell'incremento di valore:

C (sost) = **0,38** x 2.100.000 = **798.000 €**

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

- aree insediabili cedute all'Amministrazione comunale:  
**22.800** mq. x 35 € = **798.000 €**

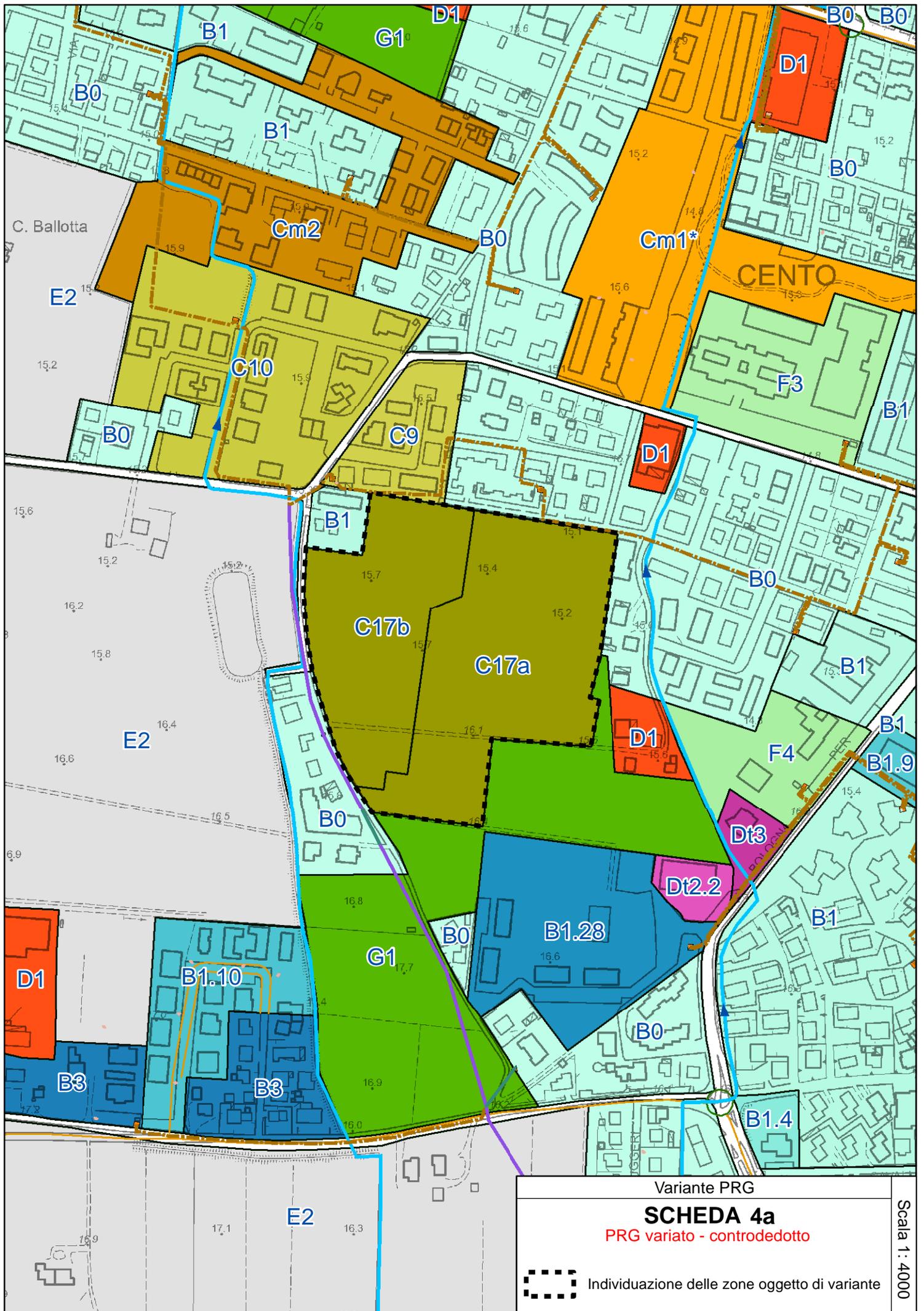


Variante PRG

**SCHEDA 4a**  
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



Variante PRG

**SCHEDA 4a**

PRG variato - controdedotto



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:4000

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG) SCHEDA 4.B.2**

**Località CAPOLUOGO – VIA Santa Liberata  
Modifica classificazione da zona D1.4  
a Nuova Zona B1.23 e a zona B.0**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

LUOGO: Capoluogo – Area a sud del C.S., lungo via Santa Liberata; confina a sud con via dei Tigli.

PRG VIGENTE: Zona D1.4 – Aree produttive con particolari prescrizioni (art. 60, scheda 4)

PSC ADOTTATO: Ambito consolidato produttivo  
Superficie territoriale = mq. 12.900 mq. circa

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Gli obiettivi della Variante sono:

- Riqualificare l'area, attualmente in dismissione, che è stata sede di aziende di scavi e costruzioni edili.

La variante prevede:

- La classificazione della parte nord dell'area come zona B1.23 (art. 54 e nuova scheda 23)
- La classificazione della parte restante dell'area (insediata con edifici residenziali) come zona B0 (art. 53bis NTA)
- Capacità edificatoria realizzabile in B1.23 – SU = 1.322 mq.
- Capacità edificatoria realizzabile in B0 – SU = SU esistente

**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, NC1, NC2  
Per NC ed RE: SU = 1.322 mq. (comprese SU già realizzate come residenza del custode)

*Altezza massima H* = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura (RC)* max = 35%

*Parcheggi P1* = 15 mq./100 mq. di SU = 200 mq.

*Parcheggi P3* = 20 mq./100 mq. di SU = 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.

*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a Intervento diretto convenzionato.

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

## 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:

- Adeguamento infrastrutturale del sistema fognario
- Attrezzature per il verde pubblico e per lo sport
- Adeguamento viabilità esterna al comparto.

### CLIMA ACUSTICO:

La zonizzazione acustica vigente assegna in prevalenza l'area alla quinta classe acustica, solo una piccola parte alla seconda classe; l'area esterna più prossima risulta assegnata alla seconda classe.

La previsione di realizzare residenze richiede la revisione della zonizzazione acustica dell'area da assegnare, visto l'indice di edificazione previsto, alla seconda classe acustica di progetto.

La relazione di clima acustico predisposta, basata su una misura di una settimana, mette in evidenza il rispetto dei limiti prescritti per la seconda classe acustica.

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

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.

## STRUMENTO ATTUATIVO

---

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

**CONTENUTI DELLA VARIANTE CAPOLUOGO – Via Santa Liberata – comparto sud  
(NUOVE ZONE B1.23 e B0)**

---

St = 15.781 mq.

Zona di PRG vigente: D1.4

Zona di PRG variato: B0 (3.610 mq.), B1.23 (12.171 mq.)

**Parametri urbanistici:**

Zona B0 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 53bis)

Zona B1.23 - Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (art. 54)

Gli interventi sono attuati nel rispetto dei seguenti **indici e parametri assegnati dalla Variante al PRG** all'area interessata, attraverso diritti edificatori perequativi da calcolare con la seguente formula:

Zona B0: SU = Sue

Zona B1.23: SU = 1.030 mq.

**Calcolo del contributo di sostenibilità per la zona B1.23**

definito come il 35% dell'incremento di valore attribuito alle proprietà dalla variante.

Valore attuale: Sue x 200 €/mq.

$$Va = 1.322,0 \times 200 = 264.400 \text{ €}$$

Valore futuro: Su x 550 €/mq.

$$Vf = 1.030,0 \times 550 = 566.500 \text{ €}$$

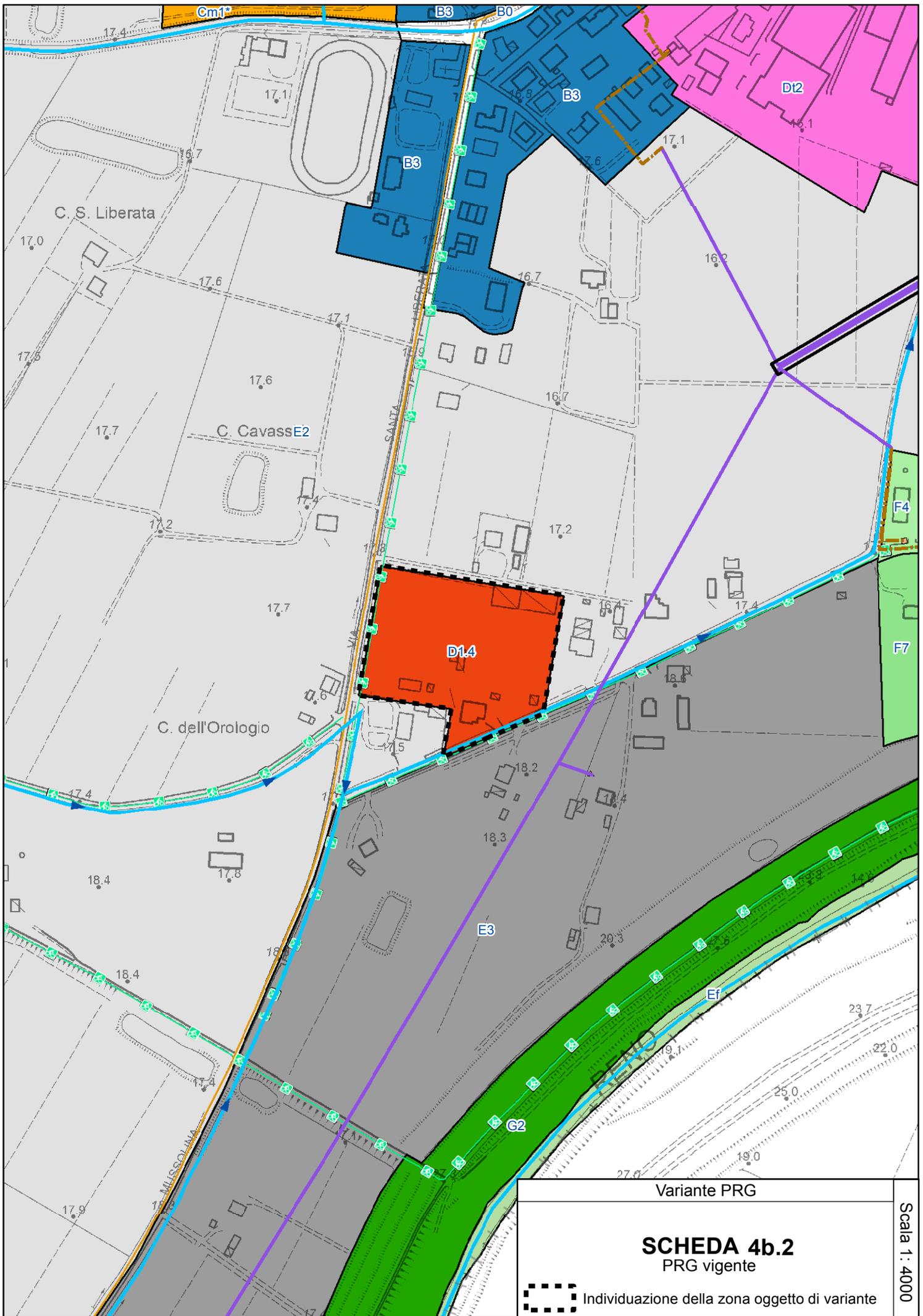
Incremento di valore: 302.100 €

**Contributo di sostenibilità** = 35% dell'incremento di valore:

$$C (\text{sost}) = 0,35 \times 302.100 = \mathbf{105.735 \text{ €}}$$

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà, sulla base degli obiettivi della Variante, come:

- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o urbanizzazioni generali, nelle immediate vicinanze del comparto
- che saranno definite in sede di convenzione all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento.

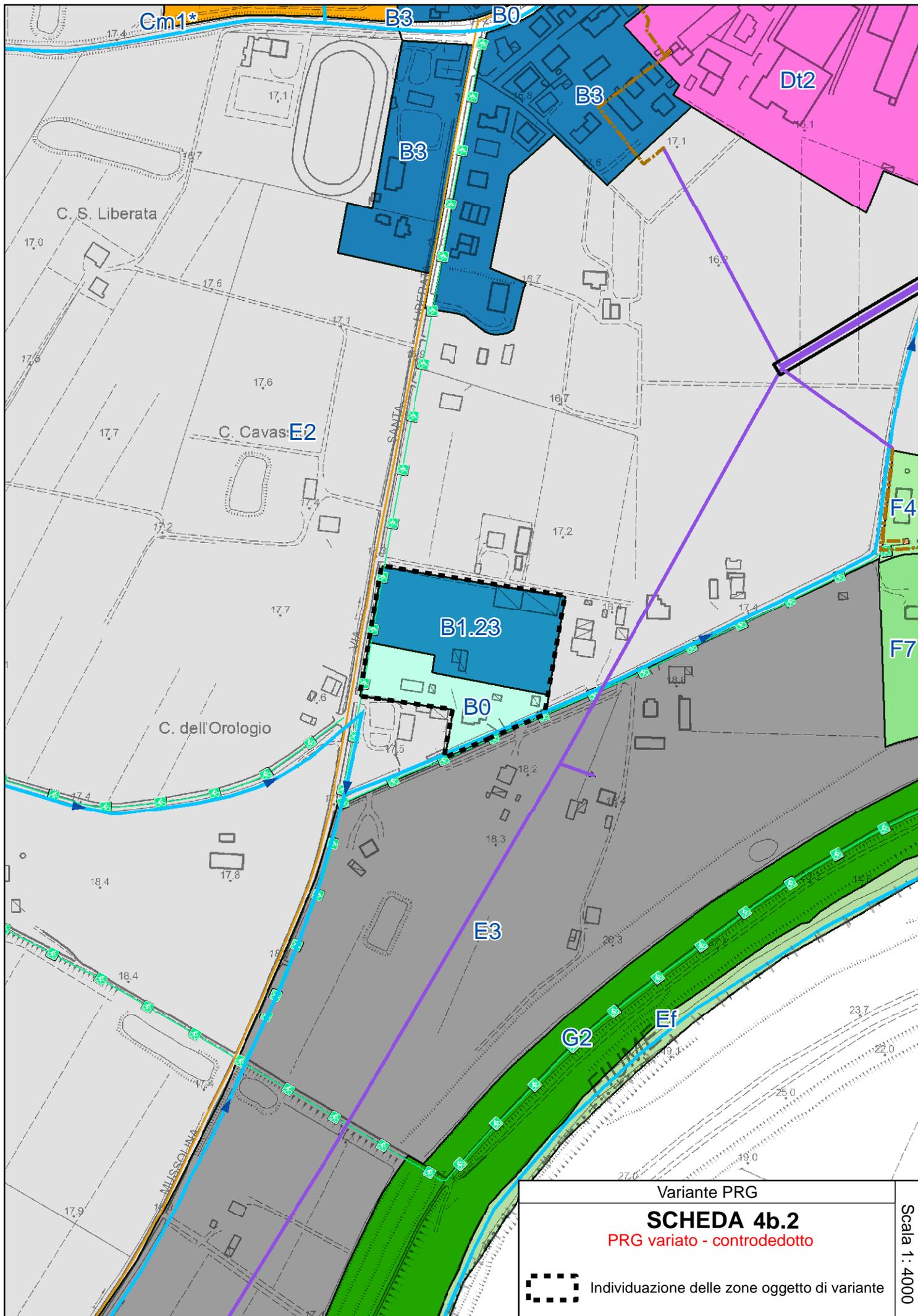


Variante PRG

**SCHEDA 4b.2**  
PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



Variante PRG

**SCHEDA 4b.2**

PRG variato - controdedotto



Individuazione delle zone oggetto di variante

Scala 1:4000

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

**Località CAPOLUOGO – VIA GALVANI**  
**Modifica classificazione da zona G1 a Nuova Zona B1.16**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

LUOGO: Capoluogo – Area a nord-est del C.S., ad est di via Galvani, a nord di via Fermi.

PRG VIGENTE: Zona G1 – Zona per verde pubblico e attrezzato – Vincolo preordinato all'esproprio scaduto

PSC ADOTTATO: Ambito per dotazioni territoriali

Superficie territoriale = mq. 5.260 mq.

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Gli obiettivi della Variante sono:

- Disciplinare l'area, oggetto di un vincolo scaduto. L'area è stata sede di un impianto sportivo privato, ora in stato di abbandono.
- Integrare l'insediamento residenziale esistente con una nuova previsione residenziale

La variante prevede:

- La classificazione dell'area come zona B1.16
- Capacità edificatoria realizzabile in B1.16 – SU = 1.440 mq.

**PARAMETRI URBANISTICI**

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

*Tipi di intervento:* NC1, NC2  
per NC Su = 1.440 mq.

*Altezza massima H* = 10,0 ml;

*Rapporto di copertura (RC)* max = 35%

*Parcheggi P1* = 15 mq./100 mq. S = 216 mq.

*Parcheggi P3* = 20 mq./100 mq. 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.

*Caratteristiche dell'intervento:*

L'intervento è soggetto a Intervento diretto convenzionato.

La realizzazione delle opere avverrà a carico del Soggetto Attuatore. Il parcheggio pubblico dovrà essere **collegato** al Parco del Reno **attraverso un percorso pedonale**.

**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 **urbanizzazione secondaria a servizio del quartiere**, quali:

- Opere per la mobilità dolce (percorsi pedonali e percorsi ciclabili)
- Adeguamento infrastrutturale del sistema fognario
- Messa in sicurezza dal rischio idraulico
- Attrezzature per il verde pubblico
- La dotazione di parcheggi pubblici a servizio del parco pubblico (Parco del Reno).

#### CLIMA ACUSTICO:

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

La relazione di clima acustico predisposta, basata su misure brevi in diversi punti in periodo diurno ed una misura estesa all'intero periodo notturno, in un punto interno all'area dimostra il rispetto dei valori limite sia in periodo diurno che in periodo notturno.

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

#### STRUMENTO ATTUATIVO

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

**CONTENUTI DELLA VARIANTE COMPARTO CAPOLUOGO – ZONA G1 VIA GALVANI –  
NUOVA ZONA B1.16**

---

St = 5.260 mq.

Zona di PRG vigente: G1

Zona di PRG variato: B1.16

**Parametri urbanistici:**

Zona B0 – Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale

Gli interventi di completamento **della zona** sono attuati nel rispetto dei seguenti **indici e parametri assegnati dalla Variante al PRG** all'area interessata, attraverso diritti edificatori perequativi da calcolare con la seguente formula:

SU = 1.440 mq.

**Calcolo del contributo di sostenibilità**

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

Calcolo del valore attuale

Terreno in area urbanizzata                      valore 70,00 €/mq. di SF

Valore attuale:  $5.260 \times 70 = 368.200 \text{ €}$

Calcolo del valore futuro

550 € / mq. di Su /(Zona 2 – aree del capoluogo esterne al centro storico – ambito urbanizzato – usi residenziali):

Valore futuro:  $550 \text{ €} \times 1.440 \text{ mq.} = 792.000 \text{ €}$

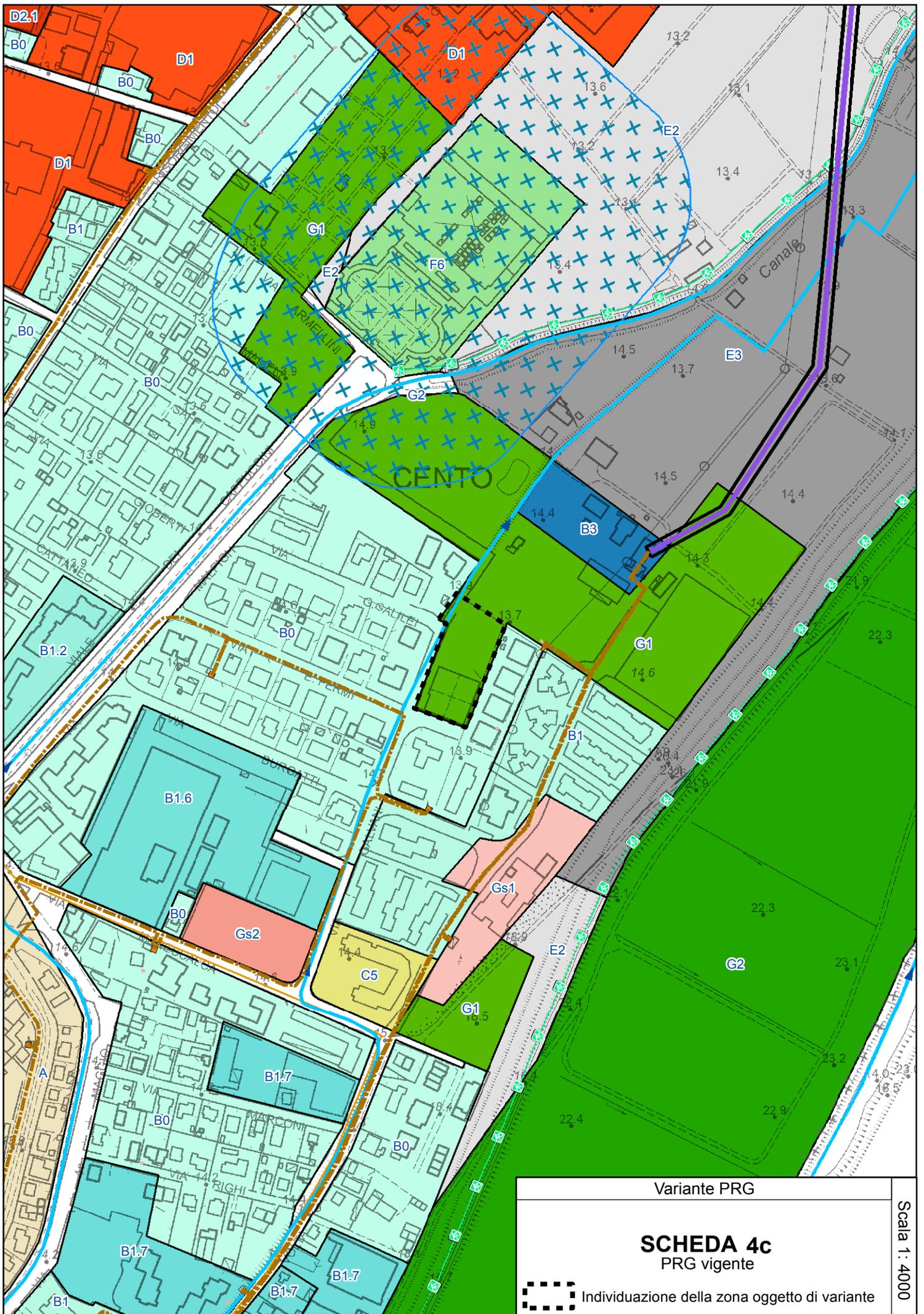
Incremento di valore:  $792.000 - 368.200 = 423.800 \text{ €}$

**Contributo di sostenibilità** = 40% dell'incremento di valore:

$C (\text{sost}) = 0,40 \times 423.800 = \mathbf{169.520 \text{ €}}$

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Atto d'obbligo sottoscritto dalla Proprietà, sulla base degli obiettivi definiti dalla Variante:

- Opere per la mobilità dolce (percorsi pedonali e percorsi ciclabili)
- Adeguamento infrastrutturale del sistema fognario
- Messa in sicurezza dal rischio idraulico
- Parcheggio pubblico.



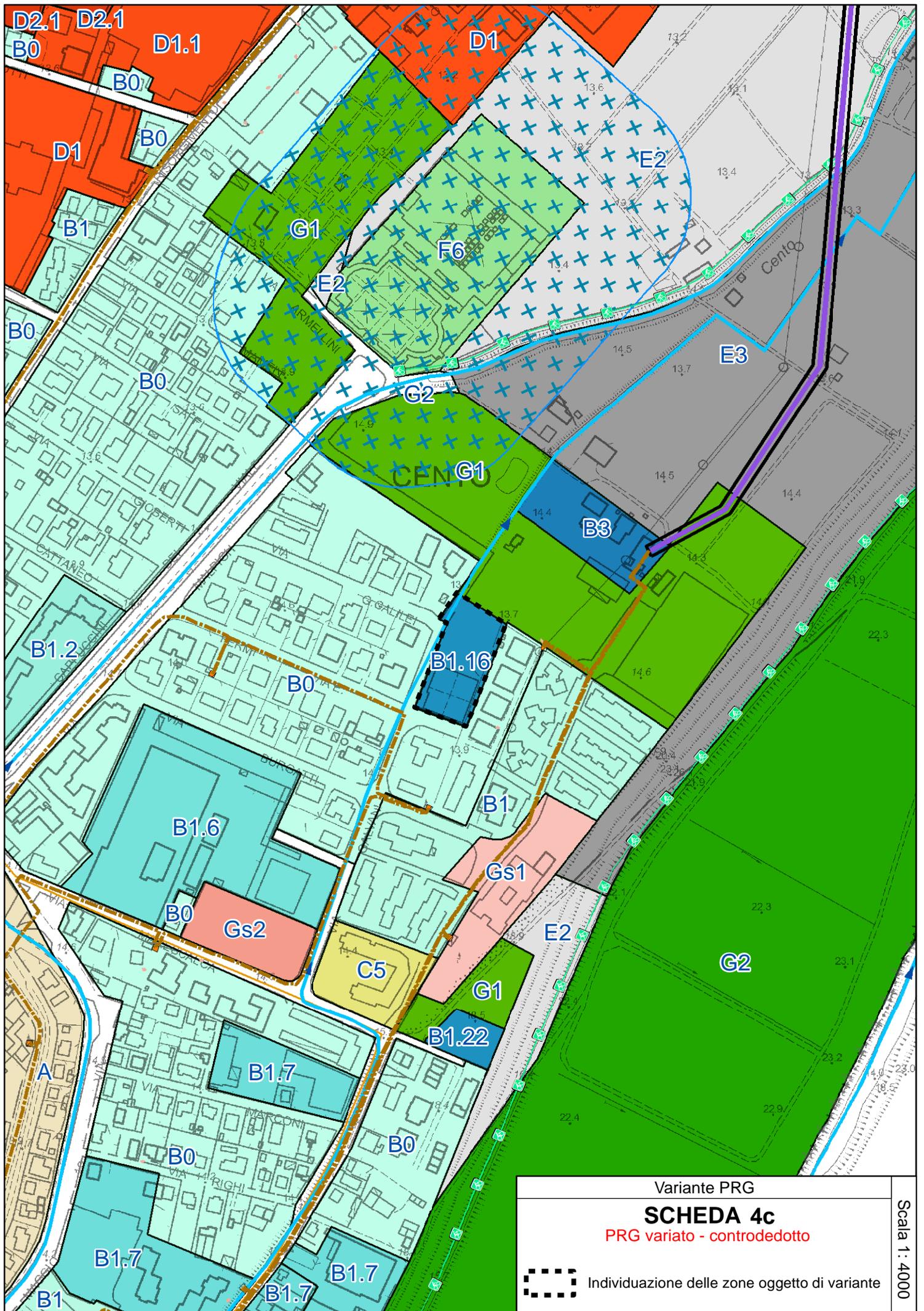
Variante PRG

### SCHEDA 4c

PRG vigente

 Individuazione della zona oggetto di variante

Scala 1 : 4000



**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE – PRIMO STRALCIO  
(VARIANTE AL PRG)**

**SCHEMA 5.C**

**Località RENAZZO – SALUMIFICIO NEGRINI**

**Modifica classificazione: da zona D1 e  
da zona E2 a zona B1.18**

**LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

LUOGO: Renazzo, area prospiciente via Vespucci angolo via Alberelli, a ovest dello stabilimento Negrini

PRG VIGENTE: zona E – Sottozona E2 – Dei Maceri (art. 73 c.3)

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

PSC ADOTTATO: Ambito Produttivo Consolidato e Territorio Rurale

Superficie territoriale = 20.170 mq.

**CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

I contenuti della Variante sono:

- La classificazione di una fascia di zona D1 ed E2 ad ovest lungo via Vespucci come zona B1, in ragione della presenza di vari edifici residenziali, con possibilità di limitato incremento dell'edificabilità rispetto alle Su esistenti.
- La realizzazione di interventi di arredo urbano nel centro di Renazzo

**PARAMETRI URBANISTICI**

Zona B1 (art. 54 PRG)

Scheda zona B1.18 con Su = ~~450 mq di Su oltre alle~~ Su esistenti alla data di adozione del Piano della Ricostruzione (**sup. dichiarata 790 mq. circa), incrementate al massimo del 20%.**

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

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

- Opere di mitigazione in grado di garantire la compatibilità del clima acustico richiesto alla zona B1 con la limitrofa zona D, **attraverso la realizzazione di una fascia verde di protezione e mitigazione, di dimensioni adeguate.**
- Adeguamento di via Vespucci come strada con caratteristiche urbane
- **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 delle aree prevede l'intervento diretto convenzionato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà

**CONTENUTI DELLA VARIANTE LOC. RENAZZO – VIA AMERIGO VESPUCCI –  
MODIFICA CLASSIFICAZIONE DA ZONA D1 E ZONA E2 IN ZONA B1.18**

**ZONA D1 – zona AGRICOLA E2**

Residenze esistenti in zona D1 e in zona agricola E2: ~~v~~

SU = 1.446 mq. circa

La perdita di valore corrispondente alla potenzialità edificatoria di tipo produttivo in zona D1 viene compensata dall'aumento di valore della SU esistente (790 mq. circa sup. dichiarata) attualmente collocata in parte in zona produttiva e in parte in zona agricola, nel passaggio a zona b1 di completamento residenziale.

Incremento di SU residenziale assegnata dalla variante (20% della Su esistente):

~~450~~ 158 mq. x 450 € = 71.100 ~~202.500~~ €

**Contributo di sostenibilità** = 40% dell'incremento di valore (Del. G.C. n.255 del 23/12/2013):

C(sost) = 0,40 x 71.100 ~~202.500~~ = 28.440 ~~81.000~~ €

Il corrispettivo del contributo, di valore minimo pari all'importo sopra calcolato, è definito in sede di Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di opere nelle immediate vicinanze del comparto, sulla base degli obiettivi definiti dalla Variante:

- Opere per la mobilità dolce (percorsi pedonali e percorsi ciclabili)
- Adeguamento infrastrutturale del sistema fognario





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

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

LOCALIZZAZIONE – STATO DELLA PIANIFICAZIONE

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

CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

I contenuti della Variante sono:  
— la classificazione della parte est della zona in Dt3.5, per integrare l'insediamento esistente con un'area mista di tipo terziario

PARAMETRI URBANISTICI

*Zona Dt3.5* (art. 51 PRG e nuova scheda n.5)  
*Usi ammessi:* U2, U4, U7, U9, **U10, U10bis**, U14, U18, U19, U22  
*Interventi ammessi:* RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2  
*Parametri urbanistico-edilizi:*  
Uf = 0,50 mq./mq. di S.f.  
*Modalità di intervento:* Intervento edilizio diretto convenzionato

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

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

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

STRUMENTO ATTUATIVO

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