



COMUNE DI CENTO  
PROVINCIA DI FERRARA

# VARIANTE 2018 AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

(L.R. n. 16 del 21.12.2012)

## SCHEDE NORMATIVE E GRAFICHE DESCRITTIVE DELLE AREE E DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PIANO

**Testo con revisioni**

ADOZIONE: Del. CC n. 59 del 28/08/2019

APPROVAZIONE: Del. C.C. n... del .././....

Assessore all'Urbanistica  
**Andrea Melloni**

Il Sindaco  
**Fabrizio Toselli**

Il Segretario Comunale  
**Margherita Clemente**

*OIKOS Ricerche Srl*

ing. Roberto Farina (Progettista Responsabile)  
Ing. Alessandra Carini  
urb. Diego Pellattiero  
geom. Antonio Conticello

*Comune di Cento*

Arch. Beatrice Contri  
Ing. Giuseppe Di Marco  
Arch. Cecilia Salerno  
Dott.ssa Gianna Fortini

progetti & ricerche  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente

2021



IL PRESENTE DOCUMENTO È STATO AGGIORNATO IN BASE ALL'ESPRESSIONE DELL'INTESA UNICA AI SENSI DELL'ART.13, COMMA 5 L.R. N.16/2012, E SOTTOSCRITTO E ASSUNTO AGLI ATTI DEL COMUNE CON PROT. 39305 DEL 30.07.2020.

ELENCO DELLE SCHEDE NORMATIVE

**SCHEDA 2 – ZONA G1.2**

**AREA VIA A.GARIBALDI – VIA V.GOVONI – XII MORELLI**

**SCHEDA 34 – ZONA B1.34**

**AREA IN XII MORELLI, VIA GARIBALDI**

**SCHEDA 22 – COMPARTO C22**

**SCHEDA 18 – ZONA B1.18**

**AREA IN RENAZZO, VIA VESPUCCI**

**SCHEDA 23 – COMPARTO 23**

**CROCETTA – VIA SANT'ORSANO – VIA PENZALE**

**SCHEDA 11 – ZONA D1.11**

**VIA DEL CURATO**

**SCHEDA 38 – ZONA B1 38**

**RENAZZO – AMBITO VIA DI RENAZZO, VIA MARCO POLO**

~~**SCHEDA 39 – ZONA B1 39**~~

~~**CAPOLUOGO – ZONA B1.39 VIA BOLOGNA – VIA COLA.**~~

~~**SCHEDA 7 – ZONA B3.7**~~

~~**2.H – CAPOLUOGO – ZONA B3.7 VIA GIOVANNINA”.**~~

**SCHEDA EX SCUOLA PRIMARIA “G.RODARI”**

**CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO**

~~**SCHEDA 22 – ZONA D2**~~

~~**RENAZZO – VIA SALVI 3**~~

~~**SCHEDA 4 – ZONA D3.4**~~

~~**ALBERONE – ZONA ATTREZZATA PER LA SOSTA CAMPER**~~

**SCHEDA 2.A CENTRO STORICO U.M.I. N.4BIS – EX CINEMA ASTRA**



**SCHEDE 2 – ZONA G1.2****AREA VIA A.GARIBALDI – VIA V.GOVONI – XII MORELLI**

(~~scheda 92 del~~ Piano della ricostruzione – Variante 2018)

Tale area, contraddistinta con la sigla G1.2 negli elaborati grafici di PRG, è compresa tra le vie A.Garibaldi e V.Govoni e si attua previo intervento diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 del DPR 380/2001) alle condizioni e modalità indicate nella presente scheda normativa.

L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti, l'esecuzione di indagini per la caratterizzazione del sito e di eventuali bonifiche necessarie, a carico del privato proprietario, e la cessione dell'area al Comune, e la realizzazione di uno spazio ad uso pubblico (piazza).

**PARAMETRI URBANISTICI:**

ST = 6.271 ~~6.472~~ mq

**USI PREVISTI:**

U18, U19, U22

**INTERVENTI AMMESSI:**

Demolizione; NC2

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Intervento diretto, previa stipula della convenzione prevista per l'attuazione degli interventi.

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

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

In considerazione della interferenza con gli elementi di tutela del PTCP – art.20b “dossi e dune di rilevanza geognostica”, nella realizzazione delle opere, si dovrà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo inalterata l'invarianza idraulica ell'area. Le nuove aree dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, utilizzando sistemi di separazione delle acque bianche e nere, acquisendo preventivamente il parere dell'Ente gestore con particolare riferimento anche alla idoneità del sistema di depurazione. Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, separate dalla rete delle acque nere, andrà realizzato in conformità ai criteri dettati dalla D.G.R. 286/05.

Le valutazioni geologiche e sismiche devono essere rielaborate ai sensi della DGR 630/2019; per quanto riguarda il rischio idraulico si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017.

Inoltre si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (*capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”*), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

## SCHEDE 34 – ZONA B1.34 AREA IN XII MORELLI, VIA GARIBALDI

(~~scheda 92 del Piano della ricostruzione – Variante 2018~~)

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.34 negli elaborati grafici di PRG, è compresa tra le vie A.Garibaldi e V.Govoni, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità indicate nella presente scheda normativa, ~~92 della variante al Piano della ricostruzione 2018.~~

L'intervento prevede la riqualificazione della zona B1.34 a XII Morelli con ST = 3.500 mq, mediante la demolizione degli edifici esistenti e la riprogettazione del fronte strada su via Federico-Valentino Govoni.

Viene richiesto uno schema di assetto complessivo da approvare in sede di rilascio del primo permesso di costruire convenzionato e l'impegno alla demolizione degli edifici esistenti su tutta la zona B1-34 e G1-2 con ST=9.771 mq, entro 5 anni dall'approvazione.

### PARAMETRI URBANISTICI:

ST = 3.500 mq

Uf = 0,50 mq./mq. di Sf

SU= 1.750 mq

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

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. di Su = 350 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.

### USI PREVISTI:

U2, U4, U7, U10, U10bis, U14, U22

### INTERVENTI AMMESSI:

RE1, RE2, RE3, RE4 CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Intervento diretto, previa stipula della convenzione prevista per l'attuazione degli interventi.

### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA':

L'intervento è subordinato alla stipula, entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2018 al PdR, di apposito accordo con la P.A. mediante il quale, a fronte del contributo di sostenibilità dovuto, si definiscano:

- la completa demolizione degli edifici esistenti su tutta la zona B1.34 e G1.2 (ST=9.771 mq) sita a XII Morelli in prospicenza alle Vie Valentino Govoni e Anita Garibaldi, l'esecuzione di indagini per la caratterizzazione del sito e le eventuali bonifiche necessarie a carico del privato proprietario dell'area, la cessione dell'area G1.2 al Comune;
- la cessione al Comune di area privata per attrezzature di interesse comune (GS2) sita a Renazzo, per ampliamento polo scolastico, ST = 12.500 mq;
- la cessione al Comune di area privata sita a Renazzo, per la realizzazione di collegamento stradale con Via Guicciardini, ST = 780 mq;
- la cessione al privato di area comunale sita a Renazzo in Via Bagni, originariamente destinata dal PRG a verde pubblico e ri-classificata B1 residenziale, SF = 1.840 mq.

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

~~L'intervento è subordinato alla completa demolizione degli edifici esistenti su tutta la zona B1-34 e G1-2 con ST=9.771 mq, entro 5 anni dall'approvazione.~~

~~- In considerazione della interferenza con gli elementi di tutela del PTCP – art.20b “dossi e dune di rilevanza geognostica”, nella realizzazione delle opere, si dovrà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo inalterata l'invarianza idraulica ell'area. Le nuove aree residenziali e di servizio dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, utilizzando sistemi di separazione delle acque bianche e nere, acquisendo preventivamente il parere dell'Ente gestore con particolare riferimento anche alla idoneità del sistema di depurazione. Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, separate dalla rete delle acque nere, andrà realizzato in conformità a i criteri dettati dalla D .G.R. 2 86/05.~~

~~- Le valutazioni geologiche e sismiche devono essere rielaborate ai sensi della DGR 630/2019; per quanto riguarda il rischio idraulico si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017.~~

~~- Clima acustico. In considerazione della presenza sul lato opposto di via Govoni, di una fabbrica di lavorazione del pomodoro che è a carattere stagionale, è necessario prevedere la ripetizione del monitoraggio durante la campagna di lavorazione del pomodoro al fine di confermare la previsione basata su fattori di emissione assunti per analogia e non rilevati.~~

Inoltre si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (*capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”*), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

## **SCHEDE 22 COMPARTO C22**

*(scheda ~~92~~ del Piano della ricostruzione – Variante 2018)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.22 negli elaborati grafici di PRG.

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata con il Comune una Convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, una volta concluse, verranno cedute a titolo gratuito alla A.C.

PARAMETRI URBANISTICI:

ST = 13.100 mq

Ut = 0,35 mq./mq.

SU residenza = 4.585 mq

Altezza massima H = 8,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. S = 688 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. S = 917 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.

USI PREVISTI:

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

## INTERVENTI AMMESSI:

NC1, NC2

## MODALITA' DI ATTUAZIONE:

La trasformazione della zona prevede un Piano particolareggiato - PP ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA':

L'intervento è subordinato alla stipula, entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2018 al PdR, di apposito accordo con la P.A. mediante il quale, a fronte del contributo di sostenibilità dovuto, si definiscano:

- la completa demolizione degli edifici esistenti su tutta la zona B1.34 e G1.2 (ST=9.771 mq) sita a XII Morelli in prospicenza alle Vie Valentino Govoni e Anita Garibaldi, l'esecuzione di indagini per la caratterizzazione del sito e le eventuali bonifiche necessarie a carico del privato proprietario dell'area, la cessione dell'area G1.2 al Comune;
- la cessione al Comune di area privata per attrezzature di interesse comune (GS2) sita a Renazzo, per ampliamento polo scolastico, ST = 12.500 mq;
- la cessione al Comune di area privata sita a Renazzo, per la realizzazione di collegamento stradale con Via Guicciardini, ST = 780 mq;
- la cessione al privato di area comunale sita a Renazzo in Via Bagni, originariamente destinata dal PRG a verde pubblico e ri-classificata B1 residenziale, SF = 1.840 mq.

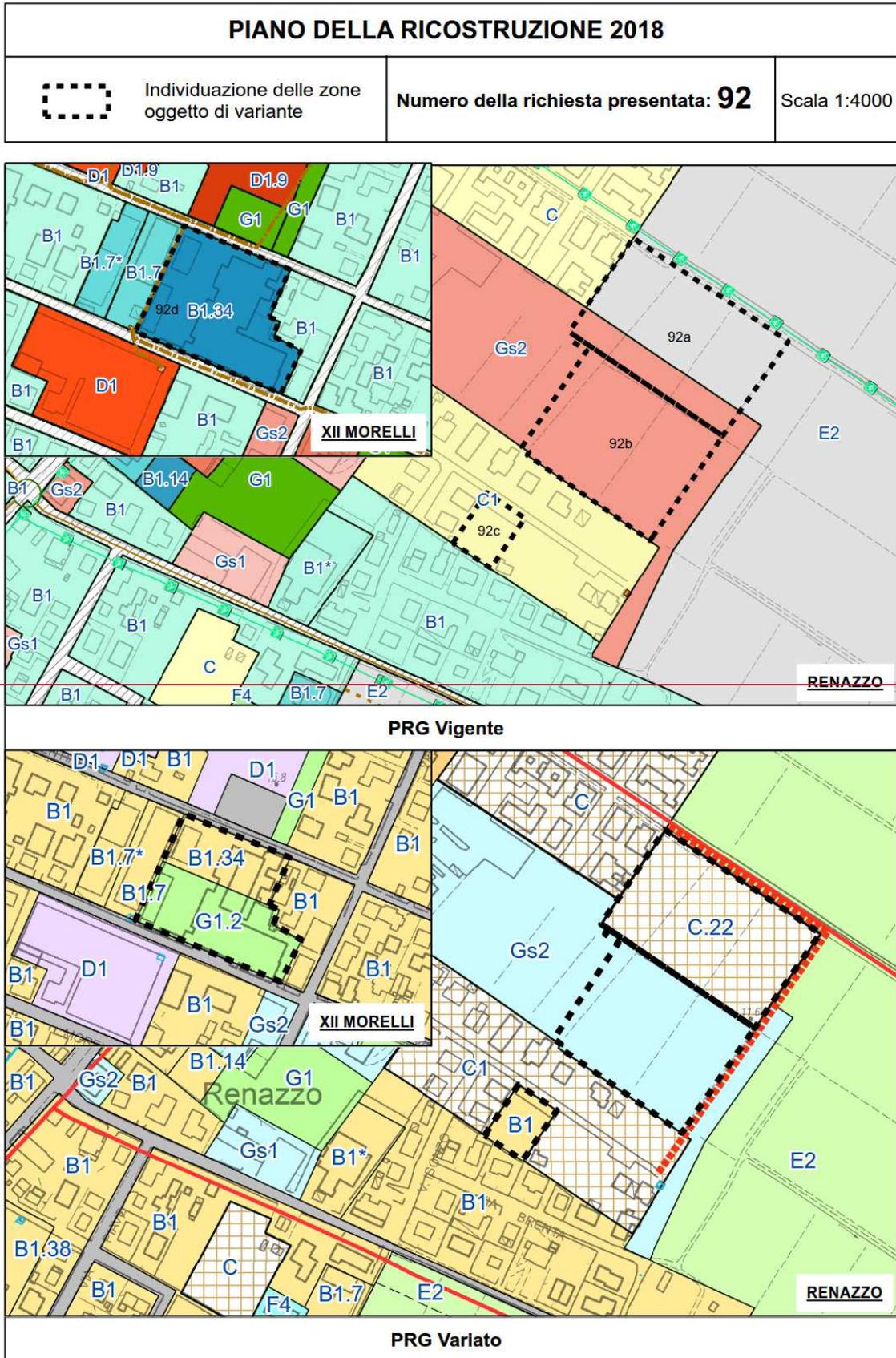
L'intervento è subordinato alla completa demolizione degli edifici esistenti su tutta la zona B1-34 e G1-2 con ST=9.771 mq, entro 5 anni dall'approvazione.

- In considerazione della interferenza con gli elementi di tutela del PTCP – art.20b “dossi e dune di rilevanza geognostica”, nella realizzazione delle opere, si dovrà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo inalterata l'invarianza idraulica dell'area. Le nuove aree residenziali e di servizio dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, utilizzando sistemi di separazione delle acque bianche e nere, acquisendo preventivamente il parere dell'Ente gestore con particolare riferimento anche alla idoneità del sistema di depurazione.

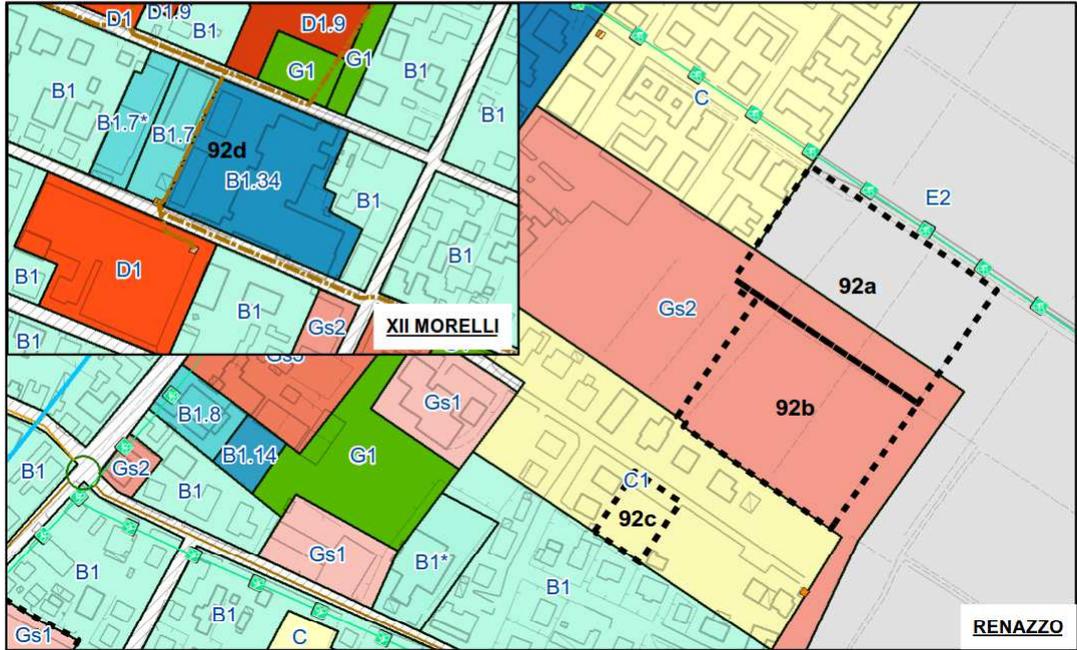
- Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, separate dalla rete delle acque nere, andrà realizzato in conformità ai criteri dettati dalla D.G.R. 286/05.

- Le valutazioni geologiche e sismiche devono essere rielaborate ai sensi della DGR 630/2019; per quanto riguarda il rischio idraulico si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017.

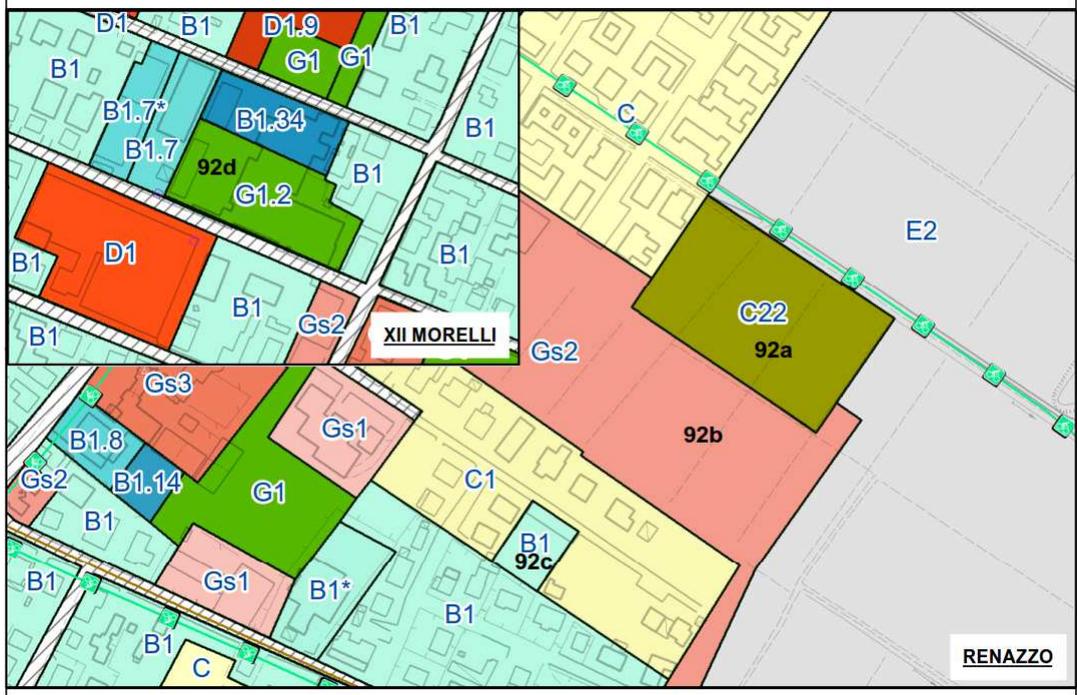
Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas relativa alla zona in oggetto (capitolo 3 “Analisi ambientale - Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano”), da rispettare per l'attuazione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



<p><b>PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018 versione controdedotta</b></p>		
 <p>Individuazione delle zone oggetto di variante</p>	<p>Numero della richiesta presentata: <b>92</b></p>	<p>Scala 1:4000</p>



PRG Vigente



PRG Variato

## **SCHEDA 18 – ZONA B1.18 AREA IN RENAZZO, VIA VESPUCCI**

(scheda 5.C del piano della ricostruzione – primo stralcio

(scheda B1.18 del Piano della ricostruzione – Variante 2018)

L'area-Tale area è contraddistinta con la sigla B.18 negli elaborati grafici di PRG, si attua previo intervento diretto convenzionato alle condizioni e modalità definite dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione-

### PARAMETRI URBANISTICI:

SU = 460 mq, oltre alle Su esistenti alla data di adozione del Piano della Ricostruzione (sup. dichiarata 790 mq. circa).

### USI AMMESSI:

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

### INTERVENTI AMMESSI:

RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Intervento edilizio diretto convenzionato

### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA':

Sono da realizzare opere di mitigazione acustica sul lato est confinante con l'area produttiva così come aggiornata con la scheda n.18, contenuta nell'Allegato "Schede Normative" della Variante al PdR 2018, attraverso una fascia verde di protezione e mitigazione di dimensioni adeguate, e opere di adeguamento della via Vespucci.

Contributo di sostenibilità definito dalla scheda normativa del Piano della ricostruzione, per realizzazione di opere di miglioramento funzionale ambientale dell'ambito urbano.

Il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica.

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

L'area presenta un "indice di sofferenza idraulica" medio, quindi si dovrà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo l'invarianza idraulica dell'area.

È necessario provvedere ad una valutazione di impatto acustico delle attività produttive ed eventualmente a un piano di risanamento acustico per garantire al residenziale la classe acustica II, realizzando le mitigazioni necessarie.



## **SCHEDE 23 COMPARTO C23 CROCETTA – VIA SANT’ORSANO – VIA PENZALE**

*(scheda 23 del Piano della ricostruzione – Variante 2018)*

L'area è contraddistinta con la sigla C.23 negli elaborati grafici di PRG.

Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.P.), nell'ambito del quale viene stipulata con il Comune una Convenzione con cui il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che, una volta concluse, verranno cedute a titolo gratuito alla A.C.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla definizione di un accordo stipulato ai sensi dell'Art.61, della L.R. 24/2017, in cui sia specificato che l'attuazione della nuova zona di espansione C.23 di via Sant'Orsano, nonché l'introduzione degli usi U11, U16, U20 e U21 nella zona D1.11 potrà avvenire solo in seguito alla sottoscrizione di accordo ai sensi dell'Art. 11 Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. in esecuzione di quanto previsto dalla scheda normativa "SCHEDE 8 - PIAZZALE AD USO DEPOSITO AUTOBUS IN VIA DEL CURATO, nonché alla presentazione presso l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici dell'Ente di fidejussione bancaria di importo pari ad € 729.600,00 a garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nell'accordo di cui sopra.

### PARAMETRI URBANISTICI:

ST = ~~29.800~~ 815 mq

ST residenziale = ~~29.815~~ 0.000 mq

~~Ut = 0,30 mq./mq.~~

SU residenza = 6.000 mq

Altezza massima H = ~~108~~,0 ml

Rapporto di copertura (RC) max = ~~50%~~ della Sf 35%

Parcheggi P1 = 15 mq./100 mq. S = 900 mq.

Parcheggi P3 = 20 mq./100 mq. S = 1.200 mq.

Almeno il ~~20~~35% della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile.

Una quota non superiore al ~~34~~0% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi.

### USI PREVISTI:

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

### INTERVENTI AMMESSI:

NC1, NC2

### MODALITA' DI ATTUAZIONE:

La trasformazione della zona prevede un Piano particolareggiato ed è disciplinata da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione urbanistica sottoscritta dalla proprietà.

### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA':

- Dovranno essere adottate modalità costruttive sia per gli edifici che per la parte impiantistica e di rete tese alla minimizzazione dei consumi e delle impermeabilizzazioni, preferendo pavimentazioni drenanti e l'utilizzo di soluzioni impiantistiche a basso consumo e ridotte emissioni; tali scelte progettuali dovranno consentire di minimizzare l'impatto del nuovo insediamento considerato il consumo di suolo che questo comporta.

- Le valutazioni geologiche e sismiche devono essere rielaborate ai sensi della DGR 630/2019; per quanto riguarda il rischio idraulico si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017.

- In considerazione della interferenza con gli elementi di tutela del PTCP – art.20b “dossi e dune di rilevanza geognostica”, nella realizzazione delle opere, si dovrà limitare il più possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, mantenendo inalterata l'invarianza idraulica dell'area. Le nuove aree residenziali e di servizio dovranno essere collegate alla pubblica fognatura, utilizzando sistemi di separazione delle acque bianche e nere, acquisendo preventivamente il parere dell'Ente gestore con particolare riferimento anche alla idoneità del sistema di depurazione.

- Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, separate dalla rete delle acque nere, andrà realizzato in conformità ai criteri dettati dalla D.G.R. 286/05.

Si dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con la Zonizzazione acustica della nuova area residenziale.

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

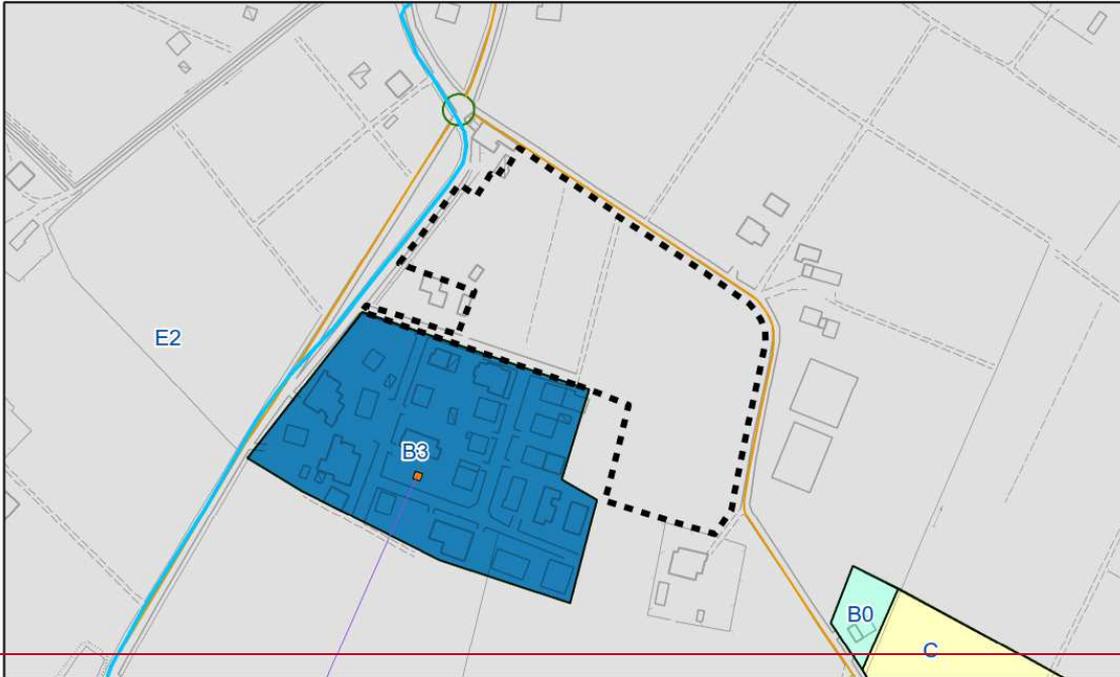
**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018**



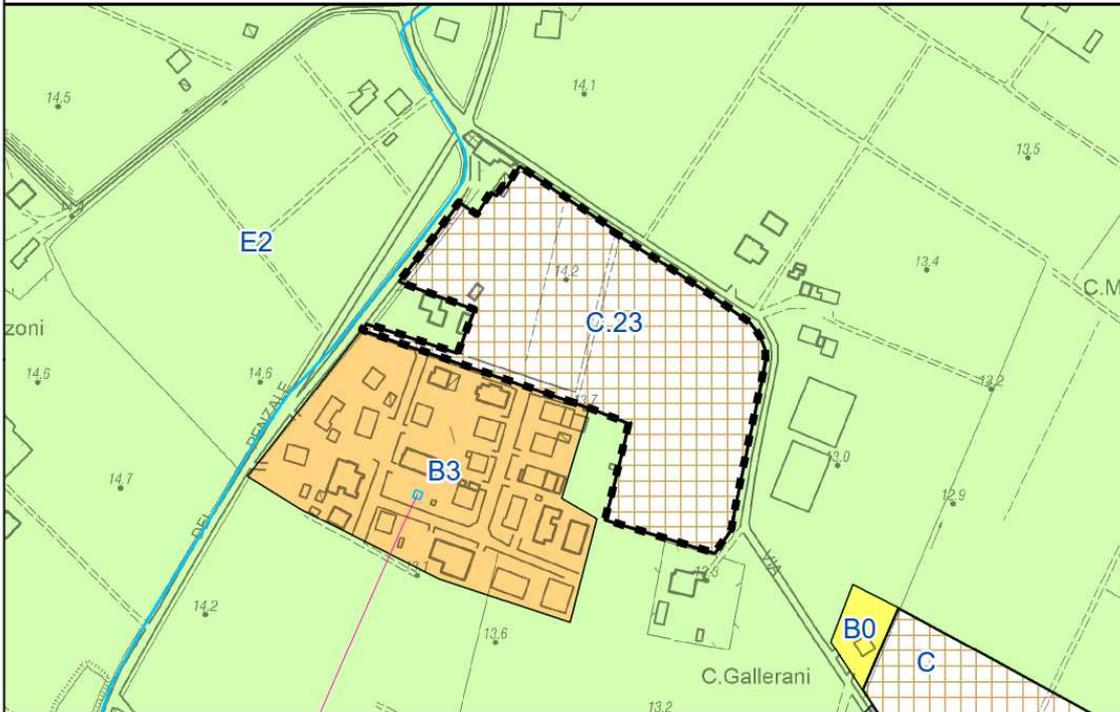
Individuazione delle zone oggetto di variante

Numero della richiesta presentata: **44**

Scala 1:4000

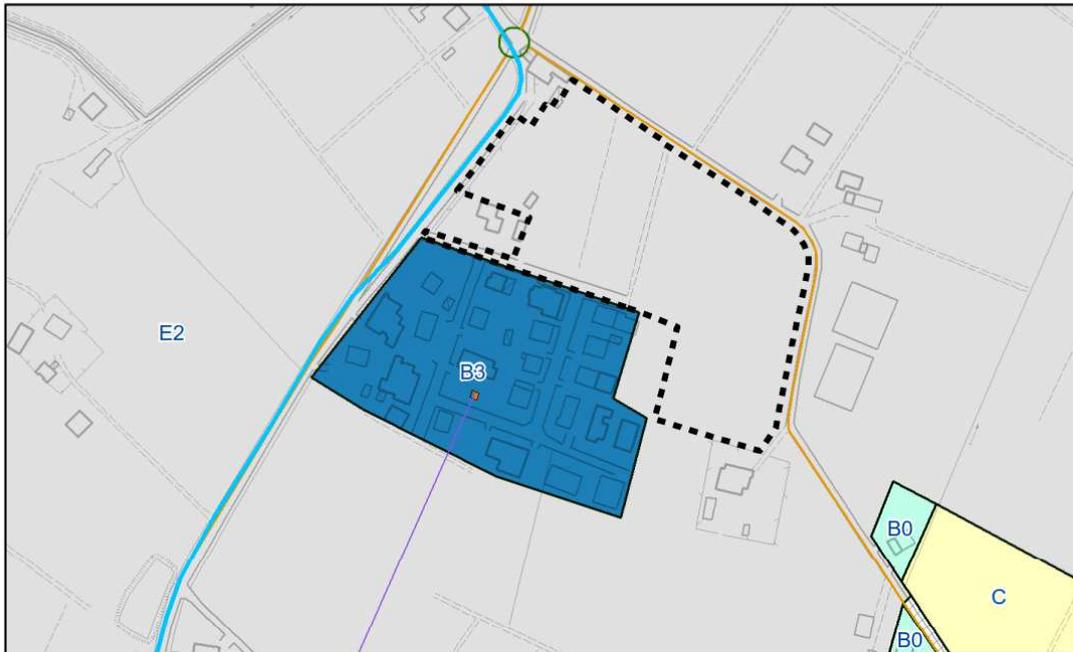


**PRG Vigente**



**PRG Variato**

<b>PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018 versione controdedotta</b>		
	Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>44</b>
		Scala 1:4000



**PRG Vigente**



**PRG Variato**

**SCHEDA D1.11 – VIA DEL CURATO**

Usi e parametri specificati all'art.60 delle presenti NTA.

Sono inoltre ammissibili i seguenti usi: U11, U16, U20 e U21

L'inserimento degli usi U11, U16, U20 e U21 è subordinato alla definizione di un accordo ex art.61, lr 24/2017 o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui sia specificato che i nuovi usi per l'ambito D1.11, nonché l'attuazione della zona C.23 di via Sant'Orsano potrà avvenire solo in seguito alla realizzazione del deposito degli autobus, del piazzale, nel rispetto delle altre condizioni previste nella presente scheda normativa e nella scheda normativa SCHEDA 8 – PIAZZALE AD USO DEPOSITO AUTOBUS IN VIA DEL CURATO ed alla avvenuta cessione gratuita della zona F8 di via del Curato all'Amministrazione comunale.

L'uso U16 è inoltre ammesso previo l'inserimento di idonei interventi di mitigazione ambientale.

Modalità di attuazione: intervento diretto.

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018 versione controdedotta**

 Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>25</b>	Scala 1:4000
---	--	--------------



PRG Vigente



PRG Variato

**SCHEDE 38 ZONA B1 38****RENAZZO – AMBITO VIA DI RENAZZO, VIA MARCO POLO**

(scheda 38 del Piano della ricostruzione – Variante 2018)

Tale area, contraddistinta con la sigla B1.38 negli elaborati grafici di PRG, è compresa tra le vie di Renazzo e Marco Polo, e si attua previo intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato alle condizioni e modalità indicate nella presente scheda normativa.

Il rilascio del primo permesso di costruire convenzionato è condizionato all'approvazione contestuale di uno schema di assetto planivolumetrico esteso all'intera zona perimetrata, per il quale si assume come riferimento ed indirizzo per la progettazione lo schema allegato.

Gli usi ammessi sono quelli ammessi in generale per la zona B1, a cui si aggiunge l'uso U5.1 – Medio piccole strutture di vendita (SV compresa tra 250 e 1.500 mq.), alimentari e non alimentari.

L'eventuale previsione di una media struttura di vendita dovrà rispettare i "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" di cui alla Delibera Consiglio Regionale n° 1253 del 23/09/1999.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela della struttura commerciale è definita dalla citata Delibera regionale.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

SF= 7.730 mq

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

Altezza massima H = 8,0 ml (pari a n.2 piani fuori terra)

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

Nel caso in cui l'intervento preveda il recupero e riuso dell'edificio esistente (con H = H esistente) la capacità edificatoria può essere incrementata fino ad un max del 10%.

Tipologia edilizia: palazzine (max 6 appartamenti)

**USI PREVISTI:**

U1, U2, U3, U4, U.5.1, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

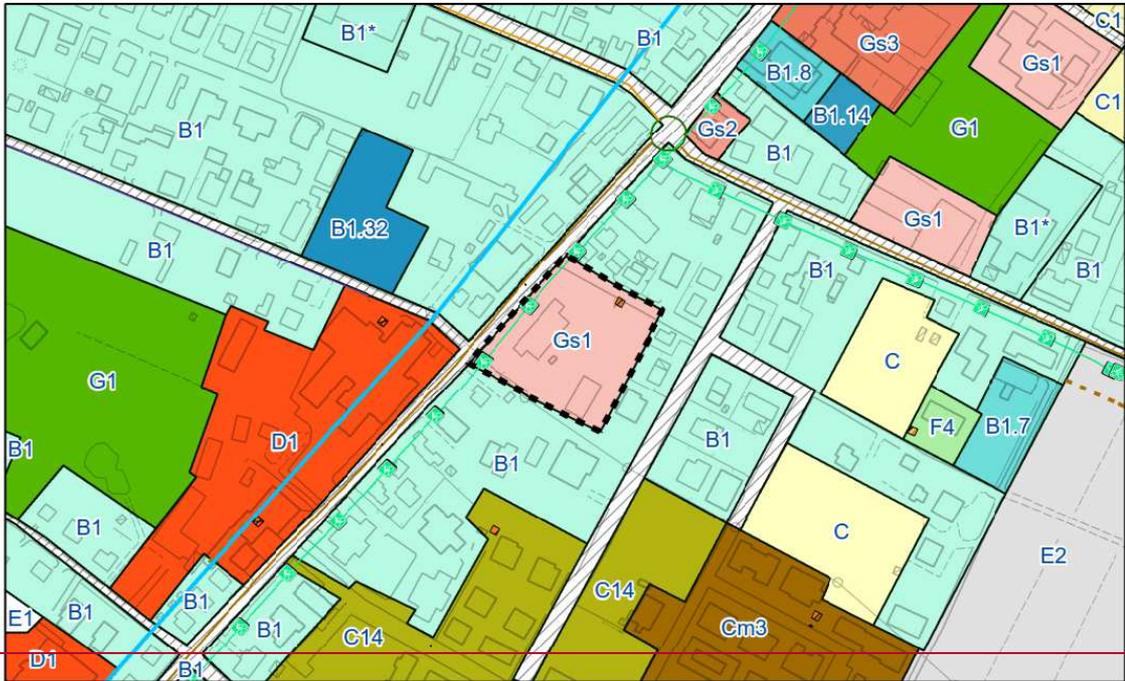
**INTERVENTI AMMESSI:**

RE1, RE2, RE3, RE4, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

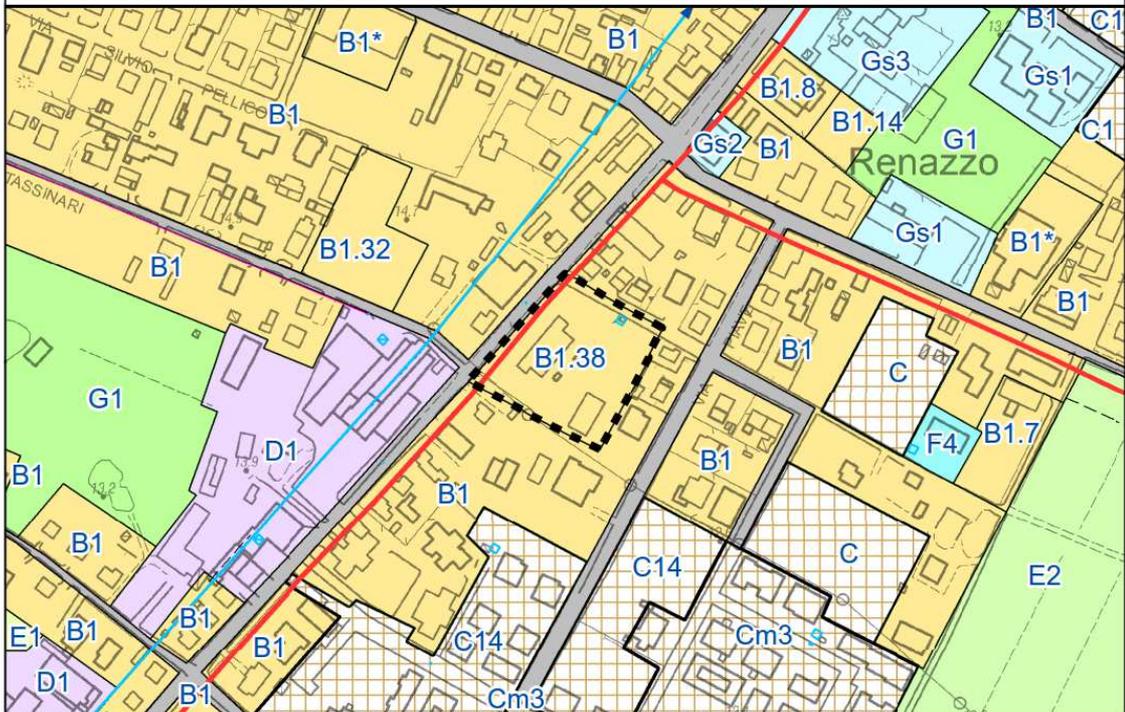
**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018		
	Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>16</b>
		Scala 1:4000

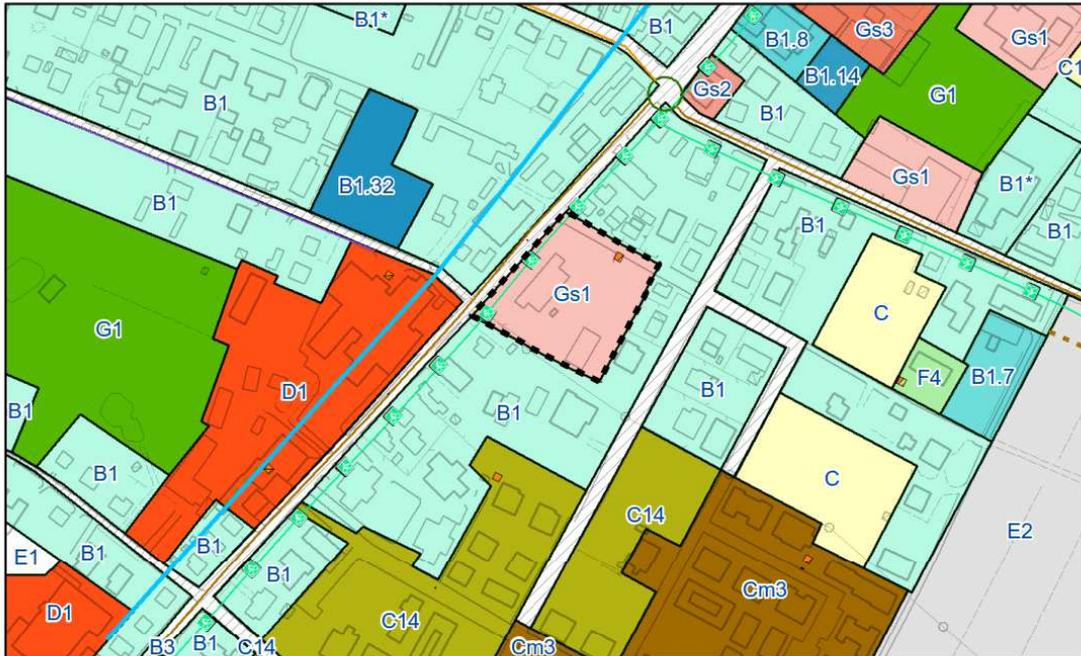


PRG Vigente

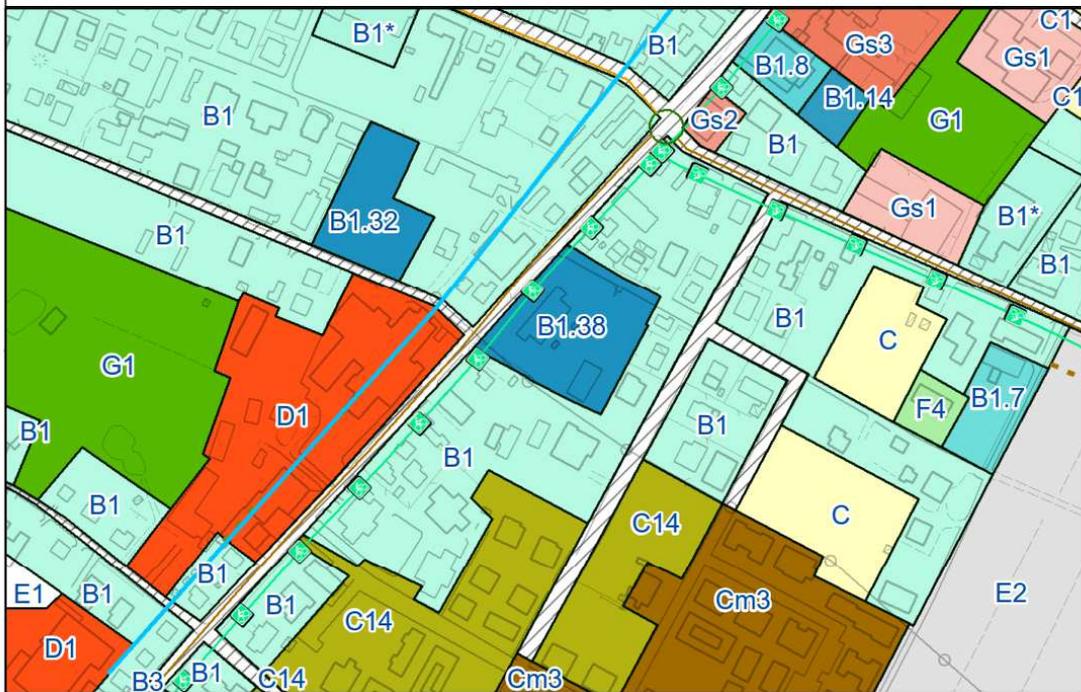


PRG Variato

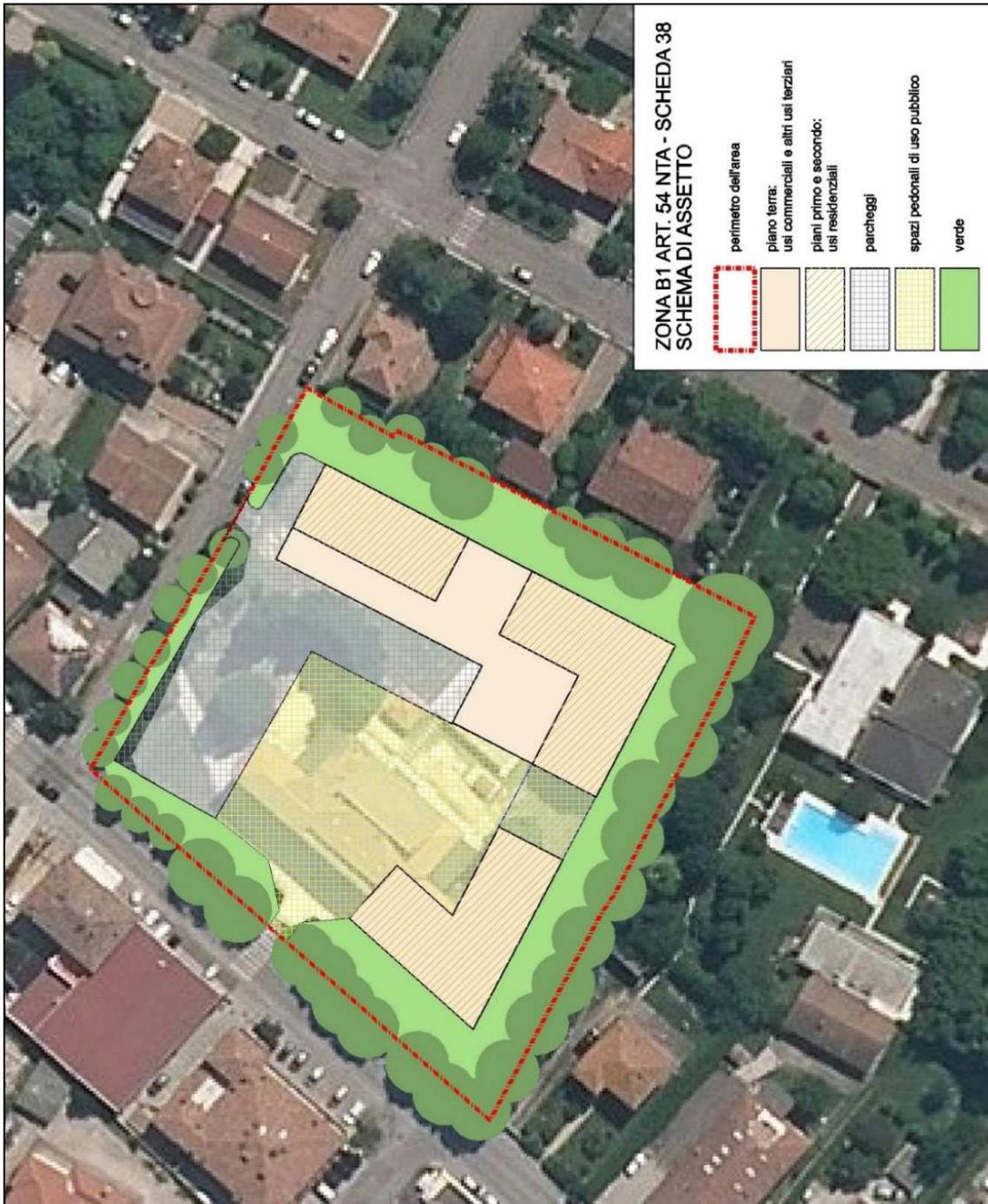
<b>PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018 versione controdedotta</b>		
	Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>16</b>
		Scala 1:4000



**PRG Vigente**



**PRG Variato**



**SCHEDA EX SCUOLA PRIMARIA “G.RODARI”  
CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO**

L'edificio è ubicato in piazza della Rocca n° 4 nel Centro storico ed è distinto al NCTU del Comune di Cento al Foglio 62 mappale 326.

Obiettivo della Variante è la nuova classificazione dell'immobile nell'ambito della disciplina particolareggiata del Centro storico, dal punto di vista:

- della destinazione urbanistica (da standard pubblici a usi privati)
- della categoria di intervento (da A2.2 restauro e risanamento conservativo di tipo B a Ristrutturazione edilizia di tipo b)
- della destinazione d'uso: ~~(da Scuole a Usi commerciali al p.t. e direzionali ai piani superiori).~~

**PARAMETRI URBANISTICI:**

SF= 1.158 mq

Altezza massima H = He

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

L'intervento prevede la ristrutturazione con possibilità di integrale demolizione e nuova costruzione a parità di volume  $V_p = V_e$

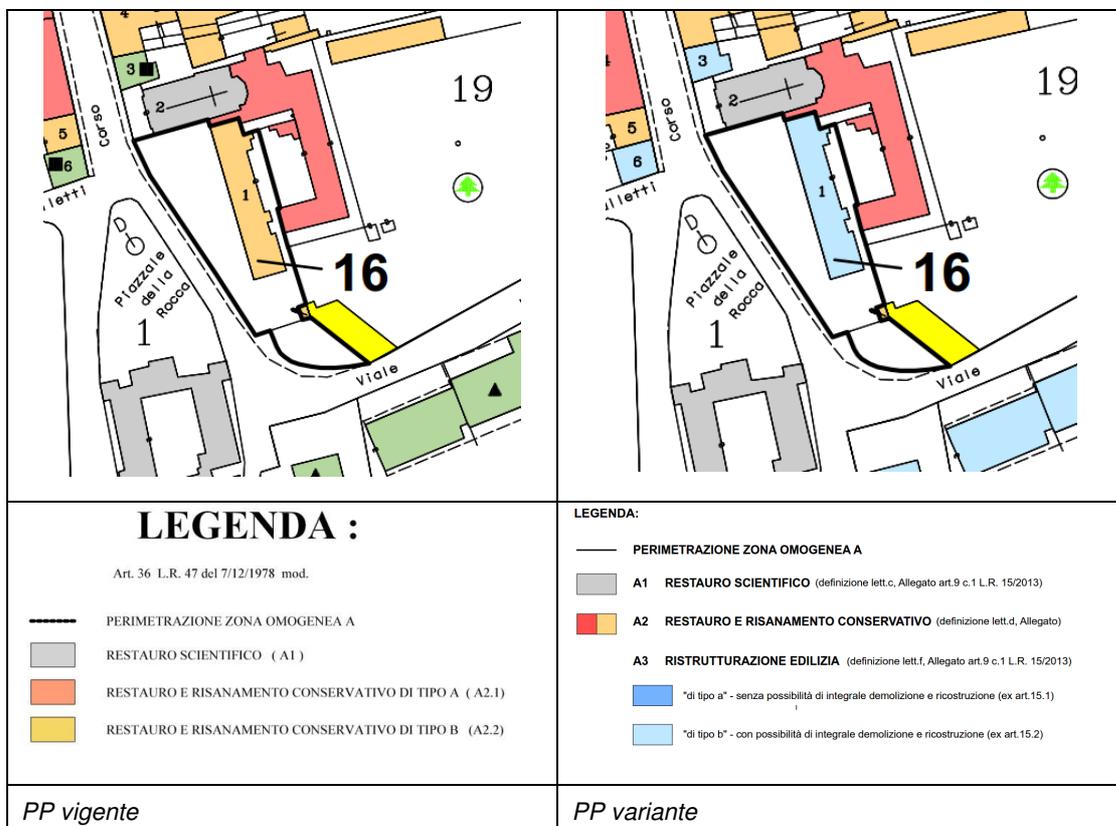
**USI PREVISTI:**

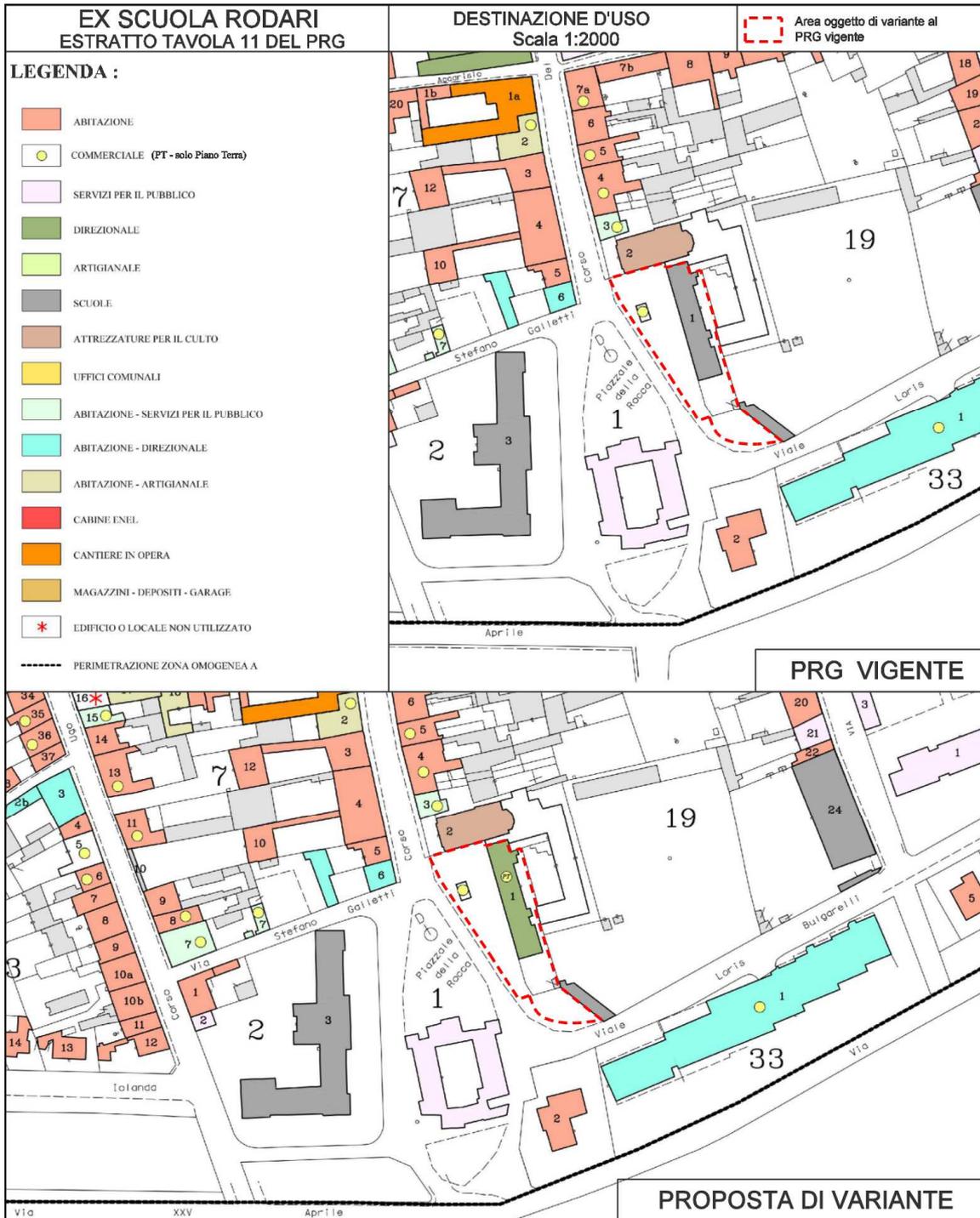
U1, U2, U3, U4, U.5.1, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22

**INTERVENTI AMMESSI:**

RE1, RE2, RE3, RE4, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:** intervento diretto





**SCHEDE 39 — B1.39****AREA NEL CAPOLUOGO, VIA BOLOGNA — VIA COLA**

*(scheda 81 del Piano della ricostruzione — Variante 2018)*

L'area contraddistinta con la sigla B1.38 negli elaborati grafici di PRG si attua previo intervento diretto alle condizioni e modalità di seguito definite.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

*Usi ammessi:* U1, 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

*Modalità di attuazione:* — SU uso U1 = max 40% di quella realizzabile sull'area

————— SU uso U2 = max 50% di quella realizzabile sull'area

**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ**

Si richiamano integralmente le valutazioni, condizioni di sostenibilità e prescrizioni della scheda di Valsat-Vas del Piano della Ricostruzione (cfr. elaborato D del Primo Stralcio, capitolo 4 "Valutazioni e condizioni di sostenibilità specifiche per gli interventi oggetto del Piano" — scheda 5.O), da rispettare per l'attuazione degli interventi.

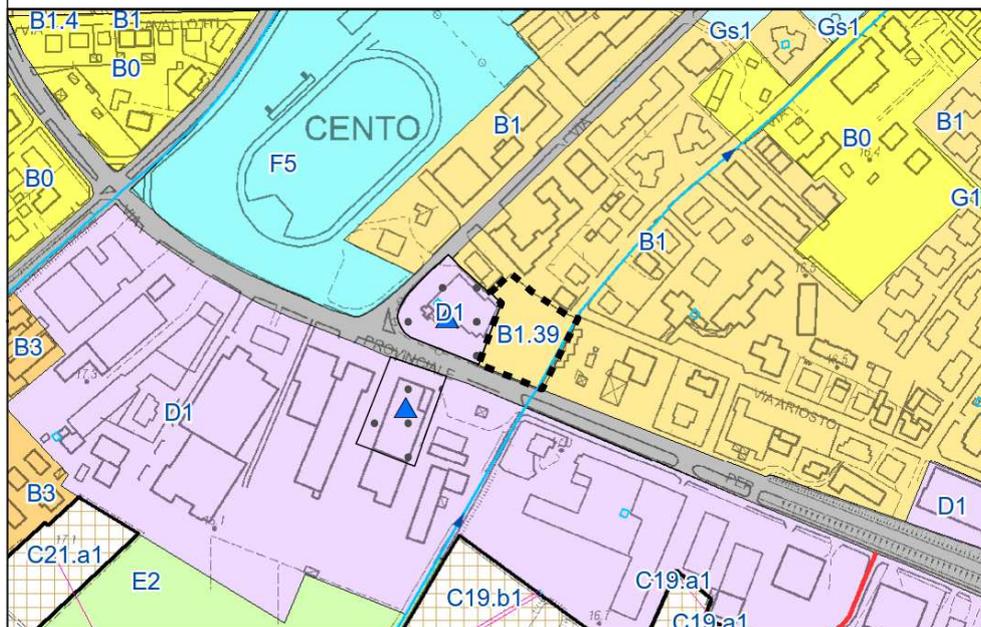
E' a carico del soggetto attuatore, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione del tratto di strada di completamento di via Cola fino a via Bologna, la cui intersezione dovrà essere predisposta per ospitare una rotatoria, le cui caratteristiche saranno dettate dal Comune.

L'uso U1 è ammissibile solo con la realizzazione della suddetta rotatoria nell'intersezione tra via Bologna e il prolungamento di via Cola. Qualora la rotatoria verrà realizzata dal soggetto attuatore della presente zona, il relativo importo, al netto di quanto già previsto come opera di urbanizzazione sopra descritto, verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018		
	Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>81</b>
		Scala 1:4000



PRG Vigente



PRG Variato

**SCHEDA 7 — B3.7 VIA GIOVANNINA**

(scheda n.78 Piano della ricostruzione 2018)

La variante prevede, mediante la classificazione come zona B3.7 — Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (art. 58 NTA — scheda 7), la riqualificazione e riorganizzazione planivolumetrica degli edifici esistenti che attualmente versano in stato di abbandono.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

Usi ammessi: U1 e usi urbani integrabili con il contesto urbanizzato

Interventi ammessi: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

Parametri urbanistico-edilizi:  $V_p=V_e$

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

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

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

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

Prescrizioni specifiche: l'intervento di riorganizzazione planivolumetrica degli edifici esistenti non potrà interessare l'area attualmente adibita a giardino (F.48, M.683).

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 edilizio diretto.

**SCHEDA 1 VIA GIOVANNINA**

(Variante al Piano della ricostruzione 2018)

L'intervento prevede la riqualificazione e riorganizzazione planivolumetrica degli edifici esistenti che attualmente versano in stato di abbandono.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

Usi ammessi: usi esistenti, U1 e usi urbani integrabili con il contesto urbanizzato

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

Parametri urbanistico-edilizi:  $V_p=V_e$

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

Rapporto di copertura (RC) max = 35%

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

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

Prescrizioni specifiche: l'intervento di riorganizzazione planivolumetrica degli edifici esistenti non potrà interessare l'area del viale alberato che costituisce il giardino del complesso (F.48, M.683), che dovrà essere mantenuta a verde permeabile e percorso di accesso in stabilizzato o pavimentazione filtrante. In fase di approvazione del PdC le trasformazioni indotte ai fabbricati esistenti a seguito delle variazioni proposte dovranno essere adeguatamente valutate e motivate a garanzia di tutela della valenza storica della corte rurale esistente.

L'intervento è comunque da sottoporre al parere dell'CGAP.

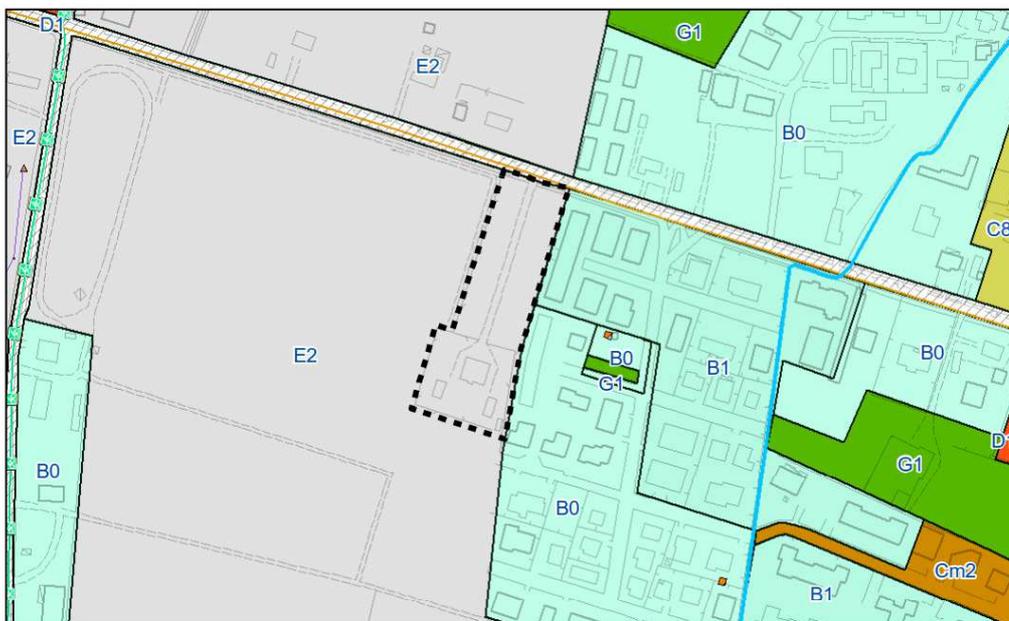
Al fine di conservare la valenza dell'insediamento rurale, il progetto di recupero delle acque meteoriche deve prevedere strutture di accumulo preferibilmente interrato, evitando il ricorso alla realizzazione di bacini di accumulo e laminazione a cielo aperto o mediante artificiali a quota di p.c fuori terra.

Gli interventi di ricostruzione e/o delocalizzazione previsti in territorio rurale dovranno essere preferibilmente collettati alla pubblica fognatura utilizzando sistemi di separazione delle acque bianche e nere, acquisendo preventivamente il parere dell'Ente gestore con particolare riferimento anche alla idoneità del sistema di depurazione. Nell'eventualità non fosse possibile il collettamento alla pubblica fognatura, si richiama in generale la necessità, nella gestione dei reflui domestici, di adottare idonei sistemi di trattamento che rispettino le direttive previste dalla D .G.R. 1053/2002.

In merito alla componente acustica dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento con la Zonizzazione acustica.

Caratteristiche dell'intervento: L'intervento è soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato.

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018		
	Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>78</b>
		Scala 1:4000



PRG Vigente



PRG Variato

**SCHEDE 22 – ZONA D2  
RENAZZO – VIA SALVI 3**

*(scheda 22 del Piano della Ricostruzione – Variante 2018)*

L'area contraddistinta con la sigla D2 negli elaborati grafici di PRG si attua previo PUA alle condizioni e modalità definite dalla presente scheda normativa.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

St= 44.140 mq

SU= 8.000 mq

**USI PREVISTI:**

Tutti gli usi previsti per le zone D2

**INTERVENTI AMMESSI:**

NC1

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

PUA

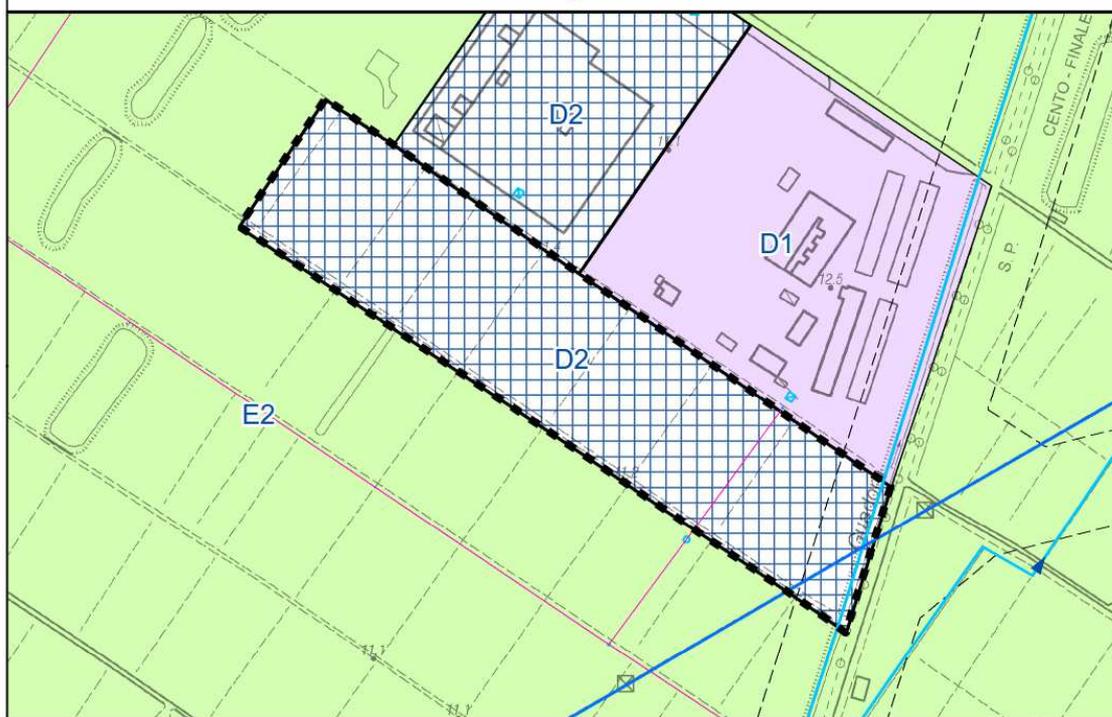
**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA':**

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

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018		
	Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>22</b>
		Scala 1:4000



PRG Vigente



PRG Variato

**SCHEDA 4—D3.4****ALBERONE—ZONE ATTREZZATE PER LA SOSTA CAMPER**

Nella zona contraddistinta con la sigla D3.4 negli elaborati grafici di P.R.G. (Tav. 5) è adibita alla realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper.

E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori da adibire a biglietteria/ ufficio informazioni (Sa max = 15 mq).

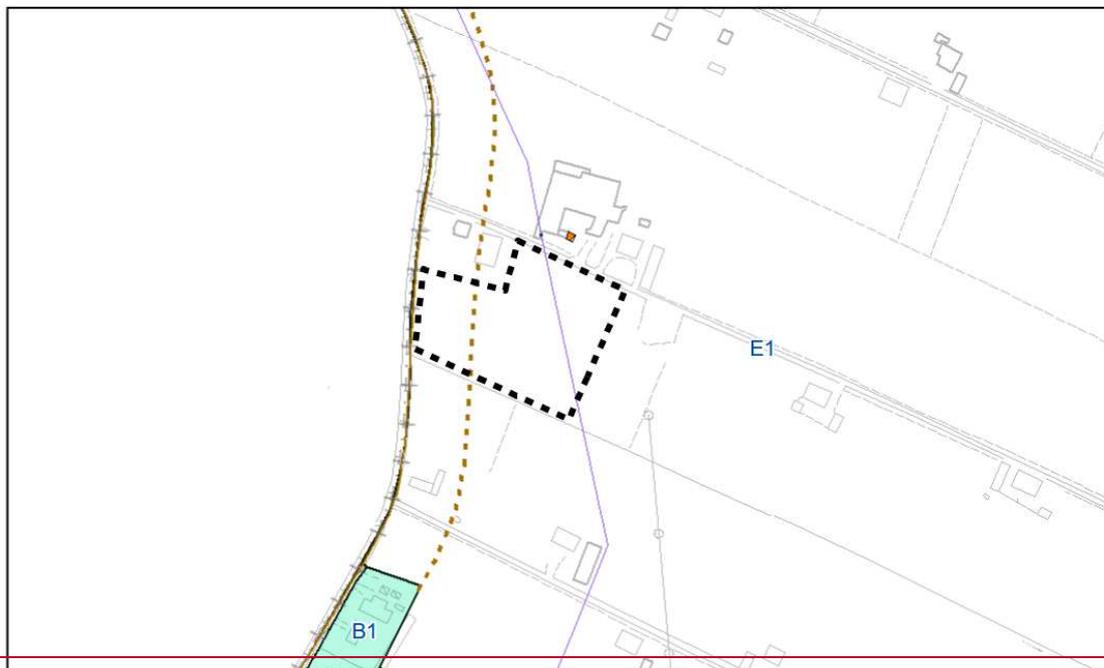
La dotazione di un'efficiente zona di scarico liquami e rifornimento acqua va dimensionata in base al numero di piazzole camper che verranno realizzate.

Prescrizioni specifiche:

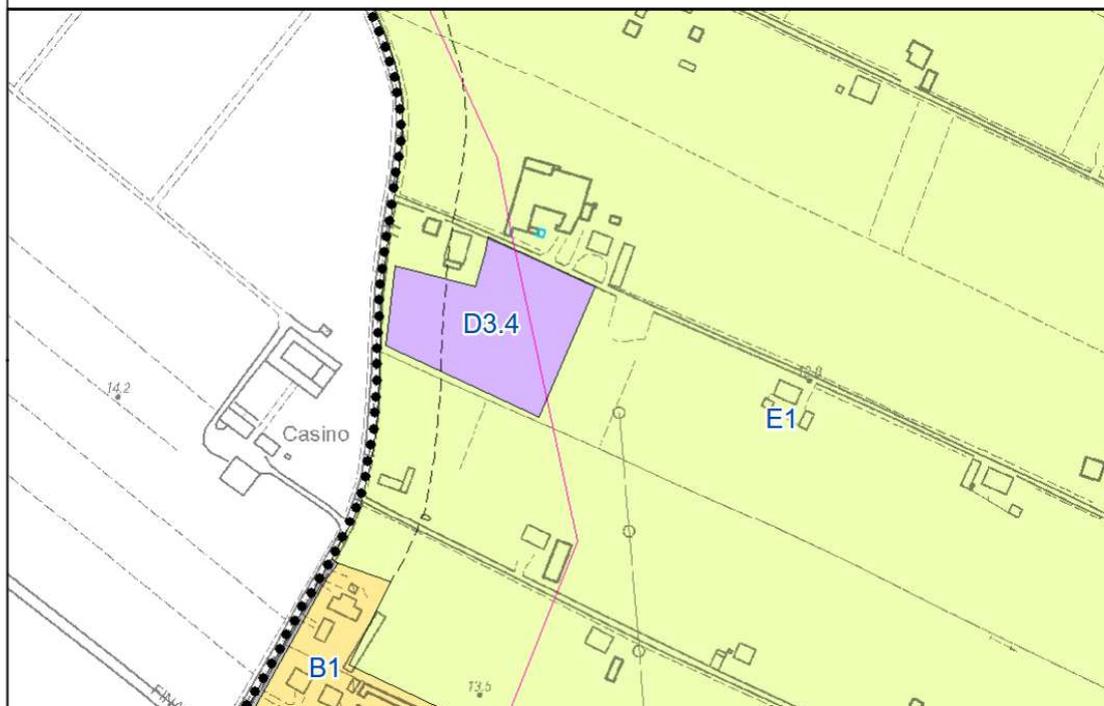
Almeno il 50 % della Superficie territoriale (St) dovrà essere permeabile e dovrà essere realizzata mediante l'impiego di materiali drenanti.

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

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE 2018		
 Individuazione delle zone oggetto di variante	Numero della richiesta presentata: <b>23</b>	Scala 1:4000



PRG Vigente



PRG Variato

**SCHEDA 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 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 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. 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)

SUmax = 2.560 mq.

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO:

~~L'intervento, soggetto a permesso di costruire convenzionato - con progetto unitario di ristrutturazione urbanistica - è da redigere in base alle indicazioni che hanno carattere di indirizzo non prescrittivo della scheda grafica Astra relativa al PDR 1° stralcio terza tranche: 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, con possibilità di modifica della sagoma e del sedime

- Altezza massima 14,00 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.

Il progetto di recupero deve contribuire a preservare il valore riconosciuto dell'edificio in quanto localizzato nel centro storico del capoluogo.

In fase di approvazione del permesso di costruire convenzionato si dovrà dar conto puntualmente, previo adeguati approfondimenti, della sostenibilità delle nuove possibili trasformazioni rispetto ai caratteri e valori del fabbricato (identificati nelle analisi, schede e approfondimenti della Disciplina Particolareggiata).

#### *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.

(si precisa che lo schema di assetto e il contributo di sostenibilità non sono stati oggetto di modifica rispetto al PDR PDR 1° stralcio terza tranche)

#### **Centro storico del capoluogo – Ex Scuola primaria “G. Rodari”**

~~L'edificio è ubicato in piazza della Rocca n° 4 nel Centro storico ed è distinto al NCTU del Comune di Cento al Foglio 62 mappale 326.~~

~~Obiettivo della Variante è la nuova classificazione dell'immobile nell'ambito della disciplina particolareggiata del Centro storico, dal punto di vista:~~

- ~~— della destinazione urbanistica (da standard pubblici a usi privati)~~
- ~~— della categoria di intervento (da A2.2 restauro e risanamento conservativo di tipo B a Ristrutturazione edilizia di tipo b)~~
- ~~— della destinazione d'uso (da Scuole a Usi commerciali al p.t. e direzionali ai piani superiori).~~

#### PARAMETRI URBANISTICI:

~~SF= 1.158 mq~~

~~Altezza massima H = H<sub>0</sub>~~

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

~~L'intervento prevede la ristrutturazione con possibilità di integrale demolizione e nuova costruzione a parità di volume V<sub>p</sub> = V<sub>0</sub>~~

#### USI PREVISTI:

~~U1, U2, U3, U4, U.5.1, U7, U9, U10, U10bis, U14, U17, U18, U19, U22~~

#### INTERVENTI AMMESSI:

~~RE1, RE2, RE3, RE4, CD purché orientato all'interno degli usi previsti, NC1, NC2~~

MODALITA' DI ATTUAZIONE: ~~intervento diretto.~~