

**Comune di  
PIEVE DI CENTO**



# **RUE**

## **ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA**

**VARIANTE AL RUE 4/2014**

**IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL PSC n. 1/2014**

***Relazione illustrativa,  
elaborati grafici e normativi***

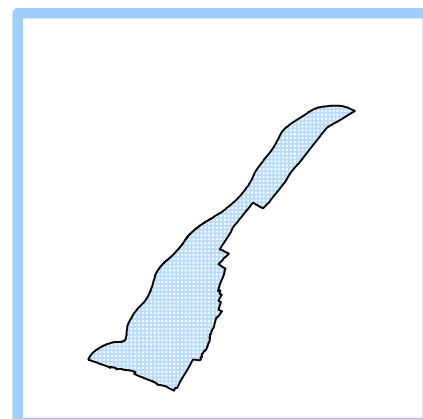
**ELAB. 1**

Sindaco  
Sergio Maccagnani

Segretario comunale  
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio di Pianificazione Territoriale  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n. 35 del 08.04.2014  
approvazione                delib. C.C n.     del



# COMUNE DI PIEVE DI CENTO

## MODIFICHE AL RUE

IN ADEGUAMENTO ALLA LA VARIANTE AL PSC n.1/2014

### Relazione illustrativa

#### **Natura del provvedimento**

Adeguamento del RUE alle modifiche cartografiche e normative derivanti dalla Variante al PSC n. 1/2014 del Comune di Pieve di Cento.

Le Varianti in oggetto seguono le procedure previste dalla legislazione regionale vigente, ovvero la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 33, che prevede:

- L'adozione in Consiglio Comunale dei documenti di Variante, dopo l'adozione della variante al PSC n. 1/2014
- Il deposito per 60 giorni presso la SEDE COMUNALE (il Comune deve pubblicare sul BUR, all'albo pretorio e sul proprio sito Web); contestualmente gli elaborati di Variante vanno trasmessi alla Provincia, all'Ausl e Arpa.
- Il Comune, dopo aver ricevuto le riserve della Provincia e le osservazioni dagli Enti e dai privati, predisporre e approva le controdeduzioni, approvando la variante al RUE medesima (sempre con atto successivo alla approvazione della variante al PSC n. 1/2014).

Alla conclusione dell'iter sopra definito, verranno adeguate le cartografie e le norme del Tomo I del RUE e gli atti così integrati vengono trasmessi alla Provincia di Bologna ed alla Regione secondo le procedure di legge.

**Nell'occasione si introduce** un uso richiesto dalla proprietà all'interno di un Ambito consolidato denominato ASP-T1, cioè l'uso UC19 – Attività di servizio:

Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

- a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone

b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali);

Considerando che l'ambito ASP-T1 rappresenta un lotto edificato ex produttivo che è già stato recuperato come area commerciale e direzionale, si ritiene l'uso compatibile e complementare a quelli già previsti.

***Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int., la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat in quanto procedura già espletata in sede di Variante al PSC.***

***Tuttavia si ritiene utile allegare alla Variante al RUE, due approfondimenti di dettaglio relativi al nuovo Ambito residenziale AUC-C di Via Pradole che è assoggettato a Progetto Unitario Convenzionato, già presentati in sede di Conferenza di pianificazione. Si allegano quindi lo Studio Geologico Tecnico e la Documentazione previsionale di clima acustico. L'elaborato viene chiamato Elab. 2, Allegati alla Variante al RUE 4/2014.***

Per gli aspetti normativi le integrazioni sono riportate nelle norme del RUE in carattere “***corsivo grassetto***”, le parti cassate vengono barrate.

## **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.

<b>AUC-C</b>	=	<b>Ambiti Urbani Consolidati</b>
Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>U_f = U_{fe}</math> (<math>U_f</math> esistente) o se più favorevole sino all' <math>U_f = 0,35</math> mq/mq</li> <li>- <math>U_f = 0,35</math> mq/mq di SU per tutti lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE</li> <li>- 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 <math>U_f = 0,40</math> mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'<math>U_f = 0,35</math> mq/mq</li> </ul>
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"> <li>- 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.</li> </ul>

156/2008 come modificata 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 evidenzi 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.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In tutti gli Ambiti AUC-C</u> 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.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diretta</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo</li> </ul>
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC1, UC12/A, UC12/B, UC13, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC23, UC24, UC27</li> <li>- UL2</li> </ul> <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"> <li>- <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"> <li>- P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima dei fronti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ m. 10,00</li> <li>▪ uguale all'esistente se più favorevole</li> </ul> </li> <li>- <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"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li> </ul> </li> </ul> <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"> <li>- <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;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui:</u> la distanza tra pareti finestrate</li> </ul>



		<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <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;</li> <li>- <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 contermina sia della medesima proprietà;</li> <li>- <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;</li> </ul> <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	=	<b>Ambiti Urbani Consolidati con prescrizioni specifiche</b>
Usi	=	- <u>USI</u> : sono consentiti tutti gli Usi di cui al precedente Ambito AUC-C
Applicazione degli indici	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- gli interventi suddetti sono ammessi per gli edifici esistenti alla</li> </ul>

		<p>data di adozione del RUE per i quali venga previsto l'intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>classificato AUC-C1A</b>, sito fra la via Circonvallazione Levante e via Alberghini, sono ammessi i seguenti interventi: <i>Interventi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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"> <li>- Altezza massima: m. 3,50</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>classificato AUC-C1B</b>, sito a est della via Alberghini, sono ammessi i seguenti interventi: <i>Interventi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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"> <li>- Altezza massima: m. 7,50</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- In entrambi gli <b>Ambiti AUC-C1A e AUC-C1B</b> si interviene attraverso le seguenti modalità: MO, MS, RE, D, RI, AM, NC, CD</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>AUC-C2</b>, in via Cremona, sono ammessi gli interventi sottoriportati nel rispetto dell'indice fissato: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>U_f = 0,25</math> mq/mq di SU: l'indice si applica a tutto il lotto di proprietà edificato o libero</li> </ul> </li> <li><i>Interventi</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- Interventi di nuova costruzione su lotto libero utilizzando l'indice previsto; <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli ampliamenti devono essere funzionalmente collegati agli edifici esistenti valutando altresì la disposizione degli edifici maggiormente tutelante rispetto agli impatti derivanti dalla strada.;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Altezza massima: m. 7,50</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda l'Ambito <b>AUC-C3</b>, 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"> <li>▪ <math>U_f = 0,25</math> mq/mq di SU: l'indice si applica a tutto il lotto di proprietà edificato o libero</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- interventi di RC-B come definito in Appendice) per gli edifici individuati con un simbolo di "pallino nero".</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Pradole n. 8, <b>classificato AUC-C4</b>, sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dell'indice: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>U_f = 0,25</math> mq/mq da applicare a tutta l'area individuata in cartografia</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione; all'interno dell'indice ammesso è consentita la realizzazione di una palestra di utilizzazione privata.</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Mascarino n. 11, <b>classificato AUC-C5</b>, si prevede <math>U_f = U_f</math> 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).</li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Mascarino 4/a, <b>classificato AUC-C6</b>, sono ammessi i seguenti interventi: <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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"> <li>▪ <math>C.e.max = 545,85</math> mq di SU + 237,51 di SA</li> </ul> </li> <li>- l'area classificata come verde privato deve rimanere ineditata.</li> </ul> </li> </ul>
Prescrizioni specifiche	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda il lotto edificato, sito in via Provinciale San Benedetto angolo via Di Vittorio, <b>classificato AUC-C7</b>, sono ammessi i seguenti interventi: <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diretto previo convenzionamento oneroso, per fissare le</li> </ul> </li> </ul>

		<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ P1 da monetizzare</li> <li>▪ P3 da realizzare</li> </ul> <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, <b>classificato AUC-C8</b>, 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"> <li>▪ UF = UF esistente; l'edificio può usufruire degli incrementi di superficie ai fini del risparmio energetico, di cui all'Art. 23</li> </ul> <p><i>USI</i></p> <p>- UA1</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>- Per quanto riguarda il lotto edificato sito in via IV Novembre n. 25, <b>classificato AUC-C9</b>, 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"> <li>▪ 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.</li> </ul> <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"> <li>▪ <i>UF = UF esistente, con la possibilità di ricavare una</i></li> </ul>

		<p><i>unità abitativa in più rispetto a quella già prevista</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>L'intervento diretto di cambio d'uso per la funzione residenziale, è condizionato alla sottoscrizione di un Art. 18 tra Comune e 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 un minimo di 10 anni di inalienabilità per l'unità abitativa prevista in più.</i></li> </ul> <p><b>USI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>UA1, UC16</i></li> </ul> <p><b>Altezza massima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>uguale all'altezza esistente</i></li> </ul> <p><b>Dotazioni urbanistiche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>parcheggi privati e parcheggi pubblici nella quantità prevista all'Art. 33 successivo</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>parcheggi pubblici P1: da monetizzare</i></li> <li>▪ <i>parcheggi privati P3: da realizzare</i></li> <li>▪ <i>verde pubblico: non dovuto</i></li> </ul> </li> </ul>
<p><i>AUC-C derivante dalla Variante al PSC n. 1/2014</i> <i>Prescrizioni specifiche</i></p>	<p>=</p>	<p><b>INQUADRAMENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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 10.02.2014 :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Ambito edificabile per funzioni residenziali AUC-C</i></li> <li>▪ <i>verde privato inedificabile</i></li> <li>▪ <i>area per interventi di laminazione delle acque superficiali</i></li> </ul> </li> <li>- <i>il soggetto attuatore, attraverso l'Art. 18, si impegna a:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>realizzare la capacità edificatoria prevista nell'Ambito AUC-C</i></li> <li>▪ <i>ad utilizzare, per usi privati, la fascia di verde privato inedificabile</i></li> <li>▪ <i>a cedere gratuitamente al Comune l'area destinata ad interventi di laminazione delle acque superficiali</i></li> </ul> </li> </ul> <p><b>INTERVENTI NELL'AMBITO AUC-C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>NC nel rispetto dei seguenti parametri:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Capacità edificatoria max (C.e. max) = mq 2.330 di SC così distinta:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>1.456,25 mq di SU</i></li> <li>▪ <i>873,75 mq di SA</i></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

		<p><b>USI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> </ul> <p><b>MODALITÀ DI INTERVENTO NELL'AMBITO AUC-C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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 convenzione urbanistica</i></li> </ul> <p><b>PARAMETRI SPECIFICI DELL'AMBITO AUC-C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>altezza massima: m. 7,50</i></li> <li>- <i>distanza dalle strade (Via Pradole) : m. 10,00</i></li> <li>- <i>distanza dagli Ambito 1 confinanti: m. 5,00</i></li> <li>- <i>distanza dai confini di Ambito "Verde privato": sul confine</i></li> </ul> <p><b>Dotazioni urbanistiche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>parcheggi privati e parcheggi pubblici nella quantità prevista all'Art. 33 successivo</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>P1 da realizzare (mq. 251,10)</i></li> <li>- <i>P3 da realizzare</i></li> </ul> </li> <li>- <i>verde pubblico: non previsto in quanto compensato dalla cessione dell'area per la vasca di laminazione</i></li> </ul>
Parametri	=	<p>Per tutti gli Ambiti specifici di cui sopra, vanno rispettati i <u>seguenti parametri, in mancanza di dettagli riportati nelle specifiche schede</u>:</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"> <li>- <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"> <li>- P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ m. 10,00 per gli Ambiti AUC-C o altre altezze se specificate nelle schede specifiche precedenti;</li> </ul> </li> <li>- <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"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li> </ol> </li> </ul> <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"> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra</li> </ul>

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <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;</li> <li>– <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;</li> <li>– <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 confermi sia della medesima proprietà;</li> <li>– <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;</li> </ul> <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 ciclopedonali di connessione urbana.



## Art. 27 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP\_B)

### paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

1. 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"><li>- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale)</li><li>- <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</li><li>- <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</li></ul>
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP6, UP8, UP3, UE5/B, UE7</li><li>- UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed &amp; breakfast come precisato all'art.10 della l.r. 16/2004 utilizzando le unità abitative</li></ul>

		<p>esistenti alla data di adozione del RUE.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.</li> <li>- Non sono ammesse in questo Ambito "aziende a rischio di incidente rilevante" così come definite nella normativa sovraordinata vigente.</li> </ul>
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <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"> <li>- P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> <li>- 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</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u>: = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- <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"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> <li>b) dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto</li> </ol> </li> </ul> <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"> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10.</li> <li>- <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;</li> <li>- <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;</li> <li>- <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</li> <li>- <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</li> </ul>

		<p>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 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>
<p><i>Prescrizioni specifiche per l'Ambito</i>  ASP-B1 di proprietà della G.B. Invest S.P.A.</p>	=	<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>
<p><i>Superficie minima di intervento</i></p>	=	<p><i>L'Ambito individuato con la sigla ASP-B1</i></p>
<p><i>Interventi ammessi</i></p>	=	<p>- NC</p>
<p><i>Capacità edificatoria max</i></p>	=	<p>- 0,45 mq/mq (compresa la superficie esistente)</p>
<p><i>Usi</i></p>	=	<p>- UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP6, UP8, UP3, UE5/B, UE7</p>
<p><i>Modalità di attuazione</i></p>	=	<p><i>intervento diretto</i></p>
<p><i>Dotazioni urbanistiche</i></p>		<p><i>L'utilizzazione della capacità edificatoria residua prevede il reperimento contestuale delle correlate dotazioni, e cioè:</i></p> <p>- <u>Dotazioni</u>  - P3 da realizzare nella misura di cui all'Art. 33 successivo</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Parcheeggi pubblici P2 e Verde pubblico: 15% della ST residua dell'Ambito</i></li> <li>- <u><i>Parametri</i></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>altezza massima: = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</i></li> <li>- <i>rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</i></li> </ul> </li> <li>- <u><i>Opere di Urbanizzazione</i></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <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></li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

**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"> <li>- MO, MS, AM, CD, NC</li> <li>- 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.</li> <li>- <i><b>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</b></i></li> </ul>
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UC5, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UP1, UP2, UP8</li> <li>- UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed &amp; breakfast come precisato all'art.10 della l.r.16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti e previste dal Piano Particolareggiato.</li> <li>- In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono conservate le limitazioni previste dal Piano particolareggiato.</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.</li> </ul>
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.

<p>c) <i>ambiti produttivi sovracomunali consolidati da attuare con PUC: Ambito ASP-B2 perimetrato con linea continua di colore rosso</i></p>	
<p><i>Superficie minima di intervento</i></p>	<p>= <i>L'Ambito è assoggettato alla sottoscrizione di un Art. 18 tra il 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></p> <p>= <i>L'Ambito è individuato con perimetro rosso che rappresenta la superficie minima di intervento</i></p>
<p><i>Interventi ammessi</i></p>	<p>= - <i>NC</i></p>
<p><i>Capacità edificatoria max</i></p>	<p>= - <i>0,45 mq/mq</i></p>
<p><i>Usi</i></p>	<p>= - <i>UC5, UC12A, UC12B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP6, UP8, UP3, UE5/B, UE7</i></p> <p>- <i>Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo.</i></p>
<p><i>Modalità di attuazione</i></p>	<p>= <i>intervento diretto, previa approvazione di un PUC di cui all'Art. 17.1 del presente RUE</i></p>
<p><i>Parametri</i></p>	<p>= <i>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti ed in particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u><i>Dotazioni</i></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>P3 da realizzare nella misura di cui all'Art. 33 successivo</i></li> <li>- <i>Parcheggi pubblici P2 e Verde pubblico: 15% della ST dell'Ambito</i></li> </ul> </li> <li>- <u><i>altezza massima:</i></u> = <i>m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</i></li> <li>- <u><i>rapporto di copertura:</i></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</i></li> <li>- <u><i>dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto</i></u></li> </ul> </li> </ul>
<p><i>Prescrizioni specifiche per l'Ambito</i></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 confinata area ASP-B1 (G.B. Invest S.P.A.), redigere un unico PUC che comprenda i due Ambiti ASP-B1 e ASP-B2, con possibilità di, trasferire a parità di capacità edificatoria prevista, quote della medesima da un Ambito all'altro.</i></p>

### CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE TERZIARIE-DIREZIONALI

#### Art. 28 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)

##### *paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito*

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di Pieve di Cento da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

##### *paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi*

a) ASP-T1 Ambito commerciale Via Provinciale Bologna (ex zona D3 del PRG)		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- Uf = Ufe (Uf esistente) - Sono ammessi incrementi di SU quando si interviene all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del RUE.
Usi	=	- UA1, limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC18, <b>UC19</b>  Per quanto riguarda le procedure attuative e le dotazioni per gli usi commerciali, si rimanda all'Art. 34; la quota di verde pubblico può essere monetizzata.
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:  - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - 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 dei fronti</u> : uguale all'esistente con esclusione dei volumi tecnici, ecc. - <u>distanze dai confini di proprietà</u> : m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività qualora non

	<p>superino l'altezza di m. 2,50;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: rispetto gli altri Ambiti la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5; edifici di servizio delle attività insediate o da insediare, qualora non superino l'altezza di m. 2,50 possono essere realizzate sul confine nel rispetto del codice civile;</li><li>- <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito.</li></ul>
--	--

## **MODIFICHE CARTOGRAFICHE AL RUE**



FIGURA 5

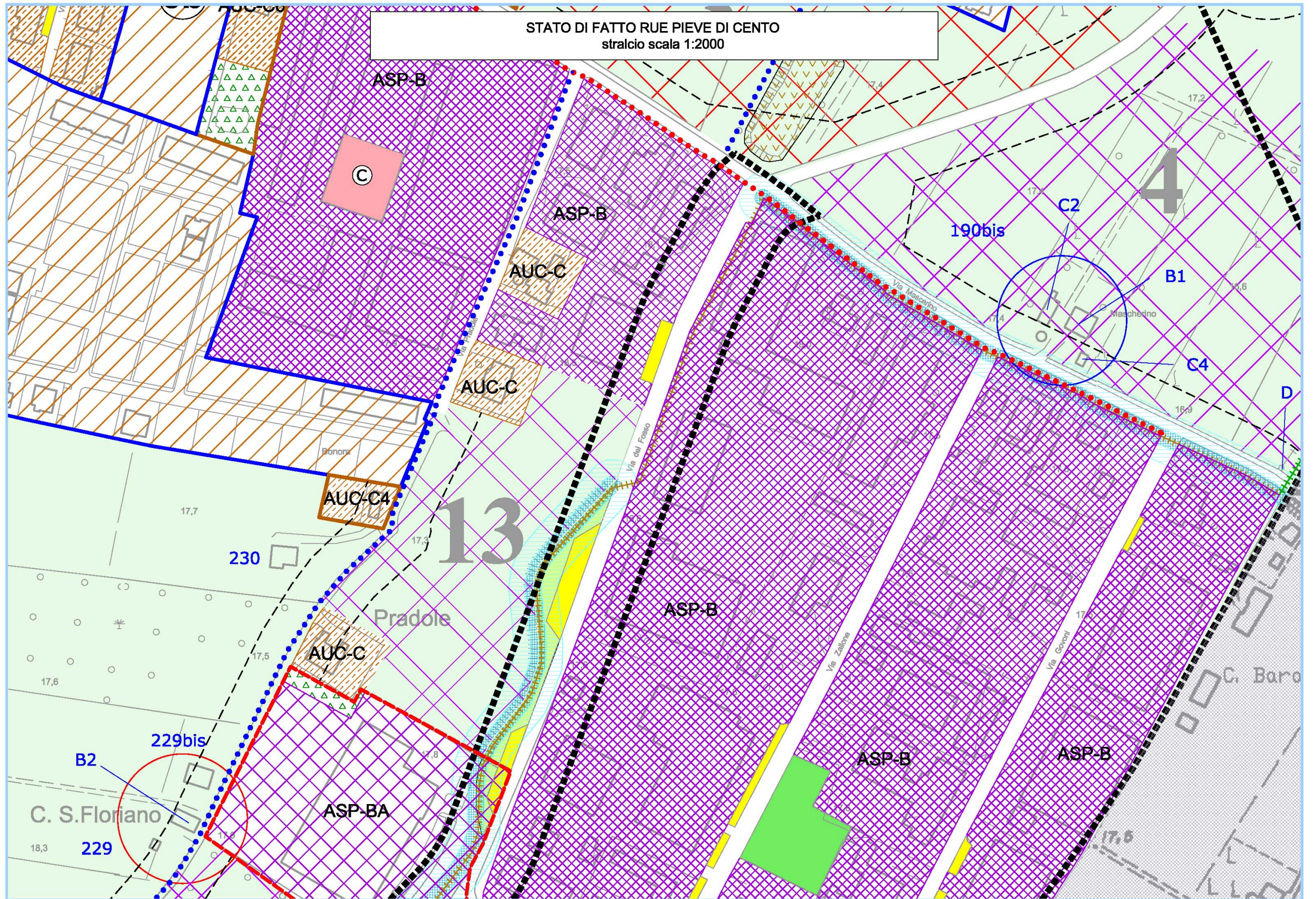


FIGURA 6

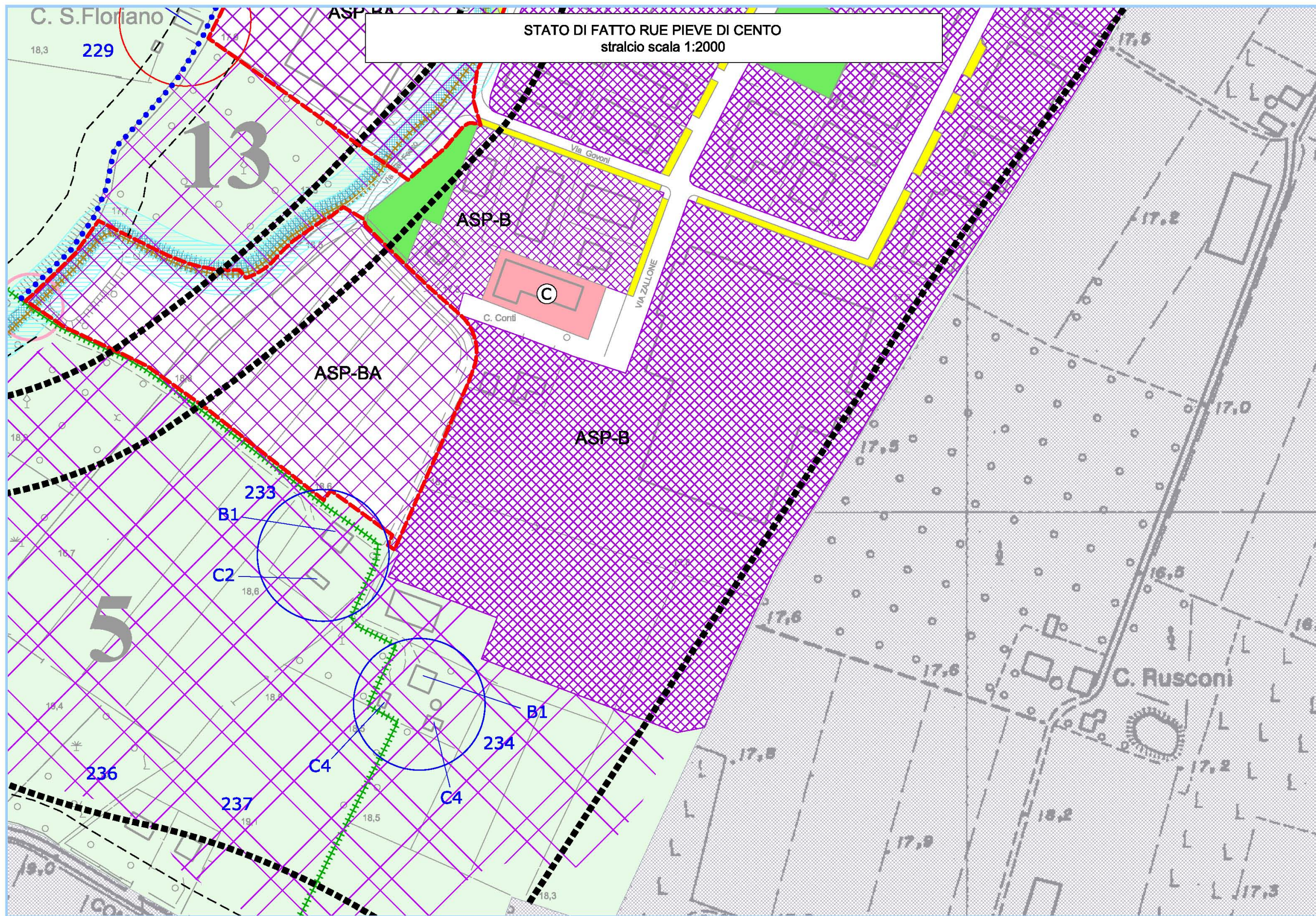


FIGURA 7

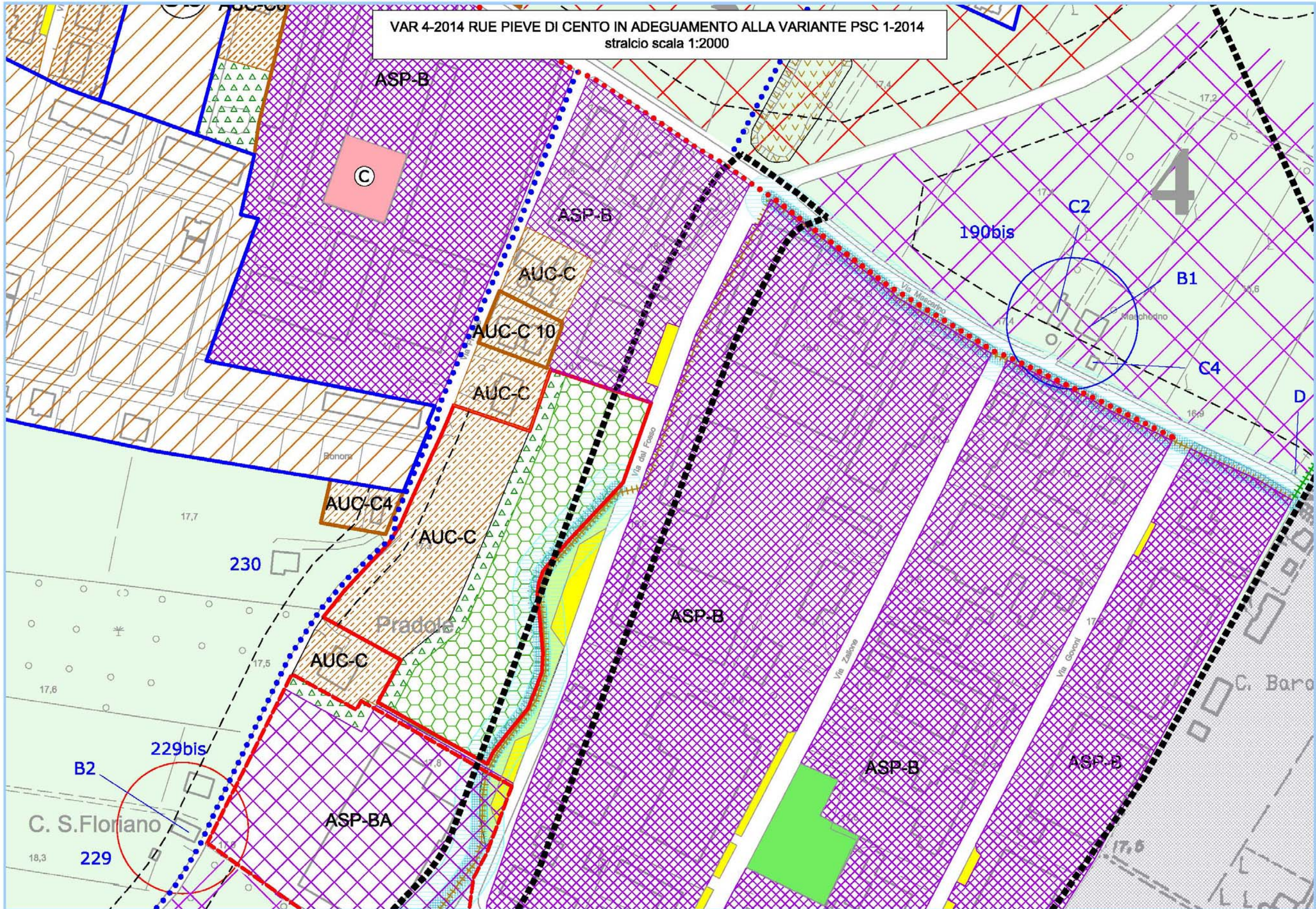


FIGURA 8

