

Comune di
PIEVE DI CENTO



PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL PSC 1/2014

DOCUMENTO PRELIMINARE

Relazione illustrativa,

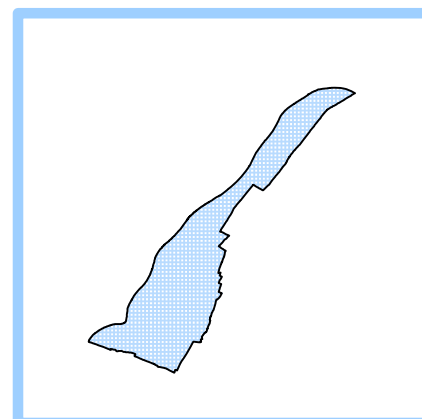
Elaborati grafici, Normativa, Valsat (stralci)

ELAB. 1

Sindaco
Sergio Maccagnani

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Pianificazione
Arch. Piero Vignali



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:

- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di Pieve di Cento

- Arch. Antonella Mantarro
- Arch. Michela Volonnino
- Geom. Angela Lamberti

Per gli aspetti geologici-sismici

- Dott. Samuel Sangiorgi

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

VARIANTE AL PSC n. 1/2014

(ai sensi dell'Art. 32 l.r. 20/2000 mod. ed int. da l.r. 6/2009)

DOCUMENTO PRELIMINARE

Natura del provvedimento

Trattasi del Documento Preliminare ad una Variante al PSC (Piano Strutturale Comunale) Vigente, approvato il 14.03.2011 con delibera Consiglio Comunale n. 27, che seguirà le procedure previste dalla legislazione regionale, la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 32.

Le procedure individuate all'Art. 32 suddetto prevedono:

- La Giunta comunale elabora la proposta di Variante ed approva con propria deliberazione un Documento Preliminare (DP)
- Il Sindaco convoca un "Conferenza di pianificazione" chiamando tutti gli Enti delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP (i documenti sono da inviare assieme alla delibera di Giunta ed alla convocazione della "Conferenza di pianificazione")
- Alla conclusione della Conferenza il Comune adotta la Variante al PSC, dopo aver tenuto conto di eventuali suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa e pone gli elaborati in pubblicazione (il Comune deve pubblicare sul BUR, all'albo pretorio e sul proprio sito Web); inoltre contestualmente trasmette gli elaborati adottati alla Giunta Provinciale ed agli altri Enti che hanno partecipato alla Conferenza dei servizi.
- Il Comune e la Provincia, possono stipulare, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla chiusura dei lavori della conferenza di pianificazione (possibilmente contestualmente alla adozione della Variante di cui sopra), un Accordo di pianificazione che definisca l'insieme degli elementi costituenti parametro per le scelte pianificatorie, secondo quanto previsto rispettivamente

dall'articolo 27, comma 3, e dall'articolo 32, comma 3 della l.r. 20/2000.

- Il Comune alla scadenza del deposito formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni presentate e controdeduce alle Riserve provinciali; quindi, se ha sottoscritto l'Accordo di pianificazione, approva la Variante con delibera di Consiglio Comunale.
- Copia integrale (testo normativo coordinato e tavole modificate) vengono trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; è compito del comune pubblicare gli atti della Variante approvata all'albo pretorio e sul proprio sito Web.
- La Variante al PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà una Variante al RUE per adeguare detto strumento alla Variante al PSC, dando così modo alla Provincia di effettuare un unico procedimento.

Contenuti e descrizione Sintetica della Variante

La prima variante al PSC del Comune di Pieve di Cento, ha come contenuto la modifica dell'Ambito ASP-AN13 per nuova edificazione produttiva - aree pianificate in sede di PRG ma non attuate - composta nel PSC da due aree distinte poste fra le vie Pradole e del Fosso una a nord ed una a sud delle vie medesime (Vedi Figura 3). L'Ambito più a nord, sulla base di un aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PSC Vigente, viene ridefinito in parte come Ambito consolidato esistente per funzioni residenziali (sul fronte ovest lungo la via Pradole), mentre l'Ambito più a sud, considerata la modesta dimensione territoriale, viene ridefinito come Ambito consolidato per funzioni produttive destinato all'ampliamento di una azienda insediata in adiacenza.

Per l'Ambito più a nord, oltre alla previsione di funzioni residenziali, sul fronte est, lungo la via del Fosso, risulta un'area libera da destinare alla realizzazione di una "vasca di laminazione di sistema" con recapito nello Scolo Canalazzo.

Tale scelta è stata definita di concerto con i tecnici del Consorzio della Bonifica Renana che già in sede di valutazione del PSC avevano evidenziato la necessità di destinare delle aree nella zona sud di Pieve per la realizzazione di una cassa di espansione per la sistemazione di alcuni canali di bonifica, tra cui lo scolo Canalazzo, e la sicurezza idraulica degli ambiti di espansione previsti dagli strumenti urbanistici. La vasca una volta realizzata, quindi, servirà a laminare le acque di superficie non solo per gli Ambiti consolidati ancora in corso di attuazione, ma anche per migliorare le condizioni generali di sicurezza idraulica.

La Variante al PSC quindi **si pone come obiettivo primario** quello di acquisire le aree necessarie alla realizzazione della vasca di laminazione sopracitata, senza ricorrere all'esproprio ma agendo in regime di "*perequazione urbanistica*" e quindi risparmiando risorse che invece si potranno impiegare nell'esecuzione dell'opera.

Il secondo obiettivo è quello di aggiornare il Quadro Conoscitivo dell'Ambito produttivo del Capoluogo, attraverso la verifica dell'attuazione di quei comparti ex PRG già convenzionati e tenuti in vita dal PSC e dal RUE.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC)

Dal momento in cui fu elaborato il DP (Documento Preliminare) del PSC Vigente sono ormai trascorsi 6 anni; in questi anni alcune delle previsioni edificatorie “*del comparto industriale*” posizionato nel settore sud-est del capoluogo, sono state realizzate: in particolare due comparti ex PRG (D8.2, D8.4 vedi in Figura 2d) hanno già realizzato quasi totalmente le opere di urbanizzazione primaria ed edificato diversi lotti, mentre il comparto ex D8.1 ha attuato l’ampliamento di una ditta già insediata, senza intervenire con opere di urbanizzazione in quanto non ne aveva necessità. I relativi PUA, approvati e convenzionati, erano stati rappresentati come “*in corso di attuazione*” (vedi in Figura 1a, stralcio dal QC approvato con il PSC).

Si ritiene che complessivamente sia più rispondente allo stato attuale considerando le porzioni non attuate in uno stato ormai residuale, riclassificare tutto il settore insediativo produttivo come “consolidato”.

Infatti le opere di urbanizzazione sono state in molti casi realizzate o, in altri casi previste o comunque programmate; l’Ambito previsto come ASP-AN13 localizzato su via del Fosso nella parte sud (ex PRG D8.3 in Figura 2d), risulta essere acquisito dalla proprietà del comparto adiacente sul fronte nord (ex PRG D8.4 in Figura 2d), che lo utilizzerà nel momento in cui avrà necessità di ampliamento e quindi si andrà a relazionare con le reti di urbanizzazione già esistenti.

L’ex comparto D8.1, attuato solo parzialmente, viene distinto in due sub-comparti: ASP-B3 dedicato ad una azienda insediata, e l’ASP-B2 residuo consolidato da attuare autonomamente.

L’Ambito ASP-AN13 più a nord, localizzato su via Pradole (ex PRG D8.5 ancora in Figura 2d) rappresenta invece il primo degli obiettivi della Variante al PSC contenuti nel presente Documento Preliminare; infatti l’obiettivo si identifica nella individuazione di una porzione di Ambito consolidato in parte a destinazione residenziale (che si raccorda, in questa porzione di territorio, anche con due lotti edificati per funzioni residenziali consolidate AUC-C esistenti ed un lotto AUC-C10 classificato con prescrizioni particolari come cambio d’uso di un lotto artigianale edificato con edifici non ancora utilizzati) e in parte per infrastrutture idrauliche (vasca di laminazione di sistema).

Il QC viene quindi aggiornato al 2014 come indicato nella Figura 2a considerando

tutto l'Ambito produttivo esistente come consolidato di tipo ASP-B (mettere a confronto con la Figura 1a) e lasciando in evidenza le due aree libere intercluse ma già dotate di urbanizzazioni.

Il QC viene aggiornato anche per quanto riguarda la presenza di infrastrutture a rete in materia di smaltimento, depurazione, energetica e telecomunicazioni (aggiornamento al 2009 ultimi dati disponibili) come indicato rispettivamente nelle Figure 1b e 1c che riportano il QC approvato con il PSC, e nelle Figure 2b e 2c il QC aggiornato al 2009 per quanto riguarda le reti, mentre per la parte territoriale si aggiorna alla Figura 2a. Nella Figura 2d come si è detto, viene riportato a scopo illustrativo, uno stralcio dell'area dall'ex PRG/Variante generale 1998.

L'elaborato del PSC Vigente (vedi Figura 3) verrà adeguato in tal senso, e nella proposta di Variante (vedi Figura 4) vengono distinti gli Ambiti ASP-B, ASP-B1, ASP-B2 e ASP-B3 per funzioni produttive, e l'Ambito consolidato AUC-C di tipo residenziale con riportata la "sagoma" ed il "simbolo" della futura vasca di laminazione (l'Ambito ha assorbito, come si è detto, tre lotti consolidati che verranno poi evidenziati nel RUE).

L'Ambito AUC-C principale contiene al suo interno i terreni destinati alla vasca di laminazione, terreni che verranno ceduti gratuitamente al Comune perequando a compensazione l'Ambito AUC-C e relativa capacità edificatoria residenziale: entrambi gli stralci cartografici sono riportati in scala più grande per meglio apprezzare la modifica.

Quindi in sintesi "*la rilettura*" di questa porzione territoriale sud-est del capoluogo ha indotto alle seguenti valutazioni:

- si sono evidenziati i lotti edificati o in corso di edificazione di tipo produttivo presenti e quindi da classificare come Ambiti consolidati produttivi ASP-B, ASP-B1, ASP-B2 e ASP-B3
- si sono evidenziate le infrastrutture a rete presenti e quindi lo stato di avanzata urbanizzazione complessiva
- si riduce la quantità complessiva della capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico
- si avvia un procedimento per l'acquisizione gratuita dei terreni necessari a realizzare una vasca di laminazione di sistema, come effetto di un Accordo ex

Art. 18 con la proprietà delle aree, attraverso il quale, a compensazione, viene ammessa una quota di edificabilità di tipo residenziale.

- L'Art. 18 viene allegato al presente Documento Preliminare

Perequazione e Parametri edilizi

L'edificazione residua nell'Ambito consolidato AUC-C di via Pradole, è stata calcolata sulla base delle norme del PSC sia per la parte edilizia che per la parte di perequazione; infatti richiamando l'Art. 33 del PSC, riportiamo:

..... OMISSIS.....

1. Il PSC, in applicazione dell'Art 7 della L.R. 20/2000, persegue la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.
2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree per le quali il PSC ha individuato possibili e significative trasformazioni dello stato urbanistico, ivi comprese le eventuali aree ricomprese negli ambiti urbani consolidati o nel centro storico che si intende acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC attribuisce diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto.
3. Le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche, saranno classificate in sede di formazione del POC in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte. Il diritto edificatorio quindi una volta assegnato, sarà spendibile normalmente entro la stessa area che lo genera qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione per funzioni pubbliche; diversamente il diritto potrà essere trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione.
4. Le aree rimanenti che non siano di pertinenza della capacità edificatoria insediativa concessa corrispondente al diritto edificatorio, saranno cedute gratuitamente al Comune - in aggiunta alle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione ed alle dotazioni territoriali di cui agli Art. A-22, A-23 e A-24 della L.R. 20/2000, connesse al diritto edificatorio medesimo.
5. La casistica dei diritti edificatori che il PSC assume è quella di seguito elencata:
 - 5.1 - La casistica dei diritti edificatori che il PSC ha fissato come assegnazione minima, per gli ambiti di nuovo potenziale insediamento, è quella di seguito riportata. Essa viene descritta analiticamente e poi sintetizzata nella Tabella 1 allegata al presente articolo. In sede di POC inoltre, con riferimento alle specifiche situazioni riscontrabili specialmente negli Ambiti di riqualificazione, è riconosciuta la possibilità di incrementare il diritto edificatorio in relazione al riconoscimento di particolari oneri di bonifica del sito ovvero quando si intenda incentivare per ragioni di pubblico interesse la delocalizzazione delle attività in essere.

..... OMISSIS.....

Il DE relativo alle aree con vincoli di diritto (vedi sopra) è relativo ad aree che pur gravate dal vincolo, possono far parte di comparti di trasformazione urbana; naturalmente esso si intende sempre trasferito entro il settore del comparto non gravato da vincoli. Il DE di seguito indicato rappresenta la potenzialità edificatoria minima assegnata al privato ed è espresso in SU.

a) Aree libere periurbane:

a.1) senza vincoli diritto comportanti inedificabilità:

- DE 0,08 mq/mq

- DE 0,064 mq/mq, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC o assoggettate dal PRG ad esproprio;

a.2) con vincoli diritto comportanti inedificabilità da disposizioni sovraordinate al PSC:

- DE 0,024

..... OMISSIS.....

5. Ove non sia possibile l'acquisizione bonaria al patrimonio pubblico delle aree necessarie per la realizzazione di infrastrutture per la "mobilità su gomma o dolce", per la realizzazione di fasce di mitigazione o corridoi ecologici, per la realizzazione di "dotazioni" al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti (quali ad esempio parchi fluviali o aree per parcheggio pubblico), per la realizzazione di vasche di laminazione, l'Amministrazione comunale potrà procedere mediante esproprio, oppure utilizzando il metodo della perequazione urbanistica. In quest'ultimo caso la capacità edificatoria concessa dovrà essere spesa all'interno di uno degli ambiti per nuovo insediamento o di riqualificazione urbana.

6. Il PSC fissa in 0,20 mq/mq l'indice UF massimo da prevedere "negli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani".

All'interno di questo indice, il POC deve stabilire:

- il DE privato calcolato sulla base della Tab. 1 allegata, secondo le casistiche sopradefinite, considerato indice minimo
- la quota di DE riservata al comune con un minimo fissato sulla base di un UT = 0,08 mq/mq., per la realizzazione delle politiche pubbliche strategiche, tra le quali la quota di ERS
- l'eventuale quota derivante dal trasferimento di DE proveniente da altro Ambito in relazione ad Accordi Art. 18 l.r. 20/2000.

In sede di POC verranno definiti per ogni Ambito, i valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat.

..... OMISSIS.....

Sulla base delle norme del PSC sopra richiamate è stato predisposto "il calcolo perequativo" che in sostanza "assegna al privato" una capacità edificatoria così strutturata:

- partendo dal calcolo perequativo produttivo, si ottengono i dati quantitativi riportati nella Figura 3a;
- riportando invece in Figura 3b la futura destinazione all'Ambito si ottiene un calcolo perequativo che definisce una "capacità edificatoria" da assegnare al privato pari a mq. 1.564 mq di SU

In accordo con la proprietà e per ottenere un'area a più bassa densità, viene assegnata una capacità edificatoria inferiore pari a mq. 1.456,25 di SU, corrispondente ad un indice spalmato di circa 0,07 mq/mq.

Alla capacità edificatoria così definita viene attribuita una SF privata di pertinenza pari a circa 10.100 mq, mentre per tutta per l'area rimanente (pari a circa 11.955 mq e quindi superiore al 50% dell'intero comparto) viene prevista la cessione gratuita. In questo caso quindi il Comune acquisisce l'area, ma non utilizza la propria quota di capacità edificatoria pari a 1.564 mq di SU.

Trattandosi di un Ambito consolidato l'intervento verrà attuato con la presentazione di un "Progetto Unitario Convenzionato" così come definito all'Art. 17.1 del RUE Tomo I (per questo articolo nell'adeguamento del RUE alla Variante al PSC sono previsti modestissime integrazioni).

L'edificazione prevederà edifici con al massimo due piani fuori terra, con un impatto

complessivo per tutto il fronte di via Pradole coerente ad un Ambito consolidato.

Inquadramento territoriale complessivo

In definitiva a fronte di un PSC Vigente che prevede:

- circa 36.700 mq di ST (Superficie Territoriale) per Ambiti ASP-AN-13 ad usi produttivi

la variante al PSC prevede:

- il mantenimento di due Ambiti ASP-B1 e ASP-B2 consolidati in quanto interclusi di circa mq. 13.770 il primo e 13.400 mq il secondo
- un Ambito AUC-C consolidato per funzioni residenziali di circa mq. 10.100
- un'area non edificabile destinata ad interventi per la laminazione delle acque superficiali di circa 12.000 mq

Con questa modifica si risparmia territorio ed edificabilità su una ST di circa 12.000 (l'area per la vasca), mentre sulla porzione rimanente di Ambito consolidato si andrà ad edificare con una densità assolutamente inferiore - si passa da un indice di 0,35 mq/mq per l'ex Ambito produttivo di sviluppo, ad un indice di 0,07 mq/mq per il completamento in Ambito consolidato residenziale.

I dati territoriali dell'Ambito consolidato AUC-C sono i seguenti:

- ST di circa 22.000 mq. (esattamente mq 22.064) di cui
 - 11.955 mq sono da destinare alla realizzazione dell'opera idraulica
 - 7.802 mq rappresentano la superficie fondiaria dei lotti residui consolidati residenziali, comprendente la superficie dei marciapiedi e dei parcheggi pubblici, che verranno realizzati sul fronte stradale di via Pradole
 - 2.307 mq, rappresentano una cortina di "verde privato" inedificabile che viene prevista tra i lotti residui consolidati residenziali e l'area della vasca con funzione di separazione tra le aree private (lotti) e le aree pubbliche (contenenti l'opera idraulica).

I dati territoriali dell'Ambito consolidato ASP-B sono i seguenti:

- la ST dell'ex Comparto PRG D8.3, individuato nel PSC con la sigla ASP-B1 e nel RUE con perimetrazione a linea continua di colore rosso, è di circa 13.770 mq. di cui:

- il 15% sarà destinato alle dotazioni d'Ambito (verde e parcheggi pubblici)

- l'area rimanente a funzioni produttive residue con il mantenimento della capacità edificatoria ex PRG da cui derivano (0,45 mq/mq)
- la ST di una porzione dell'ex Comparto D8.1 non attuata, individuato nel PSC con la sigla ASP-B2 e nel RUE con perimetrazione a linea continua di colore rosso, è di circa 13.400 mq di cui:
 - il 15% sarà destinato alle dotazioni d'Ambito (verde e parcheggi pubblici)
 - l'area rimanente a funzioni produttive residue con il mantenimento della capacità edificatoria ex PRG da cui derivano (0,45 mq/mq)

Modifiche ai documenti del PSC

Vengono allegati al presente Documento Preliminare gli stralci dei seguenti elaborati del PSC con riportate le modifiche necessarie:

- Norme del PSC, in particolare viene integrato l'Art. 23 per specificare gli interventi ritenuti ammissibili nei lotti liberi presenti nell'Ambito consolidato AUC-C perimetrato in rosso; viene adeguato l'Art. 26.5 cassando le previsioni dell'originario Ambito produttivo ASP-AN13. Vengono inserite all'Art. 26.2 le specifiche relative agli interventi di completamento negli Ambiti consolidati produttivi ASP-B1 e ASP-B2.
- VALSAT del PSC: viene cassata la scheda relativa all'Ambito di sviluppo produttivo 13 e viene integrata con due nuove schede per gli Ambiti ASP-B1 e ASP-B2. Viene inoltre inserita una nuova scheda di Valsat relativa all'Ambito AUC-C perimetrato in rosso.
- Relazione del PSC, vengono integrate e modificate le tabelle relative al Dimensionamento del PSC (per la parte residenziale) e valutazioni sulle dotazioni conseguenti.
- Stralci della Tav. n. 1 del PSC Vigente (Figura 3) ed in Variante (Figura 4)
- Stralci della "Zonizzazione acustica" Vigente ed in variante (Figure 9 e 10) che si allegano alla Variante al PSC, per comprendere l'adeguamento della Zonizzazione Acustica, in un unico procedimento.

Si allegano inoltre al Documento Preliminare due approfondimenti relativi all'Ambito consolidato AUC-C:

- Relazione geologica sismica (microzonazione sismica di secondo livello)
- Studio geologico tecnico con gli approfondimenti di III° livello

- Documento previsionale di clima acustico (DPCA)

Gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo sono già stati illustrati ai punti precedenti e andranno a sostituire i rispettivi elaborati allegati al PSC ovvero le Tavv. PiQC.2.2, PiQC.2.4 e PiQC.2.5b.

Modifiche che verranno apportate al RUE come ricaduta delle modifiche precedenti

Le modifiche che verranno riportate nel RUE, Tomo I, la cui Variante verrà adottata contestualmente all'adozione della variante al PSC n. 1, riguarderanno le parti di normativa "interessate" dalla variante al PSC, e più precisamente:

- verrà aggiornato l'art. 17.1 laddove si andrà ad introdurre la parola "Unitario" nel titolo generale che quindi sarà così modificato: "Progetto Unitario Convenzionato (PUC)"
- verrà aggiornato l'art. 25 "Ambiti urbani consolidati AUC-C" introducendo le prescrizioni specifiche relative agli interventi di completamento edilizio nei lotti liberi esistenti nel consolidato lungo via Pradole
- verrà aggiornato l'art. 27a "Ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B", introducendo le prescrizioni specifiche relative agli interventi di completamento edilizio nei lotti liberi esistenti all'interno del tessuto consolidato
- verrà aggiornato l'art. 27b "Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA", introducendo al paragrafo interventi ammessi, che per una gestione più snella dell'attuazione di detti Piani Particolareggiati, sarà possibile variare con il permesso di costruzione la dimensione dei lotti previsti (accorpendoli o suddividendoli) a parità di capacità edificatoria prevista

Tali modifiche vengono già allegate al presente Documento Preliminare per meglio illustrare e far comprendere gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre le ricadute della Variante al PSC sulla cartografia del RUE, vengono riportate, sempre a scopo dimostrativo ed illustrativo, nelle figure 5, 6, 7, 8 allegate.

In fondo al presente Documento Preliminare viene riportata una simulazione riguardante la modifica della Zonizzazione Acustica comunale vigente, a seguito della presente proposta di variante al PSC.

NORMATIVA DEL PSC: stralci

Le modifiche sono riportate in carattere ***corsivo grassetto***

Art. 23 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.
2. Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nella tav. 1 del PSC, includono la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente nel Capoluogo e destinato a funzioni prevalentemente residenziali, a servizi pubblici e privati, attività terziarie e direzionali; comprendono altresì i comparti di espansione derivanti dal PRG Vigente già convenzionati ed in corso di attuazione.
3. In questi ambiti, appunto in quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono in generale possibili ed opportuni interventi diffusi sulle singole unità edilizie: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento ed il rinnovo tecnologico in funzione del risparmio energetico, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione) con esclusione ovviamente del patrimonio edilizio tutelato a vario titolo.
4. Il PSC, in base alle caratteristiche urbanistiche, tipologiche e morfologiche, individua le seguenti tipologie di Ambito contrassegnate da lettere maiuscole nella tav. 1:
 - a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
 - b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
 - c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
5. Descrizione degli Ambiti
 - a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).
 - b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), tramite l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG ormai quasi completamente edificati. Una volta terminate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi questi ambiti assumono in tutto gli indirizzi degli Ambiti di tipo A.
 - c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste -, e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, Ambito spesso in posizione di cuscinetto tra il tessuto edilizio del Centro storico ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia.

In particolare è stato individuato un Ambito consolidato intercluso caratterizzato dalla presenza di lotti edificati e di aree libere, che è riconoscibile per la compresenza della simbologia di "vasca di laminazione".

Si tratta di un Ambito situato a margine del contesto produttivo presente nel settore sud-est del capoluogo. A tale Ambito viene assegnato il compito di cedere al comune gratuitamente in forma di perequazione urbanistica, oltre il 50% dell'area individuata, al fine di programmare la realizzazione di una vasca di laminazione di sistema, in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana. L'Ambito consolidato si estende tra le vie Pradole e del Fosso; viene attribuita la funzione residenziale per la quota parte che si andrà ad insediare lungo la via Pradole e che ricomprende anche tre lotti esistenti. L'altra porzione, verso la via del Fosso, è quella che è stata ritenuta la più adatta ad ospitare la "vasca di laminazione" di sistema del bacino dello scolo Canalazzo. Considerata la condizione residuale dell'Ambito, l'attuazione viene demandata al RUE, utilizzando per la porzione ancora da edificare, il Progetto Unitario Convenzionato di cui all'Art. 17.1, con indici, parametri e condizionamenti indicati all'Art. 25 del RUE medesimo.

paragrafo 2): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli "Ambiti urbani consolidati", il PSC fissa una capacità edificatoria massima per nuova costruzione su lotti liberi, pari ad una Superficie Utile stimata in circa 5.000 mq, che non viene esplicitata lotto per lotto; all'interno di questa soglia massima il RUE definisce gli interventi con la capacità edificatoria puntuale.

paragrafo 3): Politiche attuative dell'Ambito

1. Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:
 - a) il mantenimento e il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo comunque la necessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi e ai livelli delle dotazioni territoriali nei vari contesti specifici;
 - b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento mediante la prioritaria destinazione a tale sistema delle dotazioni territoriali di eventuali aree libere o liberabili; al contempo vanno programmati limiti alla possibilità di accrescere il carico urbanistico in tali aree;
 - c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti dell'Ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire mediante il potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali e degli spazi di sosta privata e pubblica, una migliore organizzazione della mobilità privata, l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, riqualificazione e messa in rete degli spazi collettivi pedonali o da pedonalizzare saltuariamente);
 - e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc., da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.
2. La pianificazione urbanistica comunale persegue, in questi tessuti urbani, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, rivolgendo una particolare attenzione alla riqualificazione degli edifici esistenti con finalità di risparmio energetico, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.
3. Tali obiettivi di carattere generale si declinano in forme e misure diverse nei vari contesti locali: anche negli

ambiti consolidati sono infatti riconoscibili articolazioni e assetti specifici che, in relazione al diverso livello di funzionalità urbanistica e qualità ambientale che li caratterizza, o che deve caratterizzarli per il particolare ruolo che essi sono chiamati a svolgere nel contesto urbano generale, condizionano o orientano verso particolari e differenti accentuazioni, le politiche da praticare al loro interno.

4. Nelle porzioni degli Ambiti ricadenti entro le fasce di pertinenza stradale o acustica o elettromagnetica, tutte le politiche sopradefinite, andranno riviste in funzione di nuovi obiettivi:
 - escludere ogni possibilità di densificazione insediativa o di cambio d'uso verso attività sensibili: attrezzature scolastiche, servizi sanitari con degenza e socio-assistenziali, residenza, verde pubblico fruibile (cioè non costituente dotazione ecologica), ma nel contempo favorire l'adozione di tutte le misure efficaci di mitigazione dell'impatto (barriere antirumore, fasce arborate dense con funzioni di assorbimento degli inquinanti dell'aria);
 - subordinare le possibilità di intervento previste per la specifica tipologia di Ambito, in presenza di previsioni di PSC che possono determinare la rimozione dell'impatto esistente, all'avvenuta realizzazione di dette previsioni e alla valutazione degli effetti concretamente prodotti da queste sui fattori di inquinamento.
5. Le politiche e gli obiettivi da perseguire, oltre agli obiettivi di carattere generale sopradescritti, sono rappresentati dalle seguenti azioni specificate Ambito per Ambito:

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

b) Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

Le politiche da sviluppare per tali ambiti consolidati, proprio per le caratteristiche di qualità ed equilibrio degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali che li contraddistinguono, saranno in generale rivolte al sostanziale mantenimento degli assetti esistenti. Tale conferma, d'altra parte, risulta obbligata per le aree con convenzione in corso di validità.

Per questi ambiti, sono generalmente le componenti del sistema infrastrutturale che richiedono particolari interventi di adeguamento o integrazione, quali:

- le reti fognarie, che nei settori di urbanizzazione meno recente sono generalmente di tipo misto, e vanno quindi rese di tipo duale;
- eventuali carenze nella rete dei percorsi pedonali e ciclabili, in particolare nel sistema delle connessioni tra i presenti ambiti ed il Centro Storico.

Al superamento di queste carenze dovrà essere orientata l'attività di ulteriore qualificazione infrastrutturale di questi Ambiti, da definirsi con appositi programmi d'intervento pubblici.

Si rimanda al RUE la definizione e la specificazione delle modalità e dei tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

c) Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

Le politiche da sviluppare per questa tipologia di Ambito, sono quelle che portano a non prevedere forme di densificazione edilizia particolarmente importanti (salvo eventuali adeguamenti per dotare le abitazioni di adeguati spazi accessori ed eventuali piccoli interventi di completamento in misura estremamente selettiva e motivata); per quanto riguarda i cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (attività ricreative, pubblici esercizi, banche, commercio non di vicinato, e simili), vanno esclusi tutti quei casi in cui il cambio d'uso non è accompagnato dal conseguente soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico.

Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, il recupero di spazi permeabili all'interno dei lotti e politiche di adeguamento della rete fognaria da forme miste in forme duali, sia mediante interventi strutturali pubblici, sia anche mediante un intervento puntuale lotto per lotto da parte del privato, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili per questi ambiti.

Per quanto riguarda l'Ambito consolidato intercluso AUC-C fra la via Pradole e la via del Fosso, le politiche da sviluppare sono quelle finalizzate a non prevedere forme di densificazione edilizia particolarmente importanti (utilizzando densità edilizie più basse della media prevista dal PSC) e caratterizzate, per una porzione dell'Ambito da una forma perequativa che prevede la cessione gratuita al comune di oltre il 50% dell'area complessiva individuata da destinare a "vasca di laminazione di sistema a servizio del bacino idraulico dello scolo Canalazzo".

Si rimanda al RUE la definizione e la specificazione delle modalità e dei tipi di intervento coerenti con gli obiettivi dichiarati.

paragrafo 4): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti consolidati sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nei seguenti layer:

- | | |
|--|----------------------|
| - Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa | PSC_ASSETTO_PL_AUC_A |
| - Ambiti consolidati in corso di attuazione | PSC_ASSETTO_PL_AUC_B |
| - Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica | PSC_ASSETTO_PL_AUC_C |

VIENE CASSATO OGNI RIFERIMENTO ALL'AMBITO ASP-AN 13

Art. 26.5 – Ambiti produttivi sovracomunali di Sviluppo (ASP-AN)

paragrafo 1): Definizione e politiche attuative dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo (facenti parte del polo produttivo di sviluppo di Castello d'Argile-Pieve di Cento), per la parte comunale di Pieve di Cento sono quelli individuati nella Tav. n. 1 del PSC, dai numeri 4, 5, ~~13~~; essi sono destinati ad accogliere le nuove quote di espansioni produttive nonché a divenire Area Ecologicamente Attrezzata. Le nuove previsioni urbanistiche sono programmate secondo quanto definito nell'Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni dell'Unione Reno Galliera nel novembre del 2007, di cui vengono richiamate le finalità, le compensazioni, gli indirizzi.

..... OMISSIS

NUOVE SCHEDE DI VALSAT

**AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO AUC-C
PEREQUATO CON VASCA DI LAMINAZIONE
NUOVA SCHEDA**

<p>AMBITO AUC- C</p> <p>Capoluogo, via Pradole</p>	<p>Residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L' Ambito è riferito ad un'area interclusa, tra la Via Pradole e la Via del Fosso a cui viene attribuita la funzione residenziale. - Tale Ambito si colloca in un settore urbano particolarmente adatto alla realizzazione di una "vasca di laminazione di sistema" in quanto sul margine est dell'Ambito stesso, è posto lo scolo Canalazzo. - I soggetti attuatori dovranno sviluppare l'insediamento residenziale sul fronte ovest, lungo la via Pradole e cedere al comune gratuitamente in termini di perequazione, tutta l'area adiacente lo scolo Canalazzo, sulla quale in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana verrà programmata la realizzazione della vasca di laminazione suddetta. - L'attuazione è diretta previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il PSC ha previsto per questo Ambito una capacità insediativa residenziale di 1.456,25 mq di SU più 873,75 mq di SA da concentrare sul margine ovest dell'Ambito. <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste ed agli abitanti teorici insediabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni residenziali <ul style="list-style-type: none"> - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico); nel caso specifico dell'Ambito AUC-C, si richiede la realizzazione dei parcheggi pubblici nella misura minima di 5 mq/ab teorico; la quota di verde pubblico, pari a 1.255,39 mq viene compensata dalla cessione dell'area per la vasca di laminazione.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: partecipazione pro-quota alla realizzazione del sistema di laminazione previsto, acquisendo il parere del Consorzio Bonifica Renana, nel rispetto del criterio dell'invarianza idraulica (per ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso); - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione

	<p>del PUC</p> <p>- <u>Servizio gas</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC</p> <p>Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUC, il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente, assieme al Gestore, un programma per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale, riportate nella Valsat e nelle norme del PSC all'art. 25.2, paragrafo 5 - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche e si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - dovrà essere prevista una rete di percorsi pedonali in sede propria, relazionata con la rete pedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale, presentando in sede di PUC, un apposita Valutazione del Clima acustico, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare all'interno dei lotti privati posti in fregio alla viabilità, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, così come indicato nella normativa del PSC all'Art. 18, paragrafo 2, lettera a)
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di redazione del PUC dovrà essere elaborata la caratterizzazione sismica di III° LIVELLO - limitazioni geotecniche (vedi Norme tecniche per le costruzioni – DM 14 gennaio 2008) - limitazioni idrauliche: nessuna

LA SCHEDA DELL'AMBITO ASP-AN13 VA CASSATA

NUOVE SCHEDE DI VALSAT IN PSC PER AMBITI ASP-B1 E ASP-B2

<p>AMBITO ASP-B1 (ex PRG D8.3)</p> <p>Capoluogo, via del Fosso</p>	<p>Ambito residuo produttivo consolidato</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito, di superficie di circa 14.000 mq è destinato a funzioni prevalentemente produttive. - L'attuazione è diretta previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 0,45 mq/mq <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:</p> <p><u>funzioni produttive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% della ST dell'Ambito da realizzare e destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico <p><u>funzioni terziarie direzionali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% della SC realizzabile per parcheggi pubblici - 60% della SC realizzabile per verde pubblico
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso) - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC - <u>Servizio gas</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC <p>Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUC, il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente, assieme al Gestore, un programma per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti

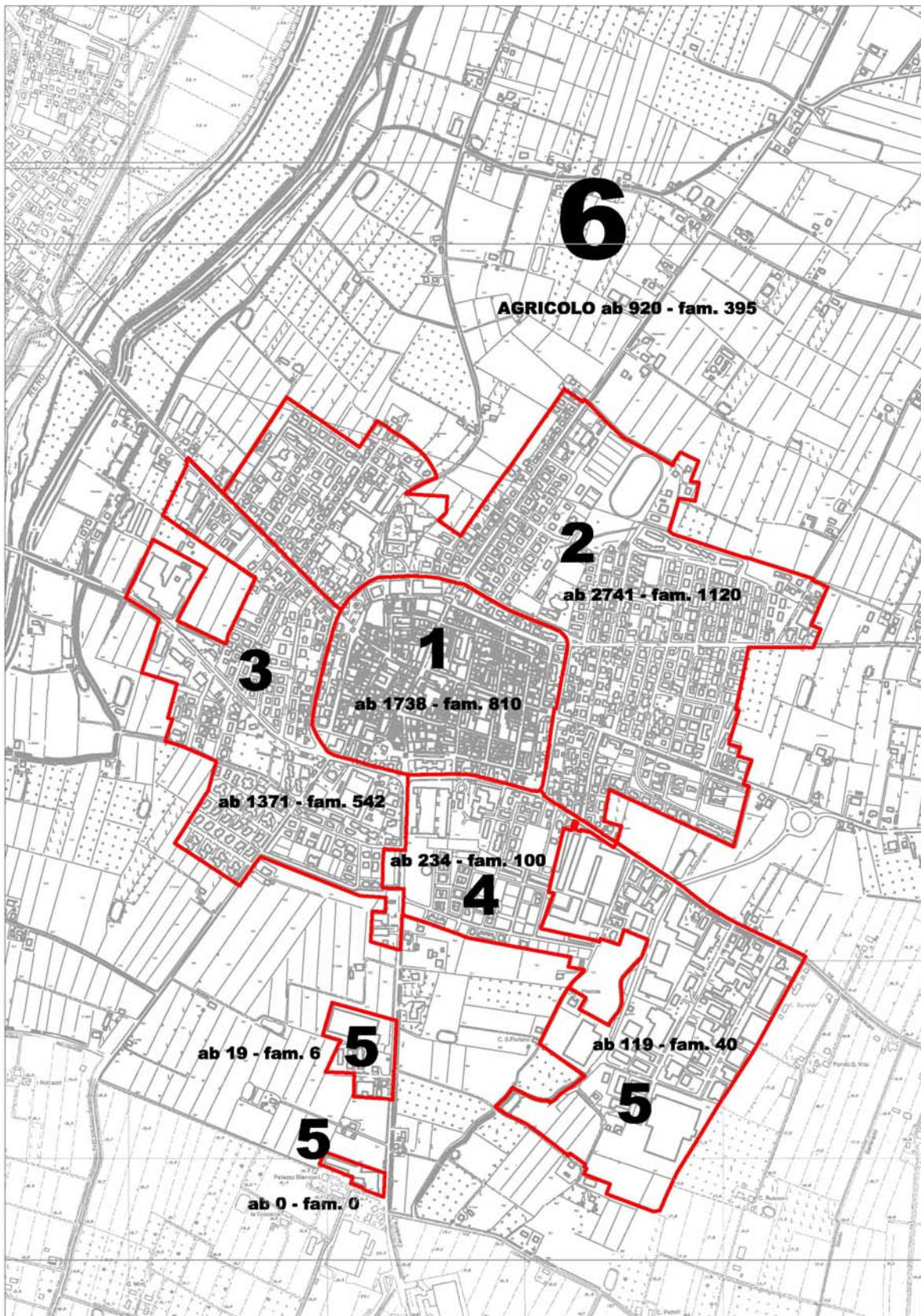
	<ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche e si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti; - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela;
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di redazione del PUC dovrà essere elaborata la caratterizzazione sismica di III° LIVELLO - limitazioni geotecniche (vedi Norme tecniche per le costruzioni – DM 14 gennaio 2008) - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ASP-B2 (ex PRG D8.1)</p> <p>Capoluogo, via Zallone</p>	<p>Ambito residuo produttivo consolidato</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito, di superficie di circa 13.400 mq è destinato a funzioni prevalentemente produttive. - L'attuazione è diretta previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 0,45 mq/mq <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate:</p> <p><u>funzioni produttive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% della ST dell'Ambito da realizzare e destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico <p><u>funzioni terziarie direzionali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% della SC realizzabile per parcheggi pubblici - 60% della SC realizzabile per verde pubblico
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana rispettando il criterio dell'invarianza idraulica (ogni ettaro di territorio impermeabilizzato devono essere previsti 500 mc di invaso) - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC - <u>Servizio gas</u> da verificare con il Gestore in sede di elaborazione del PUC <p>Sono comunque da osservare tutte le prescrizioni tecniche e le distanze riportate nei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 16.04.2008 e del 17.04.2008.</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUC, il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente, assieme al Gestore, un programma per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - dovranno essere adottate idonee misure atte a perseguire gli obiettivi di salvaguardia qualitativa e quantitativa delle acque superficiali previste dal PTA provinciale

	<ul style="list-style-type: none"> - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche e si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante l'utilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti; - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela;
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di redazione del PUC dovrà essere elaborata la caratterizzazione sismica di III° LIVELLO - limitazioni geotecniche (vedi Norme tecniche per le costruzioni – DM 14 gennaio 2008) - limitazioni idrauliche: nessuna

Le tabelle che seguono, presenti nella relazione illustrativa del PSC approvato, vengono aggiornate alla Variante al PSC n. 1 in oggetto per quanto riguarda i dati della popolazione insediabile e delle dotazioni.

SETTORI URBANI INDIVIDUATI PER PIEVE DI CENTO



POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)

SETTORE URBANO		POPOLAZIONE INSEDIATA AL 31.12.2010	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da RUE				POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				Totale incremento popolazione di PSC e RUE	TOTALE COMUNALE POPOLAZIONE da PSC e RUE
			POPOLAZIONE RESIDUA COMPARTI DI ATTUAZIONE	Schede RUE	Ambito rurale	Totale abitanti da attuazione RUE	Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	Totale abitanti da attuazione PSC		
		Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	
1	Centro storico	1.738	0	0	0	0	140	0	0	140	140	1.878
2	Consolidato nord	2.741	73	27	0	100	209	1.255	40	1.504	1.604	4.345
3	Consolidato ovest	1.371	78	84	0	162	70	539	40	649	811	2.182
4	Consolidato sud	234	472	11	0	483	0	0	21	21	504	738
5	Aree produttive	138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138
6	Territorio agricolo	920	0	0	160	160	0	0	0	0	160	1.080
TOTALE ABITANTI		7.142	623	122	160	905	419	1.794	101	2.314	3.219	10.361

POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DA VARIANTE 1-2014 AL PSC

SETTORE URBANO		POPOLAZIONE INSEDIATA AL 31.12.2010 (*)	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da RUE				POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE da PSC				Totale incremento popolazione di PSC e RUE	TOTALE COMUNALE POPOLAZIONE da PSC e RUE
			POPOLAZIONE RESIDUA COMPARTI DI ATTUAZIONE	Schede RUE	Ambito rurale	Totale abitanti da attuazione RUE	Ambiti da riqualificazione	Ambiti da nuovo insediamento	Quota per esigenze non preventivabili	Totale abitanti da attuazione PSC		
		Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	
1	Centro storico	1.738	0	0	0	0	140	0	0	140	140	1.878
2	Consolidato nord	2.741	73	27	0	100	209	1.255	40	1.504	1.604	4.345
3	Consolidato ovest	1.371	78	84	0	162	70	539	40	649	811	2.182
4	Consolidato sud	234	472	11	0	483	0	50	21	71	554	788
5	Aree produttive	138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138
6	Territorio agricolo	920	0	0	160	160	0	0	0	0	160	1.080
TOTALE ABITANTI		7.142	623	122	160	905	419	1.844	101	2.364	3.269	10.411

(*) La popolazione al settembre 2013 è inferiore, quindi si mantiene la più cautelativa

ALLOGGI TEORICI REALIZZABILI DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)

SETTORE URBANO		ALLOGGI ESISTENTI Stima	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL RUE				ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL PSC				Totale incremento ALLOGGI di RUE e PSC	TOTALE COMUNALE ALLOGGI da RUE e PSC
			ALLOGGI COMPARTI DI ATTUAZIONE EX PRG	ALLOGGI DA Schede RUE	ALLOGGI in Ambito rurale	Totale ALLOGGI da attuazione RUE	ALLOGGI Ambiti da riqualificazione	ALLOGGI Ambiti da nuovo insediamento	ALLOGGI per esigenze non preventivabili	Totale ALLOGGI da attuazione PSC		
			N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.
1	Centro storico	842	0	0	0	0	56	0	0	56	56	898
2	Consolidato nord	1.165	32	12	0	44	83	498	16	597	641	1.806
3	Consolidato ovest	564	35	37	0	72	28	214	16	258	329	893
4	Consolidato sud	104	48	5	0	53	0	0	8	8	62	166
5	Aree produttive	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
6	Territorio agricolo	411	0	0	71	71	0	0	0	0	71	482
TOTALE ALLOGGI		3.127	115	54	71	240	167	712	40	919	1.159	4.286

ALLOGGI TEORICI REALIZZABILI DA VARIANTE 1-2014 AL PSC

SETTORE URBANO		ALLOGGI ESISTENTI Stima	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL RUE				ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI SECONDO IL PSC				Totale incremento ALLOGGI di RUE e PSC	TOTALE COMUNALE ALLOGGI da RUE e PSC
			ALLOGGI COMPARTI DI ATTUAZIONE EX PRG	ALLOGGI DA Schede RUE	ALLOGGI in Ambito rurale	Totale ALLOGGI da attuazione RUE	ALLOGGI Ambiti da riqualificazione	ALLOGGI Ambiti da nuovo insediamento	ALLOGGI per esigenze non preventivabili	Totale ALLOGGI da attuazione PSC		
			N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.	N.
1	Centro storico	842	0	0	0	0	56	0	0	56	56	898
2	Consolidato nord	1.165	32	12	0	44	83	498	16	597	641	1.806
3	Consolidato ovest	564	35	37	0	72	28	214	16	258	329	893
4	Consolidato sud	104	48	5	0	53	0	20	8	28	82	186
5	Aree produttive	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
6	Territorio agricolo	411	0	0	71	71	0	0	0	0	71	482
TOTALE ALLOGGI		3.127	115	54	71	240	167	732	40	939	1.179	4.306

DOTAZIONI AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)

	alloggi	mq SU	abitanti	standard					Totale
				Attrezzature scolastiche	Attrezzature civili	Attrezzature religiose	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	
PIEVE DI CENTO									
id_ AMBITI RIQUAL									
A	28	2.031	70				1.400	700	2.100
B	83	6.071	209		1.463		2.090	2.717	6.270
C	47	3.412	118		330		1.050	0	1.380
D	9	645	22				0	64	64
totale RIQUALIF	167	12.158	419	0	1.793	0	4.540	3.481	9.750
id_ AMBITI NUOVA COSTR									
1	218	15.910	549				12.078	4.392	16.470
2	145	10.609	366				8.052	2.928	10.980
3	98	7.159	247				5.434	1.976	7.410
8	138	10.096	348				7.656	2.784	10.440
10	37	2.707	93				2.046	744	2.790
11	76	5.538	191				4.202	1.528	5.730
id_ alloggi non preventivabili	40	2.920	101						
totale NUOVA COSTR	713	52.018	1.895	0	0	0	39.468	14.352	53.820
totale comunale	879	64.177	2.314	0	1.793	0	44.008	17.833	63.570

n.b. E' stato rilevato un errore nel totale alloggi: deve leggersi 919 invece che 879.

DOTAZIONI AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE DA VARIANTE 1-2014 AL PSC

				standard					
	alloggi	mq SU	abitanti	Attrezzature scolastiche	Attrezzature civili	Attrezzature religiose	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Totale
PIEVE DI CENTO									
id_AMBITI RIQUAL									
A	28	2.031	70				1.400	700	2.100
B	83	6.071	209		1.463		2.090	2.717	6.270
C	47	3.412	118		330		1.050	0	1.380
D	9	645	22				0	64	64
totale RIQUALIF	167	12.158	419	0	1.793	0	4.540	3.481	9.750
id_AMBITI NUOVA COSTR									
1	218	15.910	549				12.078	4.392	16.470
2	145	10.609	366				8.052	2.928	10.980
3	98	7.159	247				5.434	1.976	7.410
8	138	10.096	348				7.656	2.784	10.440
10	37	2.707	93				2.046	744	2.790
11	76	5.538	191				4.202	1.528	5.730
completamento lotti liberi in ambito AUC-C	20	1.456	50				DA MONETIZZ.	251	251
id_alloggi non preventivabili	40	2.920	101						
totale NUOVA COSTR	772	56.394	1.945	0	0	0	39.468	14.603	54.071
totale comunale	939	68.553	2.364	0	1.793	0	44.008	18.085	63.821

DOTAZIONI PER LOCALITA' DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)

SETTORE URBANO	Abitanti residenti 31.12.2010 con attuazione PRG	Abitanti teorici insediabili da RUE	Abitanti teorici insediabili da PSC	totale popolazione complessiva da PSC e RUE + PRG	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)						
					Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	
																	mq
1	Centro storico	1.738	0	140	1.878	4.559	15.299	4.084	9.046	8.397	41.384	2,43	8,15	2,17	4,82	4,47	22,04
2	Consolidato nord	2.814	27	1.504	4.345	13.688	10.293	0	152.728	25.612	202.320	3,15	2,37	0,00	35,15	5,89	46,56
3	Consolidato ovest	1.449	84	649	2.182	0	752	0	38.279	9.738	48.768	0,00	0,34	0,00	17,54	4,46	22,35
4	Consolidato sud	706	11	21	738	16.936	5.792	0	8.808	7.704	39.240	22,94	7,84	0,00	11,93	10,43	53,14
5	Aree produttive	138	0	0	138	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Territorio agricolo	920	160	0	1.080	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	19,37	0,47	19,84
TOTALE		7.765	282	2.314	10.361	35.182	32.135	4.084	229.770	51.962	353.133	3,40	3,10	0,39	22,18	5,02	34,08

DOTAZIONI PER LOCALITA' DA VARIANTE 1-2014 AL PSC

SETTORE URBANO	Abitanti residenti 31.12.2010 con attuazione PRG	Abitanti teorici insediabili da RUE	Abitanti teorici insediabili da PSC	totale popolazione complessiva da PSC e RUE + PRG	servizi (esistenti +RUE+PSC)						standard (stato di fatto + RUE+PSC)						
					Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	
																	mq
1	Centro storico	1.738	0	140	1.878	4.559	15.299	4.084	9.046	8.397	41.384	2,43	8,15	2,17	4,82	4,47	22,04
2	Consolidato nord	2.814	27	1.504	4.345	13.688	10.293	0	152.728	25.612	202.320	3,15	2,37	0,00	35,15	5,89	46,56
3	Consolidato ovest	1.449	84	649	2.182	0	752	0	38.279	9.738	48.768	0,00	0,34	0,00	17,54	4,46	22,35
4	Consolidato sud	706	11	71	788	16.936	5.792	0	8.808	7.955	39.491	21,48	7,35	0,00	11,17	10,09	50,09
5	Aree produttive	138	0	0	138	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Territorio agricolo	920	160	0	1.080	0	0	0	20.910	512	21.421	0,00	0,00	0,00	19,37	0,47	19,84
TOTALE		7.765	282	2.364	10.411	35.182	32.135	4.084	229.770	52.213	353.384	3,38	3,09	0,39	22,07	5,02	33,94

STANDARD RESIDENZIALI DA PSC (vedi relazione Illustrativa PSC approvato)**TOTALE PIEVE DI CENTO****10.361 Abitanti insediati al 31.12.2010 + Abitanti insediabili da PRG, RUE e PSC**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	31.082	35.182	3,40
Attrezzature civili	2,80	29.010	32.135	3,10
Attrezzature religiose	1,20	12.433	4.084	0,39
Verde pubblico	18,00	186.494	229.770	22,18
Parcheggi pubblici	5,00	51.804	51.962	5,02
TOTALE	30,00	310.824	353.133	34,08

STANDARD RESIDENZIALI DA VARIANTE 1-2014 AL PSC**TOTALE PIEVE DI CENTO****10.411 Abitanti insediati al 31.12.2010 + Abitanti insediabili da PRG, RUE e PSC**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	31.232	35.182	3,38
Attrezzature civili	2,80	29.150	32.135	3,09
Attrezzature religiose	1,20	12.493	4.084	0,39
Verde pubblico	18,00	187.394	229.770	22,07
Parcheggi pubblici	5,00	52.054	52.213	5,02
TOTALE	30,00	312.324	353.384	33,94

ALLEGATI CARTOGRAFICI

FIGURA 1a – QUADRO CONOSCITIVO APPROVATO

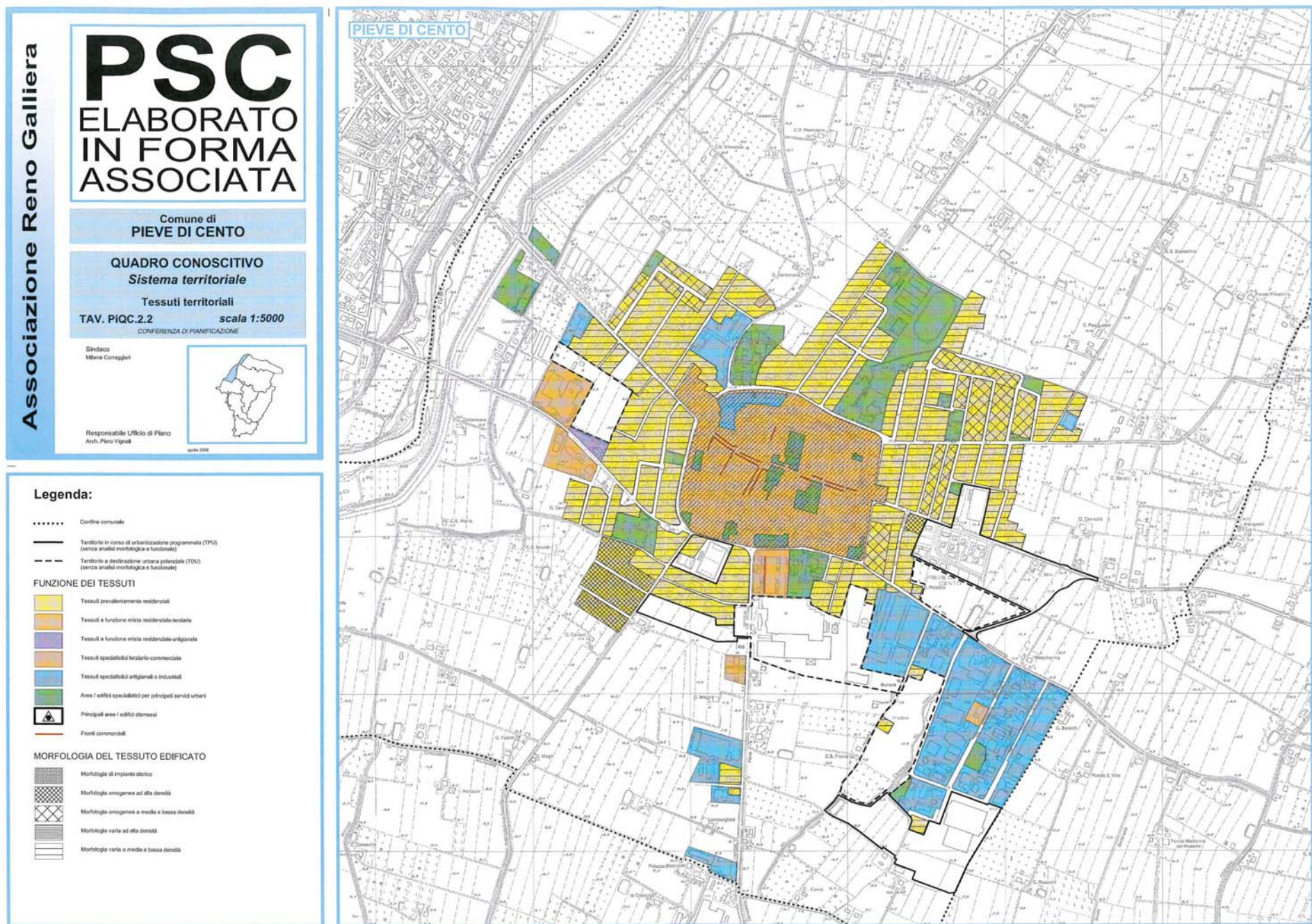


FIGURA 1b – QUADRO CONOSCITIVO APPROVATO – INFRASTRUTTURE DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE

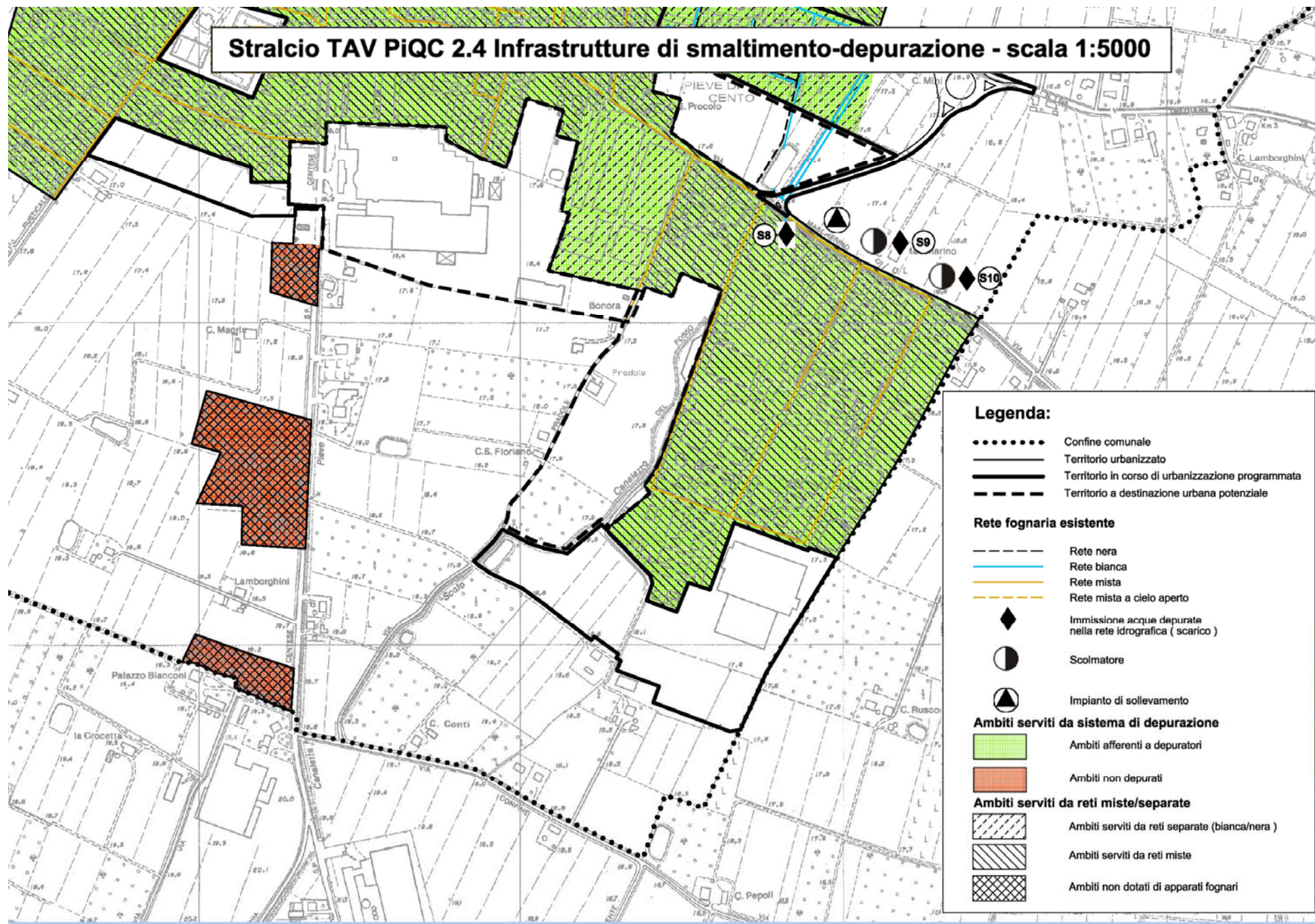


FIGURA 1c – QUADRO CONOSCITIVO APPROVATO – INFRASTRUTTURE ENERGETICHE E TELECOMUNICAZIONI

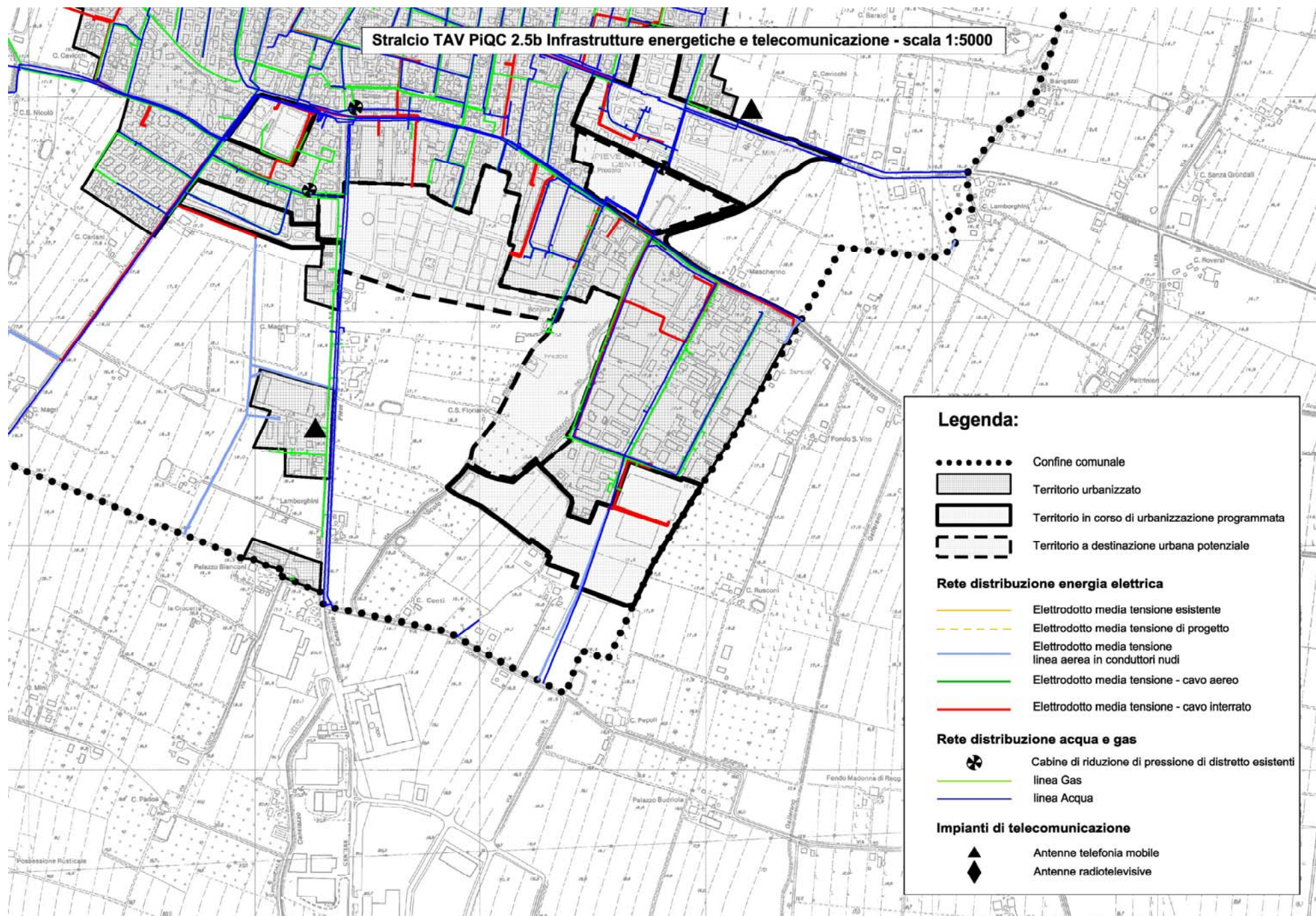


FIGURA 2a – QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO AL 2014

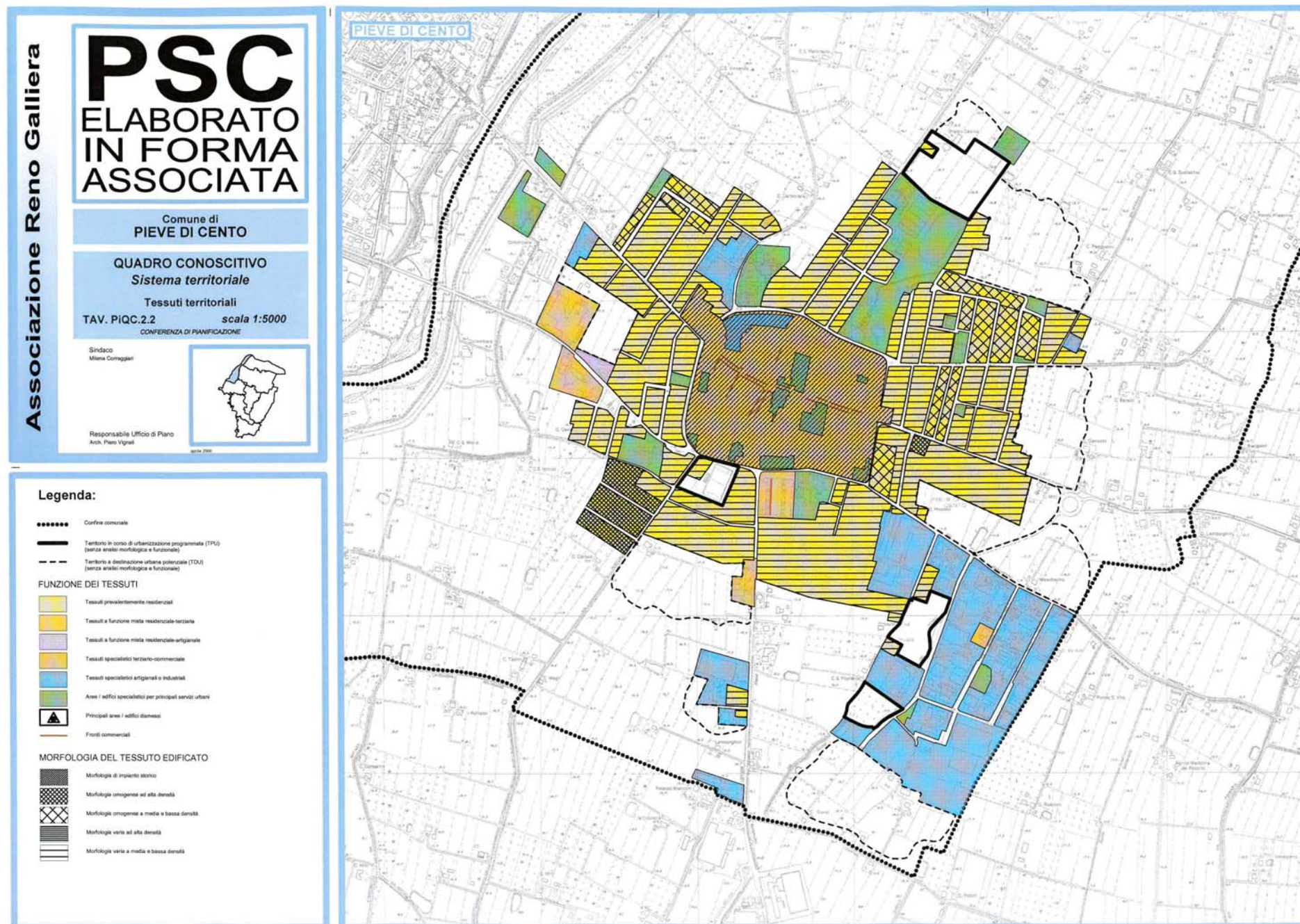


FIGURA 2b – QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO – INFRASTRUTTURE DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE

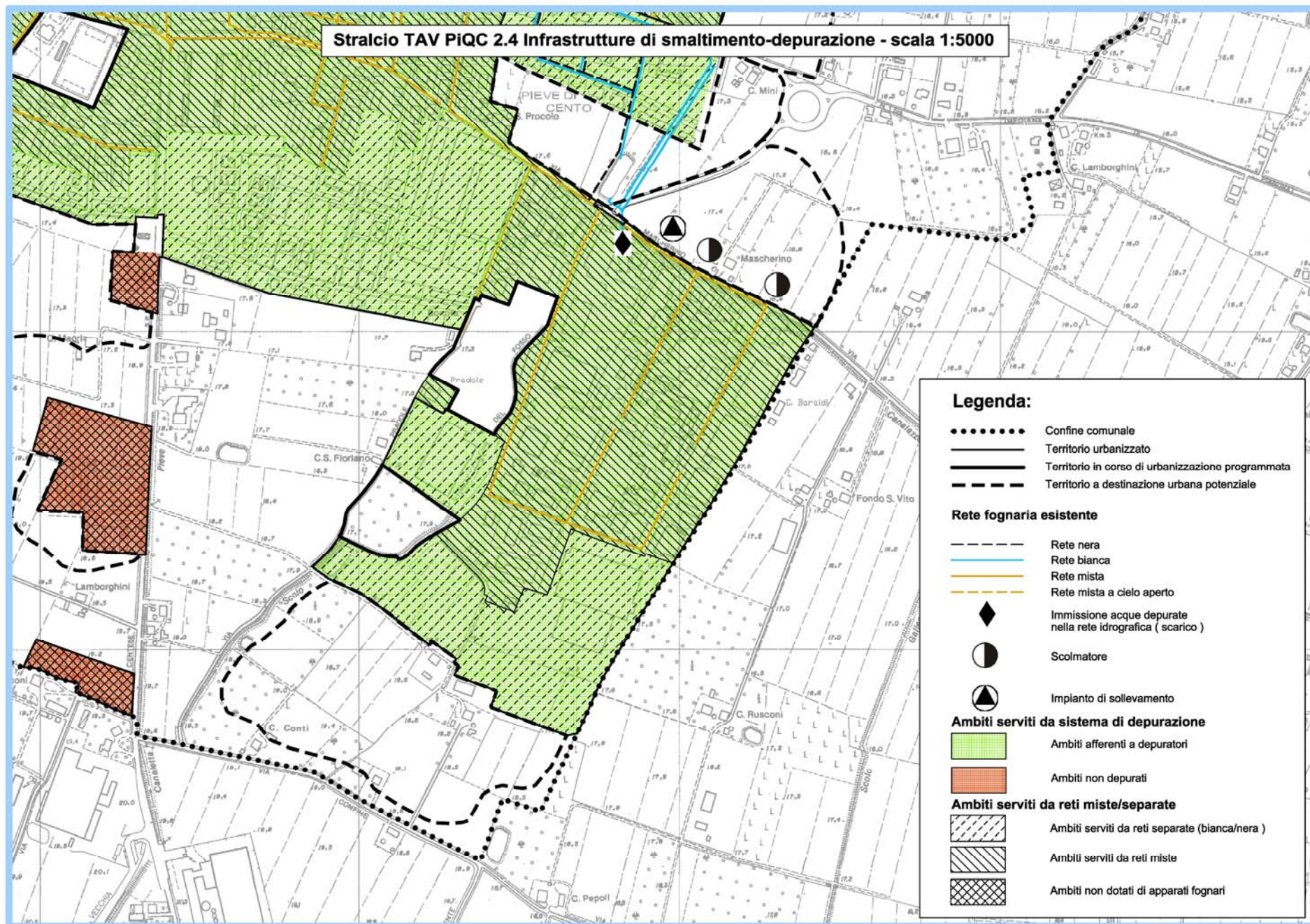


FIGURA 2c – QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO al 2009 – INFRASTRUTTURE ENERGETICHE E TELECOMUNICAZIONI

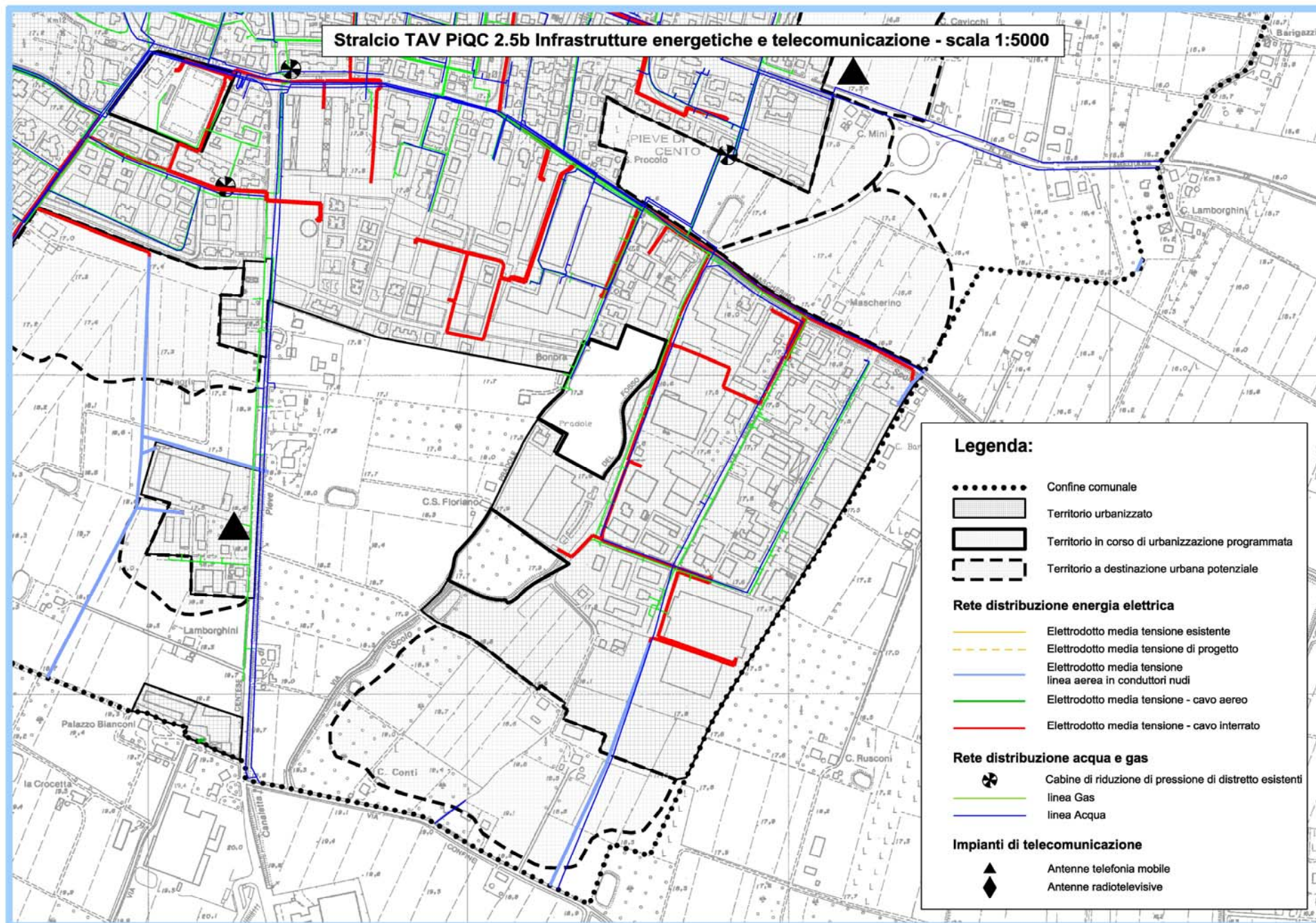


FIGURA 2d – STRALCIO PRG/VG 1998

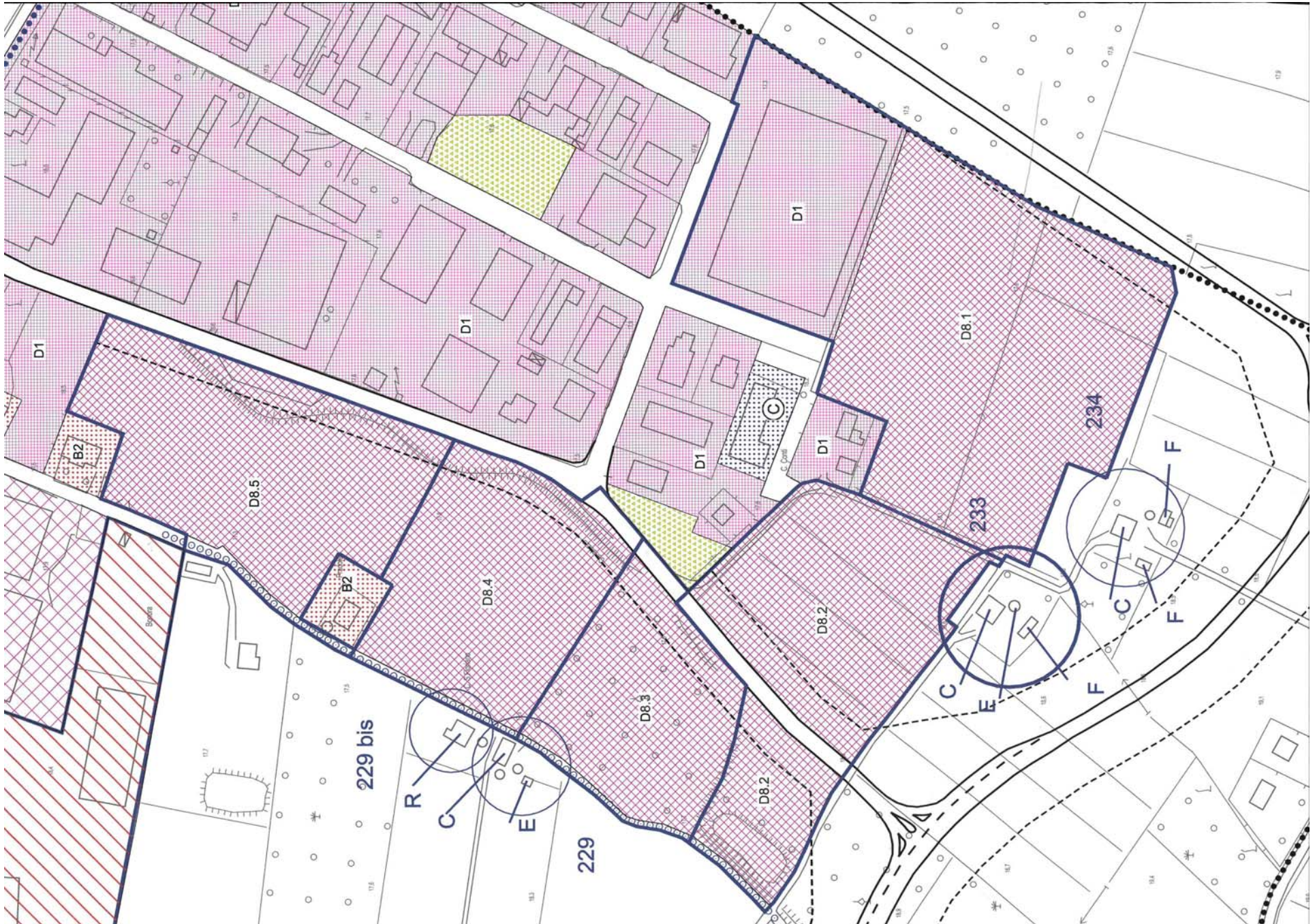
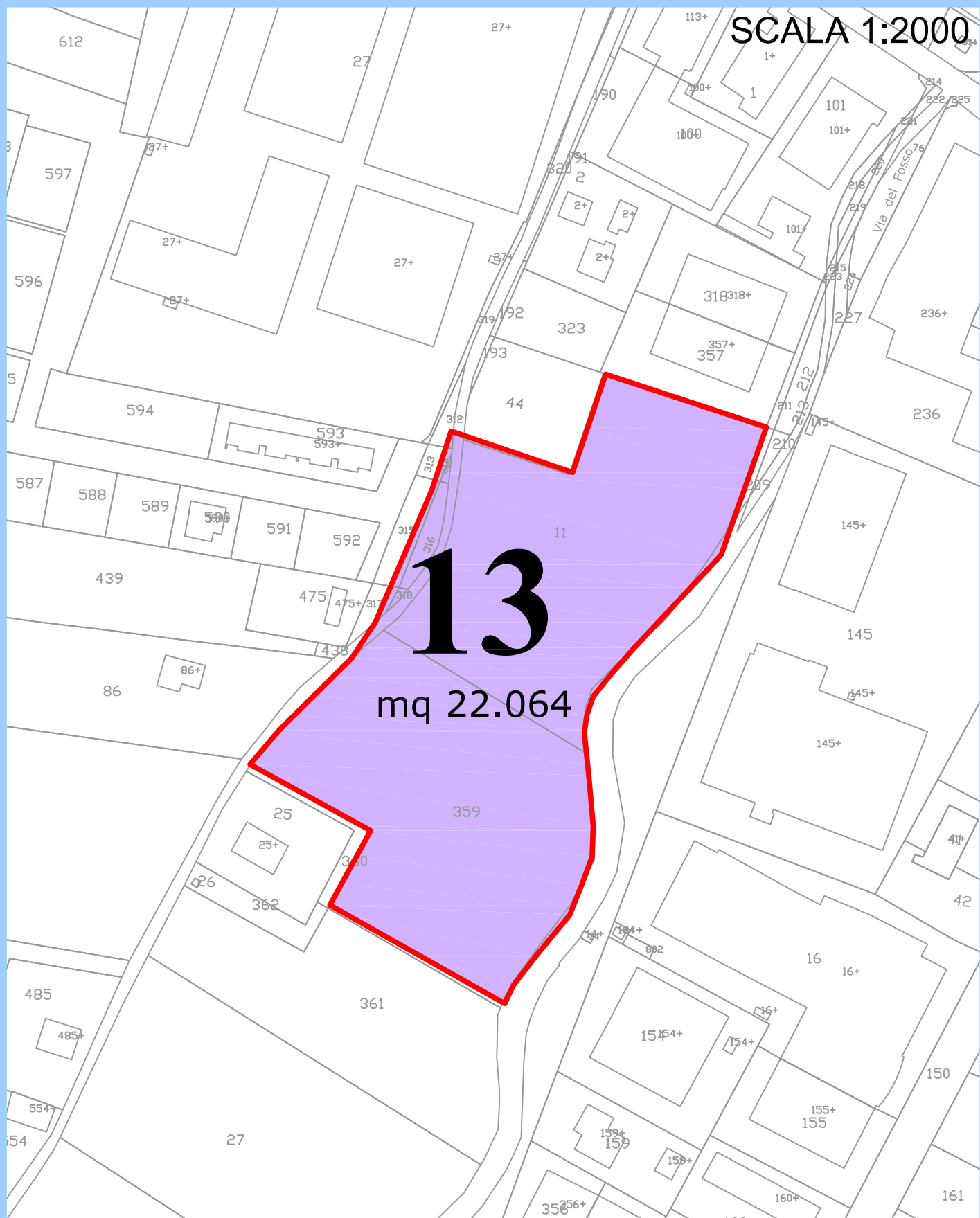


FIGURA 3a

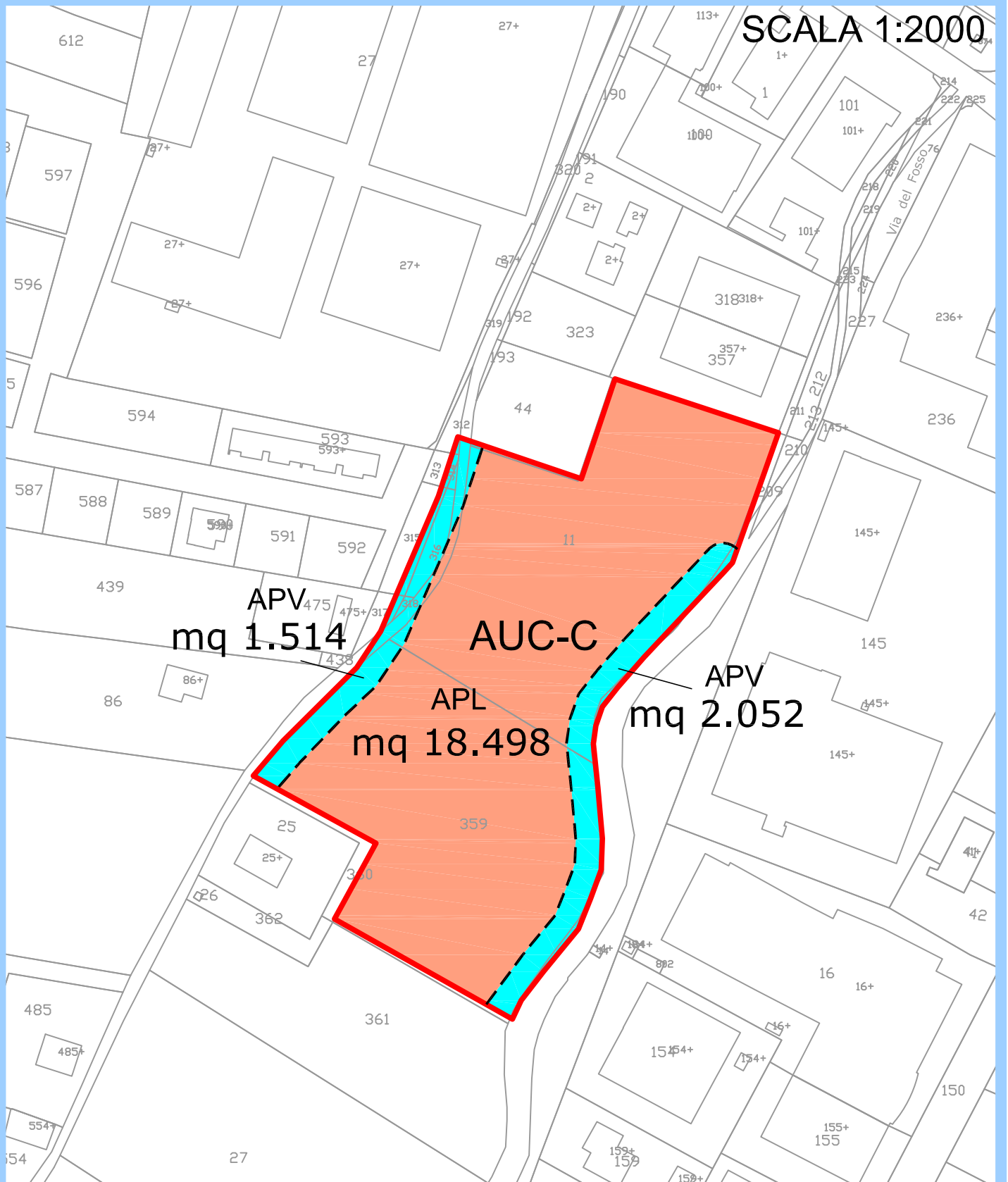
SCALA 1:2000



AREALE	TIPO	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TOTALE SU
		ST	UT = 0,35	UT priv = 0,25	UT pubb = 0,10	SU priv = STxUT priv	SU pubb = STxUT pubb	
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)	
13	sovra comunale	22.064	0,35	0,25	0,10	5.516	2.206	7.722

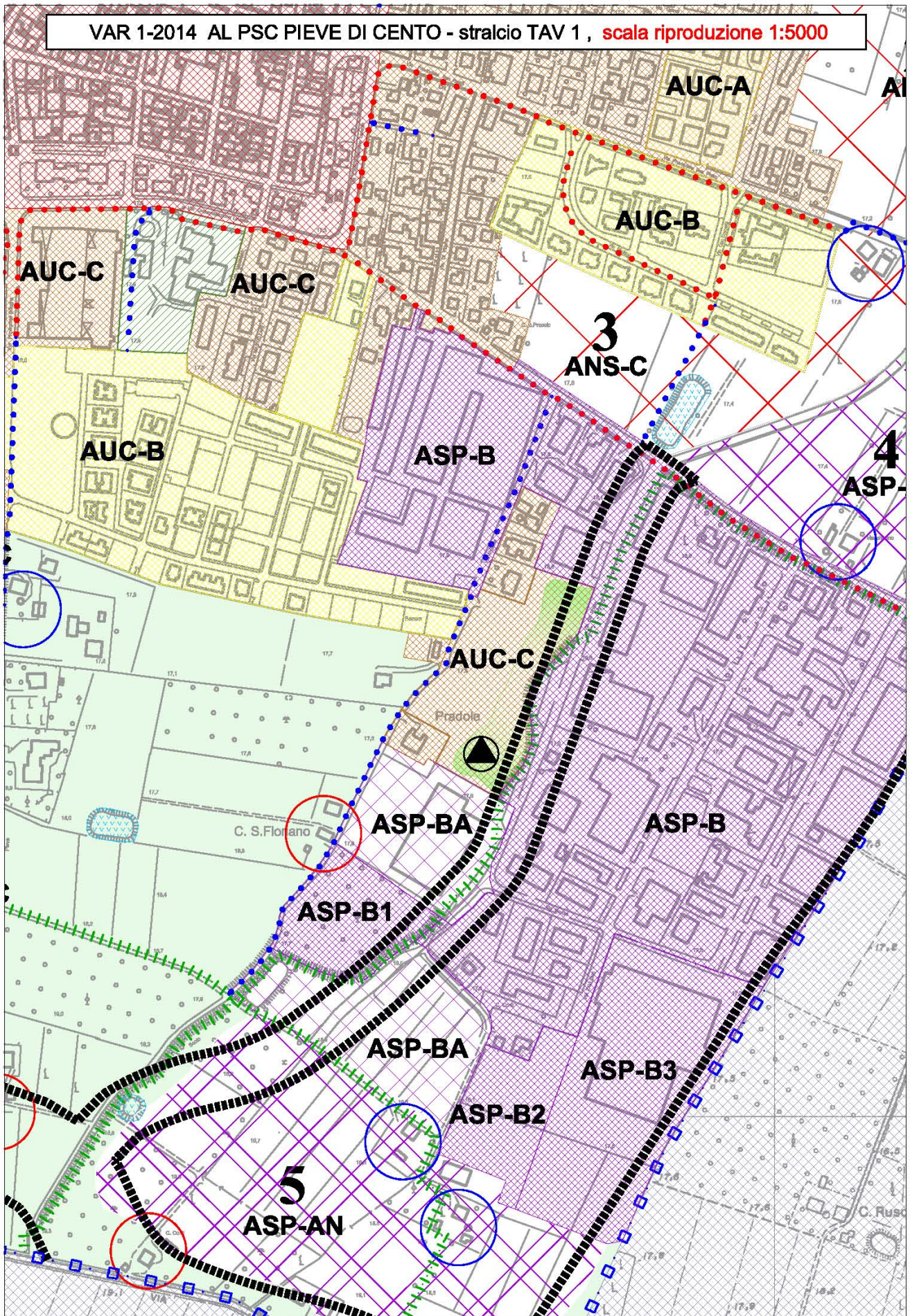
FIGURA 3b

SCALA 1:2000



AREALE	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. UTILE privata	SUP. UTILE pubblica	TO TALE SU	ALLOGGI PRIVATI (73 mq di SU)	ALLOGGI PUBBLICI (73 mq di SU)	ALLOGGI TOTALI (73 mq di SU)
		\$T	UT	UT priv =0,5*UT	UT pubb =0,5*UT	\$U priv =\$T*UT priv	\$U pubb =\$T*UT pubb				
		(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq)				
AUC-C	APV	1.514	0,048	0,024	0,024	36	36	73			
	APV	2.052	0,048	0,024	0,024	49	49	98			
	APL	18.498	0,16	0,08	0,08	1.480	1.480	2.960			
	TO TALE	22.064				1.565	1.565	3.131	21	21	42

FIGURA 4



MODIFICHE AL RUE IN COERENZA CON LA VARIANTE AL PSC n.1

Il testo modificato o aggiunto è riportato in carattere *grassetto corsivo*

CAPO IV – PROGETTI CONVENZIONATI E PROGETTI D'INSIEME

Art. 17.1 - Progetto *Unitario* Convenzionato negli ambiti urbani consolidati (*PUC*)

Art. 17.1.1 - Definizione

1. Si definisce “Progetto *Unitario* convenzionato negli ambiti urbani consolidati” lo studio d'insieme di un determinato Ambito per definirne la complessiva previsione di sviluppo edilizio/urbanistico e funzionale, mediante l'inquadramento generale degli specifici interventi previsti per ciascuna unità edilizia od immobiliare *o area* prevista all'interno dell'Ambito che viene perimetrato.
2. Il *PUC* ~~progetto convenzionato~~ viene previsto in caso di aree da cedere al Comune per opere pubbliche, per la destinazione ad edilizia convenzionata, per l'assunzione di obbligazioni connesse agli interventi in esso previsti *o infine per l'attuazione di aree residue in Ambiti consolidati*.

Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto *unitario* convenzionato

1. Sono soggetti a Progetto *unitario* convenzionato tutte le aree, gli edifici ed i manufatti pubblici e privati, dal RUE con apposita perimetrazione e sigla di riconoscimento.

Art. 17.1.3 - Presentazione

1. Il *PUC* ~~progetto convenzionato~~ viene presentato contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo e deve essere firmata da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista; deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 17.1.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione necessaria per la presentazione del *PUC* ~~progetto convenzionato~~ è la seguente:
 - rilievo dello stato di fatto piano altimetrico (in scala minima 1/500), delle aree ed edifici ricompresi nel perimetro d'Ambito (piante e profili);
 - planimetrie di progetto e profili edilizi in scala minima 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche dell'Ambito e delle relative superfici, con l'indicazione delle aree e degli edifici oggetto di intervento edilizio, dei relativi allineamenti, strade, marciapiedi, gli spazi a verde (pubblico privato), spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - relazione illustrativa degli interventi previsti;
 - schema di convenzione circa gli impegni da assumere da parte del richiedente nei confronti del Comune relativamente ad opere ed aree da realizzare e cedere o ad altre obbligazioni negoziali, necessarie per la corretta attuazione delle previsioni del progetto;
 - documentazione di valutazione della compatibilità acustica (valutazione di clima e impatto acustico),

idraulica ed energetico-ambientale.

Art. 17.1.5 - Approvazione

1. Il ***PUC*** ~~progetto-convenzionato~~ è approvato dal Consiglio Comunale con procedimento mediante lo Sportello Unico per l'Edilizia, previa istruttoria formale da parte degli Uffici competenti ed acquisizione dei pareri richiesti dalle norme e leggi vigenti. ***Se il PUC è conforme agli strumenti urbanistici sovraordinati viene approvato dalla Giunta Comunale (cfr. D.L. 70/2011 convertito in legge n. 106/2011, Art. 5, comma 13, lettera b)..***

Art. 17.1.6 - Attuazione

1. Il ***PUC*** ~~progetto-convenzionato~~ viene attuato mediante permessi di costruire o denunce di inizio attività, per tutte le opere in esso previste, con collaudo finale delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree al Comune.
2. A garanzia degli impegni assunti con la convenzione urbanistica, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici previsti e dell'adempimento delle altre obbligazioni indicate nella convenzione medesima.

Art. 25 – Ambiti urbani consolidati (AUC-C)

paragrafo 1): Definizione

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.
Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste -, e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, Ambito spesso in posizione di cuscinetto tra il tessuto edilizio del Centro storico ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia.
2. All'interno di tale Ambito si possono riconoscere dei sottoambiti costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) derivanti dal Vigente PRG . Tali sottoambiti Ambiti sono perimetrati con una linea continua di colore marrone e la sigla AUC-C è accompagnata da un numero d'ordine progressivo.

AUC-C	=	Ambiti Urbani Consolidati
Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	<ul style="list-style-type: none"> - $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) o se più favorevole sino all' $U_f = 0,35$ mq/mq - $U_f = 0,35$ mq/mq di SU per tutti lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico $U_f = 0,40$ mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,35$ mq/mq
Interventi ammessi	=	<p>Gli interventi previsti per l'utilizzo degli indici sopradefiniti, sono limitati ai seguenti casi: MO, MS, RE, AM, CD; NC solo su lotti liberi</p> <p><u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico:</u></u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della Capacità edificatoria ammessa, purchè l'incremento sia finalizzato alla realizzazione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modi-

ficata dalla delibera G.R. n. 1362/2010), ovvero:

- + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B
- + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A
- + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+

Tale condizione dovrà essere attestata dalle apposite certificazioni da presentare secondo le disposizioni di legge.

Nel caso in cui le verifiche finali non attestino il raggiungimento della classe energetica prevista, si applicano le sanzioni e le procedure di cui alla l.r. 6/2009, Art. 56.

Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.

- Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. calcolati in gronda - o di un piano (calcolato in m. 3), purchè venga presentato un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato (da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi), con la finalità di dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio.
- in tutti gli Ambiti AUC-C è sempre possibile, fermo restando l'indice di Ambito sopradefinito e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, sopraelevare di 1 piano gli edifici esistenti senza considerare i parametri relativi alle distanze dai confini (sono sempre ammessi interventi nei limiti del codice civile), dai fabbricati di lotti adiacenti, dalle strade. In tal caso deve essere allegato, alla richiesta del titolo abilitativo, una tavola dimostrativa mediante rappresentazione planivolumetrica, che evidenzia come il nuovo volume si inserisce nel contesto edificato circostante (allineamenti alla linee di gronda, sul fronte stradale o interno, ecc.); tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio.
- in tutti gli Ambiti AUC-C è sempre possibile prevedere incrementi di SU, senza considerare l'indice di Ambito sopradefinito, quando si interviene all'interno di un volume esistente alla data di adozione del RUE; l'intervento può comportare la realizzazione di nuovi solai o soppalchi. E' altresì consentito il cambio d'uso in SU, di superfici accessorie (SA) già presenti e legittimate alla data di adozione del RUE, qualora la SA medesima sia superiore al minimo richiesto per ogni unità abitativa dalle presenti norme, rispettando sempre i minimi di legge per le altezze interne dei locali.
- In tutti gli Ambiti AUC-C sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE, di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale;

		questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC1, UC12/A, UC12/B, UC13, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC23, UC24, UC27 - UL2 <p><u>USI commerciali</u>: UC3, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV)</p>
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 10,00 ▪ uguale all'esistente se più favorevole - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio, vanno rispettate le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;

		<ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	--	---

AUC-C...n	=	Ambiti Urbani Consolidati con prescrizioni specifiche
Usi	=	- <u>USI</u> : sono consentiti tutti gli Usi di cui al precedente Ambito AUC-C
Applicazione degli indici	=	- Per i casi di intervento previsti nelle seguenti schede con prescrizioni specifiche, non si applicano gli <u>interventi con indirizzo di risparmio energetico</u> di cui al precedente paragrafo (AUC-C) per gli edifici di nuova costruzione; - gli interventi suddetti sono ammessi per gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE per i quali venga previsto l'intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale.
Prescrizioni specifiche	=	- Per quanto riguarda l'Ambito classificato AUC-C1A , sito fra la via Circonvallazione Levante e via Alberghini, sono ammessi i se-

		<p>guenti interventi:</p> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici contrassegnati da un "pallino nero" devono essere conservate nella loro forma e volumetria sui lati ovest, nord e sud (intervento di REV di cui all'Art. 2.6.6 precedente); sul lato est sono ammessi ampliamenti funzionali alle unità abitative presenti, utilizzando le superfici esistenti alla data di adozione del RUE anche se destinate a superfici accessorie. Tale ampliamento potrà raggiungere una SU e/o SA massima di 40 mq per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del RUE. L'intervento deve garantire, ad intervento concluso, una dotazione minima di due posti auto. I posti auto possono essere realizzati anche in allargamento della Via Alberghini. Gli interventi per questo Ambito devono essere attuati con riferimento ad almeno due proprietà contigue. <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: m. 3,50 - Per quanto riguarda l'Ambito classificato AUC-C1B, sito a est della via Alberghini, sono ammessi i seguenti interventi: <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilizzare tutte le superfici esistenti alla data di adozione del RUE, comprese le superfici accessorie per ampliare le unità abitative. L'intervento deve garantire, ad intervento concluso, una dotazione minima di due posti auto. I posti auto possono essere realizzati anche in allargamento della Via Alberghini. <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: m. 7,50 - In entrambi gli Ambiti AUC-C1A e AUC-C1B si interviene attraverso le seguenti modalità: MO, MS, RE, D, RI, AM, NC, CD
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda l'Ambito AUC-C2, in via Cremona, sono ammessi gli interventi sottoriportati nel rispetto dell'indice fissato: <ul style="list-style-type: none"> ▪ $U_f = 0,25 \text{ mq/mq di SU}$: l'indice si applica a tutto il lotto di proprietà edificato o libero <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione a parità di Superficie esistente alla data di adozione del RUE o utilizzando l'indice previsto se più favorevole, per i lotti già edificati; - Interventi di nuova costruzione su lotto libero utilizzando l'indice previsto; <ul style="list-style-type: none"> - gli ampliamenti devono essere funzionalmente collegati agli edifici esistenti valutando altresì la disposizione degli edifici maggiormente tutelante rispetto agli impatti derivanti dalla strada.; - in sede di intervento è prescritto che ogni soggetto attuatore, limitatamente al lotto di intervento, realizzi una fascia alberata o una siepe arbustiva sul lato ovest del lotto a confine con l'Ambito di tutela paesaggistico/ambientale prevista dal RUE. <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: m. 7,50

Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda l'Ambito AUC-C3, sito fra la via Provinciale Cento e la via Circonvallazione Ponente, sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dell'indice: <ul style="list-style-type: none"> ▪ $U_f = 0,25$ mq/mq di SU: l'indice si applica a tutto il lotto di proprietà edificato o libero <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione nel rispetto dell'indice fissato e con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti, nel più assoluto rispetto delle alberature esistenti; - interventi di RC-B come definito in Appendice) per gli edifici individuati con un simbolo di "pallino nero".
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Pradole n. 8, classificato AUC-C4, sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dell'indice: <ul style="list-style-type: none"> ▪ $U_f = 0,25$ mq/mq da applicare a tutta l'area individuata in cartografia <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione; all'interno dell'indice ammesso è consentita la realizzazione di una palestra di utilizzazione privata.
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Mascarino n. 11, classificato AUC-C5, si prevede $U_f = U_f$ esistente; in caso di intervento di demolizione con ricostruzione, è a carico del soggetto attuatore realizzare il risezionamento della strada comunale per il fronte di proprietà (tombamento del fosso stradale e allargamento della sede stradale medesima).
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Mascarino 4/a, classificato AUC-C6, sono ammessi i seguenti interventi: <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la Capacità edilizia max prevista va indirizzata sui mappali 21, 271, 274 e 292 parte, di proprietà; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> ▪ $C.e.max = 545,85$ mq di SU + 237,51 di SA - l'area classificata come verde privato deve rimanere ineditata.
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> - Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Provinciale San Benedetto angolo via Di Vittorio, classificato AUC-C7, sono ammessi i seguenti interventi: <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - diretto previo convenzionamento oneroso, per fissare le condizioni del cambio d'uso di locali di servizio alla residenza in locali ad uso commerciale, siti al piano terra e per una superficie utile non superiore a 100 mq. Nel caso di cambio d'uso vanno verificate le dotazioni di parcheggio come previsto all'Art. 33, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> ▪ P1 da monetizzare ▪ P3 da realizzare

		<p><i>USI</i></p> <p>- UA1, UC3, UC12/A, UC14, UC18</p> <p><u>USI commerciali</u>: Per l'uso UC3 le condizioni sono fissate all' Art. 34 successivo</p> <p>- Vanno mantenuti i parametri edilizi esistenti.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Ponte Nuovo 32-36, classificato AUC-C8, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p><i>Interventi</i></p> <p>- RE, D, RI, AM nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UF = UF esistente; l'edificio può usufruire degli incrementi di superficie ai fini del risparmio energetico, di cui all'Art. 23 <p><i>USI</i></p> <p>- UA1</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato sito in via IV Novembre n. 25, classificato AUC-C9, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p><i>Interventi</i></p> <p>- MO, MS, RE, RI nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UF = UF esistente; in caso di demolizione e ricostruzione sarà possibile attuare compensazioni tra la SU e la Sa a parità di volume esistente e nel rispetto delle definizioni tecniche riportate in APPENDICE 2. <p><i>USI</i></p> <p>- UA1</p> <p>Altezza massima</p> <p>- non superiore all'altezza esistente</p> <p>Standard di parcheggio e verde</p> <p>- non dovuti</p>
<i>Prescrizioni specifiche</i>	=	<p>- <i>Per quanto riguarda il lotto edificato sito in via Pradole n. 9a, classificato AUC-C10, identificato catastalmente al foglio 23, mappale 323, sono ammessi i seguenti interventi:</i></p> <p><i>Interventi</i></p> <p>- <i>MO, MS, RE, CD nel rispetto dei seguenti parametri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>UF = UF esistente, con la possibilità di ricavare una unità abitativa in più rispetto a quella già prevista</i> <p>- <i>L'intervento diretto di cambio d'uso per la funzione residenziale, è condizionato alla sottoscrizione di un Art. 18 con il soggetto attuatore, in cui verranno fissate le modalità di corresponsione al Comune di oneri perequativi. Tali oneri saranno applicati alla quota di superficie che è soggetta a variazione d'uso. Nel medesimo Art. 18 sarà fissato</i></p>

		<p><i>un minimo di 10 anni di inalienabilità per l'unità abitativa prevista in più.</i></p> <p><i>USI</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - UA1, UC16 <p><i>Altezza massima</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - uguale all'altezza esistente <p><i>Dotazioni urbanistiche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella quantità prevista all'Art. 33 successivo <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggi pubblici P1: da monetizzare ▪ parcheggi privati P3: da realizzare ▪ verde pubblico: non dovuto
<p><i>AUC-C derivante dalla Variante al PSC n. 1/2014</i> <i>Prescrizioni specifiche</i></p>	<p>=</p>	<p>INQUADRAMENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intervento è riferito ad un'area perimetrata con linea continua di colore rosso (riportata nelle Tavole del RUE n. 59 e 63 in scala 1:2000 ed identificata catastalmente al foglio 23 mapp. 11 e 359) nella quale vengono individuate diverse funzioni, la cui attuazione è governata da un Art. 18 l.r. 20/2000, sottoscritto in data.....: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambito edificabile per funzioni residenziali AUC-C ▪ verde privato inedificabile ▪ area per interventi di laminazione delle acque superficiali - il soggetto attuatore, attraverso l'Art. 18, si impegna a: <ul style="list-style-type: none"> ▪ realizzare la capacità edificatoria prevista nell'Ambito AUC-C ▪ ad utilizzare, per usi privati, la fascia di verde privato inedificabile ▪ a cedere gratuitamente al Comune l'area destinata ad interventi di laminazione delle acque superficiali <p>INTERVENTI NELL'AMBITO AUC-C</p> <ul style="list-style-type: none"> - NC nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> - Capacità edificatoria max (C.e. max) = mq 2.330 di SC così distinta: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.456,25 mq di SU ▪ 873,75 mq di SA <p>USI</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA1 <p>MODALITÀ DI INTERVENTO NELL'AMBITO AUC-C</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento diretto previa approvazione di un "Progetto Unitario convenzionato negli ambiti urbani consolidati" di cui all'Art. 17.1 precedente, con la sottoscrizione di apposita

		<p><i>convenzione urbanistica</i></p> <p>PARAMETRI SPECIFICI DELL'AMBITO AUC-C</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>altezza massima: m. 7,50</i> - <i>distanza dalle strade (Via Pradole) : m. 10,00</i> - <i>distanza dagli Ambito 1 confinanti: m. 5,00</i> - <i>distanza dai confini di Ambito "Verde privato": sul confine</i> <p>Dotazioni urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>parcheggi privati e parcheggi pubblici nella quantità prevista all'Art. 33 successivo</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>P1 da realizzare (mq. 251,10)</i> - <i>P3 da realizzare</i> - <i>verde pubblico: non previsto in quanto compensato dalla cessione dell'area per la vasca di laminazione</i>
Parametri	=	<p>Per tutti gli Ambiti specifici di cui sopra, vanno rispettati i <u>seguenti parametri</u>, in mancanza di dettagli riportati nelle specifiche schede:</p> <p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 10,00 per gli Ambiti AUC-C o altre altezze se specificate nelle schede specifiche precedenti; - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;

	<ul style="list-style-type: none"> – <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; – <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; – <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	--

Paragrafo 2): Requisiti ambientali

1. Dovrà essere perseguito l'obiettivo di realizzazione dello sdoppiamento del sistema fognario pubblico in acque reflue bianche e nere, con sostituzione della rete fognaria mista.
2. In caso di nuovi interventi o ristrutturazioni globali, dovrà essere sempre realizzato lo sdoppiamento del sistema fognario interno all'Ambito, in acque reflue bianche e nere.
3. In caso di nuovi interventi edificatori o ristrutturazioni edilizie, dovranno essere verificate le infrastrutture acquedottistiche e di metano con l'Ente Gestore.
4. In caso di conflitti o criticità acustiche rilevate, gli edifici destinati a funzioni residenziali, dovranno essere dotati di idonei requisiti acustici passivi, valutando altresì, preliminarmente, anche soluzioni (distanze dalle

fonti, distribuzione dell'edificato e delle pertinenze, ecc.) che garantiscano la migliore compatibilità urbanistica.

5. In tali ambiti dovranno essere altresì perseguiti gli obiettivi di previsione e realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione urbana.

Art. 27 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

6. La caratteristica della zona produttiva sovracomunale edificata a sud-ovest del Capoluogo, a margine della via Mascarino, è quella di essere ricompresa all'interno dell'Ambito suscettibile di sviluppo per nuove funzioni produttive del "Polo di Castello d'Argile - Pieve di Cento".

2. Tali ambiti si distinguono in due fattispecie:

- a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B
- b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA

3. In coerenza con quanto fissato nel PSC e tenendo in considerazione quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, il Comune dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:

- interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione della viabilità esistente;
- interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso una adeguata riqualificazione degli spazi per attrezzature e spazi collettivi esistenti.

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none">- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale)- <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u>, pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80% e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti- <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u>, pari al 35% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè l'ampliamento avvenga all'interno dei volumi esistenti
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none">- UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP6, UP8, UP3, UE5/B, UE7- UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art.10 della l.r. 16/2004 utilizzando le unità abitative esi-

		<p>stenti alla data di adozione del RUE.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo. - Non sono ammesse in questo Ambito "aziende a rischio di incidente rilevante" così come definite nella normativa sovraordinata vigente.
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3 - <u>altezza massima</u>: = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 - <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermine sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o

		<p>esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante;</p> <p>– <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</p> <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
<i>Prescrizioni specifiche per l'Ambito ASP-B3 di proprietà della G.B. Invest S.P.A.</i>	=	<p><i>L'Ambito è assoggettato alla sottoscrizione di un Art. 18 tra il Comune ed il soggetto attuatore, finalizzato a disciplinare la decadenza del precedente PPIP, le modalità di annullamento della fidejussione presentata a copertura delle opere di urbanizzazione primaria, la modalità e l'entità del versamento al Comune dell'onere compensativo per la realizzazione di opere stradali extra comparto, discendenti dall'ex PRG e precisate nel Piano di Coordinamento approvato dalla Giunta Comunale il 9.10.2001 con delibera n. 91.</i></p> <p><i>L'Ambito può sviluppare la propria capacità edificatoria residua, a favore della azienda insediata, in aggiunta a quanto già edificato, utilizzando i successivi parametri edilizi ed urbanistici.</i></p>
<i>Superficie minima di intervento</i>	=	<i>L'Ambito individuato con la sigla ASP-B3</i>
<i>Interventi ammessi</i>	=	- NC
<i>Capacità edificatoria max</i>	=	- 0,45 mq/mq (compresa la superficie esistente)
<i>Usi</i>	=	- UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP6, UP8, UP3, UE5/B, UE7
<i>Modalità di attuazione</i>	=	<i>intervento diretto</i>
<i>Dotazioni urbanistiche</i>		<p><i>L'utilizzazione della capacità edificatoria residua prevede il reperimento contestuale delle correlate dotazioni, e cioè:</i></p> <p>- <u>Dotazioni</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - P3 da realizzare nella misura di cui all'Art. 33 successivo - Parcheggi pubblici P2 e Verde pubblico: 15% della ST residua dell'Ambito

		<ul style="list-style-type: none"> - <u>Parametri</u> <ul style="list-style-type: none"> - <i>altezza massima: = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</i> - <i>rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</i> - <u>Opere di Urbanizzazione</u> <ul style="list-style-type: none"> - <i>se l'utilizzazione della capacità edificatoria residua comporterà la realizzazione di opere di urbanizzazione, le medesime dovranno essere assoggettate a titolo abilitativo specifico con costituzione di apposita fidejussione.</i>
--	--	---

b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato: ASP-BA

Superficie minima di intervento	=	Questi Ambiti sono individuati e perimetrati con linea rossa a tratteggio; la superficie minima di intervento è rappresentata dai lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, AM, CD, NC - Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC e al RUE. - <i>In sede di presentazione del permesso di costruire, è possibile modificare la dimensione dei lotti previsti nei Piani Particolareggiati approvati, accorrandoli o suddividendoli in modo diverso, ferma restando la capacità edificatoria massima ammessa</i>
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UC5, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UP1, UP2, UP8 - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art.10 della l.r.16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti e previste dal Piano Particolareggiato. - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono conservate le limitazioni previste dal Piano particolareggiato. - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti e comunque, se più restrittivi, quelli indicati nel rispettivo Piano Particolareggiato.

**c) ambiti produttivi sovracomunali consolidati da attuare con PUC:
Ambiti ASP-B1 e ASP-B2 perimetrati con linea continua di colore rosso**

		<i>I due Ambiti sono assoggettati alla sottoscrizione di un Art. 18 tra il</i>
--	--	--

<i>Superficie minima di intervento</i>	=	<i>Comune ed il soggetto attuatore, finalizzato a disciplinare la modalità e l'entità del versamento al Comune dell'onere compensativo per la realizzazione di opere stradali extra comparto, discendenti dall'ex PRG e precisate nel Piano di Coordinamento approvato dalla Giunta Comunale il 9.10.2001 con delibera n. 91.</i> <i>Gli Ambiti sono individuati con perimetro rosso che rappresenta la superficie minima di intervento</i>
<i>Interventi ammessi</i>		- NC
<i>Capacità edificatoria max</i>	=	- 0,45 mq/mq
<i>Usi</i>	=	- UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP6, UP8, UP3, UE5/B, UE7 - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.
<i>Modalità di attuazione</i>	=	intervento diretto, previa approvazione di un PUC di cui all'Art. 17.1 del presente RUE
<i>Parametri</i>	=	<i>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti ed in particolare:</i> - <u>Dotazioni</u> - P3 da realizzare nella misura di cui all'Art. 33 successivo - Parcheggi pubblici P2 e Verde pubblico: 15% della ST dell'Ambito - <u>altezza massima:</u> = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - <u>rapporto di copertura:</u> - rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto - <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 10% del lotto
<i>Prescrizioni specifiche per l'Ambito ASP-B1</i>	=	<i>L'Ambito può rappresentare una possibilità di espansione dell'azienda insediata alla data di adozione della Variante al PSC n. 1/2014 (HP Hydraulic Spa); attivando un PUC che comprenda entrambi i lotti ASP-B1 e ASP-BA sarà possibile, a parità di capacità edificatoria prevista ed al rispetto delle dotazioni urbanistiche complessive, trasferire quota della medesima da un Ambito all'altro in relazione ad esigenze strategiche aziendali.</i> <i>In attesa della presentazione del PUC è consentito alla proprietà realizzare un "campo/pista" per prove di verifica dei componenti meccanici (prodotti dall'azienda HP Hydraulic Spa insediata) su veicoli off-Road, nel rispetto dei valori acustici fissati dalla zonizzazione acustica comunale.</i> <i>Sarà inoltre possibile tenere separati i due interventi, nonché eventualmente alienare l'Ambito ASP-B1 ad altra azienda.</i>

<p><i>Prescrizioni specifiche per l'Ambito ASP-B2</i></p>	<p>=</p>	<p><i>L'Ambito può sviluppare la propria capacità edificatoria, come sopra definita, attraverso la redazione di un PUC. Sarà comunque possibile, se del caso e dietro richiesta della proprietà della confinante area ASP-B3 (G.B. Invest S.P.A.), redigere un unico PUC che comprenda i due Ambiti ASP-B2 e ASP-B3, con possibilità di, trasferire a parità di capacità edificatoria prevista, quote della medesima da un Ambito all'altro.</i></p>

MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL RUE

FIGURA 5

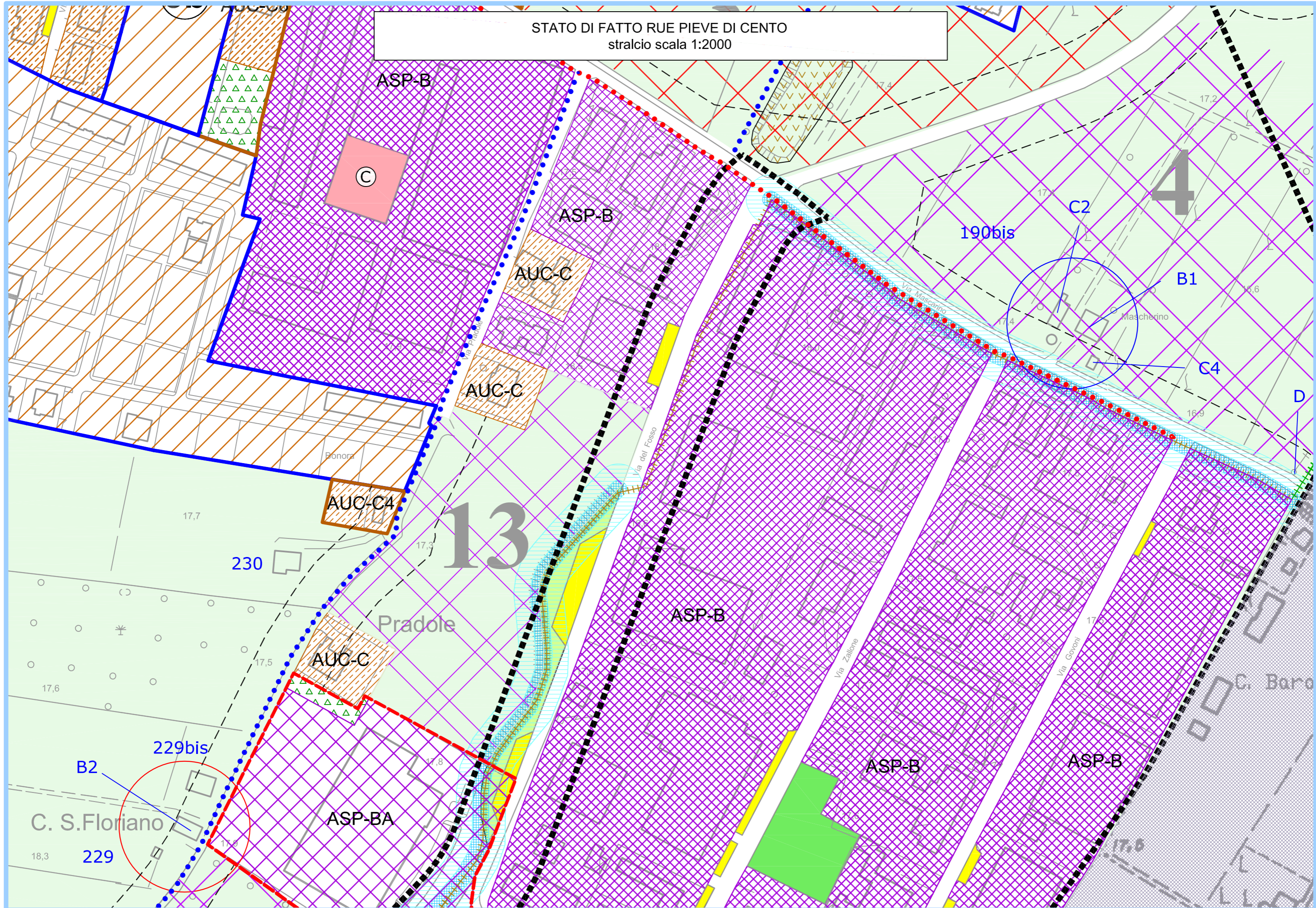


FIGURA 6

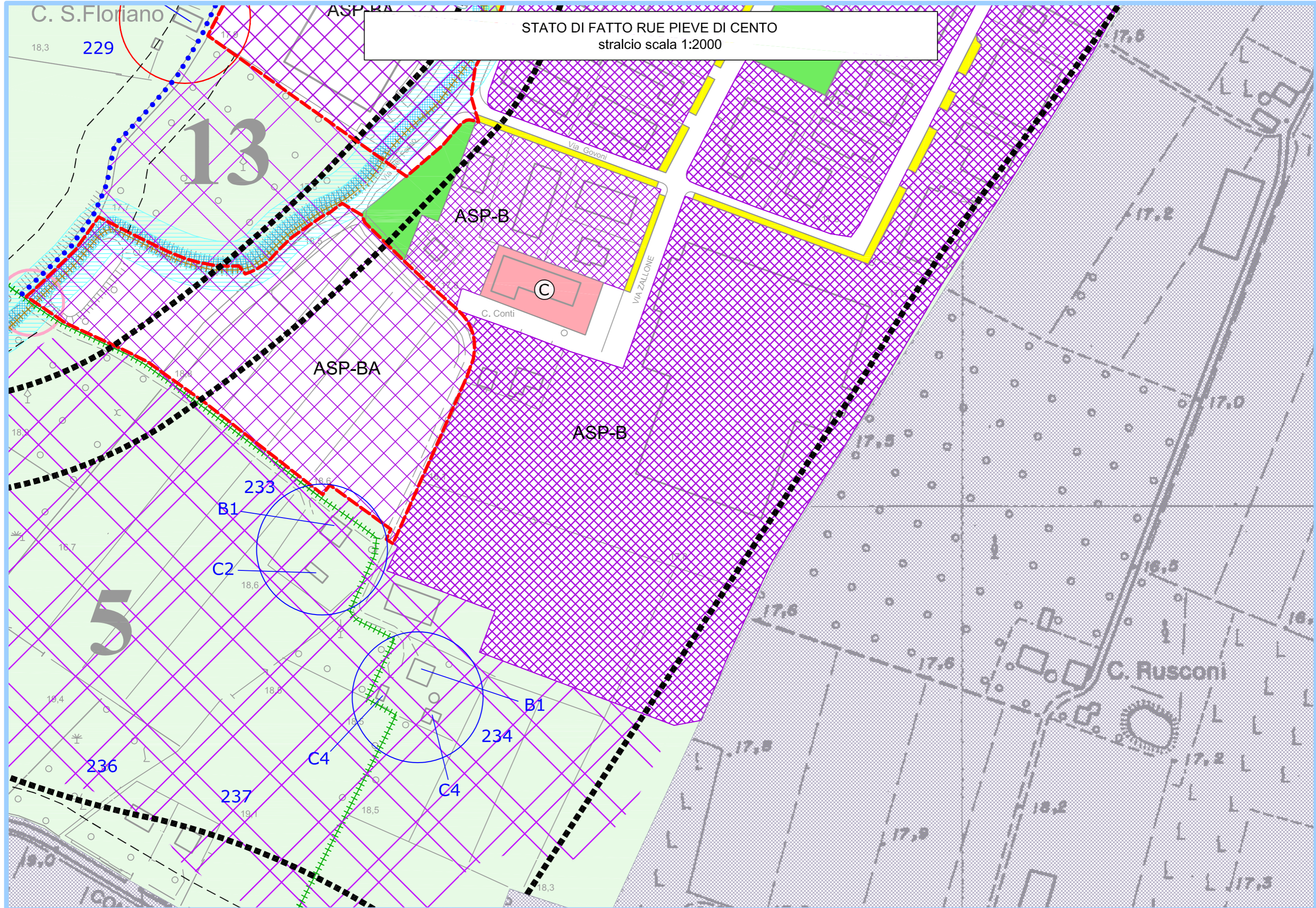


FIGURA 7

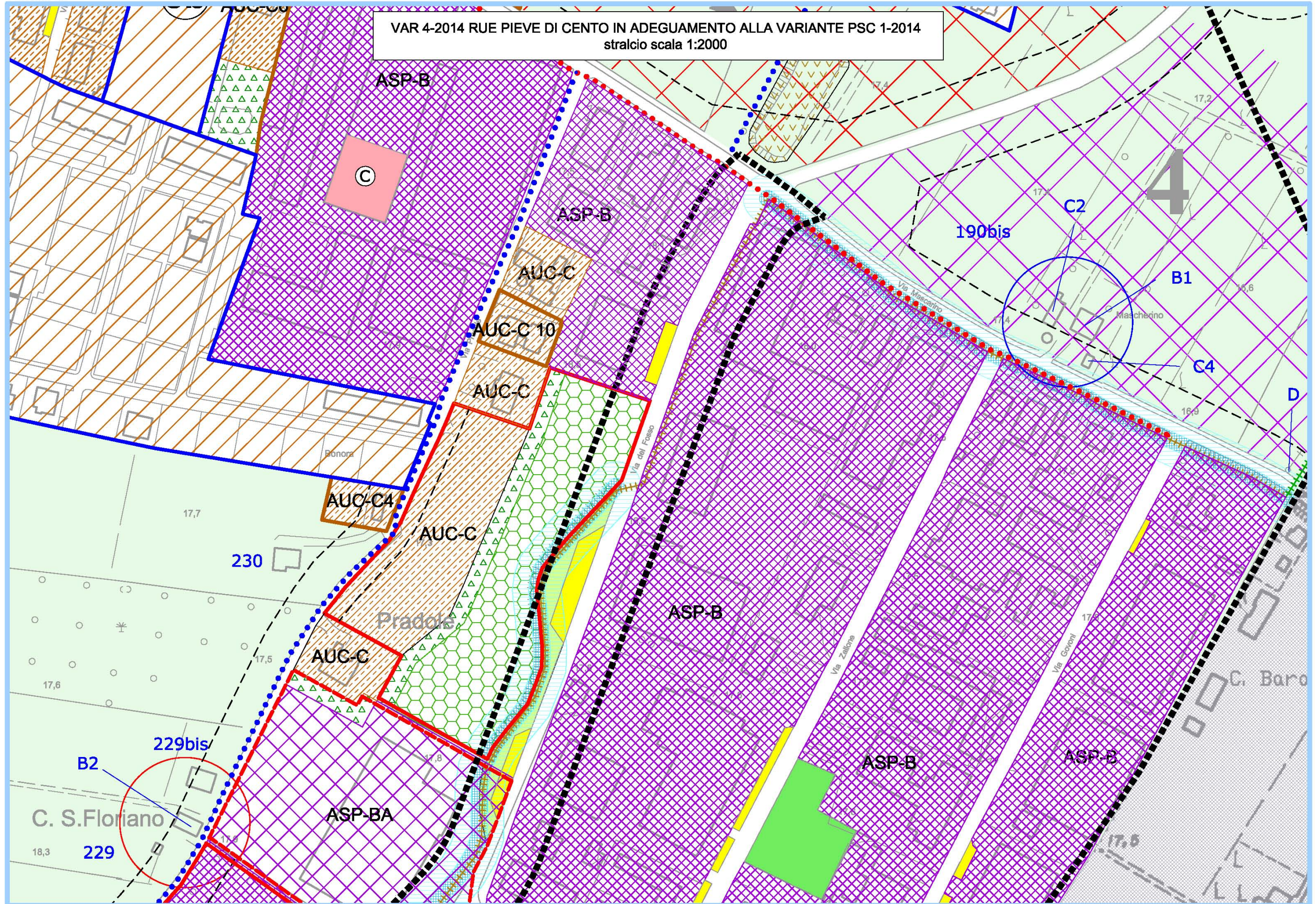
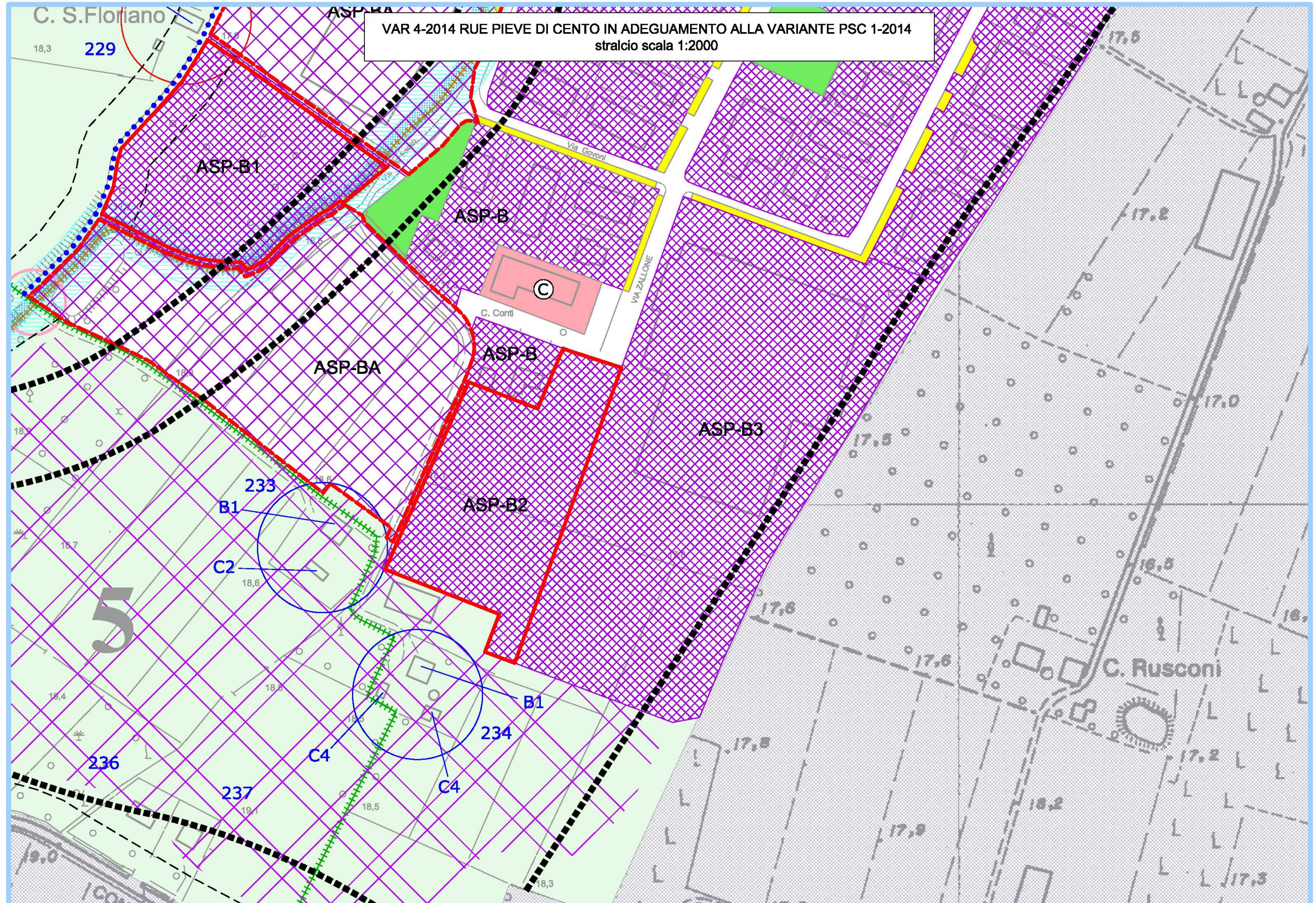


FIGURA 8



MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

FIGURA 9 – ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE

