

Comune di Pieve di Cento

Piano particolareggiato di iniziativa privata

Comparto 3A - ex Lamborghini

VARIANTE AL PPIP VIGENTE

(Riferimento: Variante approvata in data 20/05/19 con Delibera n.67)

ELENCO ELABORATI

Proprietà:

EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L.

Via Provinciale Bolonga, 2/g
40066 Pieve di Cento (Bologna)
P.IVA - C.F. 02797021207
REA N. BO-468418

I Progettisti:

ING. STEFANO ZOFFOLI

via Castellata n.3/2 - 40124 Bologna
P.I. 03661320402
C.F. ZFFSFN76A03C573P
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bologna n.9526/A

- TAV 01 DOCUMENTAZIONE GENERALE
 - A. Inquadramento catastale
 - B. Stralcio dello strumento urbanistico vigente
 - C. Norme di attuazione
 - D. Capacità edificatorie ed aree da cedere
 - E. Documentazione fotografica
- TAV 02 STATO LEGITTIMATO
 - A. Pianta generale dell'intervento
 - B. Superfici e limiti dimensionali
 - C. Schema planivolumetrico e tipologie edilizie *
 - D. Ambiti edificabili *
 - E. Ambiti di intervento *
 - F. Strade, parcheggi e verde alberato
 - G. Fognature, acque bianche e acque nere *
 - H. Rete distributiva acqua e gas *
 - I. Rete distributiva fibra ottica e telefonica *
 - L. Rete distributiva elettrica *
 - M. Pubblica illuminazione *
 - N. Accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche *
 - O. Relazione geologica e geotecnica *
 - P. Rilievo Acustico *
- TAV 03 PROGETTO
 - A. Pianta generale dell'intervento
 - B. Superfici e limiti dimensionali
 - F. Strade, parcheggi e verde alberato
- TAV 04 INTERVENTI
 - A. Strade parcheggi e verde alberato
- TAV 05 NORME PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO
- TAV 06 RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
- TAV 07 SCHEMA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

Note: * = *Elaborati grafici INVARIATI nello stato di progetto.*

oggetto

Documentazione Generale

scala

1:500

n.

TAV.01

TAV 01.A INQUADRAMENTO CATASTALE

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Data: 19/04/2021 - Ora: 11:44:36
Visura n.: T154577 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: EURO TARGET HOLDING GROUPS.R.L. Terreni e Fabbricati siti nel comune di PIEVE DI CENTO (Codice: G643) Provincia di BOLOGNA Soggetto individuato EURO TARGET HOLDING GROUPS.R.L. con sede in PIEVE DI CENTO C.F.: 02797021207
-----------------------------	---

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIEVE DI CENTO(Codice G643) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		22	640		area urbana				286 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041248 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27537.1/2015)	
2		22	592		area urbana				628 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041256 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27545.1/2015)	
3		22	598		area urbana				875 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041260 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27549.1/2015)	
4		22	601		area urbana				1026 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041262 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27551.1/2015)	
5		22	608		area urbana				1126 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041265 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27554.1/2015)	

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Data: 19/04/2021 - Ora: 11:44:36
Visura n.: T154577 Pag: 2

Segue

6	22	625		area urbana	538 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041271 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27560.1/2015)
7	22	612		area urbana	1516 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041272 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27561.1/2015)
8	22	644		area urbana	912 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041275 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27564.1/2015)
9	22	645		area urbana	36 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041276 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27565.1/2015)
10	22	631		area urbana	7 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041279 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27568.1/2015)
11	22	647		area urbana	44 m²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041282 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27571.1/2015)
12	22	657		D1			Euro 66,00	VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 16/02/2011 protocollo n. BO0064249 in atti dal 16/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 33123.1/2011) Annotazione Notifica
13	22	656		D1			Euro 84,00	VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 06/12/2011 protocollo n. BO0387827 in atti dal 06/12/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 157756.1/2011) Notifica

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Data: 19/04/2021 - Ora: 11:44:37
Visura n.: T154577 Pag: 3

Segue

14	22	654		D/1		Euro 20,00	VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 06/12/2011 protocollo n. BO0387828 in atti dal 06/12/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 157757.1/2011)	Notifica
15	22	653		D/1		Euro 20,00	VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOponomastICA del 06/12/2011 protocollo n. BO0387829 in atti dal 06/12/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 157758.1/2011)	Notifica
16	22	655		area urbana	25323 m ²		VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE del 08/09/2020 protocollo n. BO0070527 in atti dal 08/09/2020 RETTIFICA, SUPERFICI IST. 70117/2020 n. 29173.1/2020	
17	22	658		area urbana	6265 m ²		VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/09/2020 protocollo n. BO0073909 in atti dal 21/09/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30902.1/2020)	
18	22	679		area urbana	372 m ²		VIA DELLE MONDINE SNC piano: T; DIVISIONE del 15/03/2012 protocollo n. BO0059016 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE (n. 6023.1/2012)	
19	22	680		area urbana	1987 m ²		VIA DELLE MONDINE SNC piano: T; DIVISIONE del 15/03/2012 protocollo n. BO0059016 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE (n. 6023.1/2012)	

Immobile 12: Annotazione:

di immobile: sk. 32639 del 09-02-2009.

Notifica:

effettuata il 11/03/2010 con prot. n. BO0035227/2010 del 05/02/10

effettuata il 11/03/2010 con prot. n. BO0035664/2010 del 05/02/10

effettuata il 11/03/2010 con prot. n. BO0035480/2010 del 05/02/10

Immobile 13: Notifica:

effettuata il 11/03/2010 con prot. n. BO0035384/2010 del 05/02/10

Immobile 14: Notifica:

effettuata il 11/03/2010 con prot. n. BO0035384/2010 del 05/02/10

Immobile 15: Notifica:

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Totale: m² 40941 Rendita: Euro 190,90

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona	Micro Cens.	Classe Zona	Consistenza		
1	EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L. con sede in PIEVE DI CENTO (1) Proprietà per 1/1	22	720			D/8		02797021207*	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/01/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/02/2018 Repertorio n.: 26410 Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA Sede: BOLOGNA Registratore: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 2171.1/2018)

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PIEVE DI CENTO(Codice G643) - Cattasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO	Rendita	Indirizzo	Dati derivati da	Dati ulteriori	ALTRI INFORMAZIONI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Classe						
1	Urbana	22	720				D/8				Euro 4.329,40	VIALANDI GIUSEPPE n. 1/C piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2020 protocollo n. BO0103467 in atti dal 02/12/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41172.1/2020)	Annotatione
2		22	721				area urbana	89 m ²				VIA PROV. LE BOLOGNA SNC piano: T; COSTITUZIONE del 14/11/2019 protocollo n. BO0134769 in atti dal 15/11/2019 COSTITUZIONE (n. 11621./2019)	
3		22	722				area urbana	103 m ²				VIA PROV. LE BOLOGNA SNC piano: T; COSTITUZIONE del 14/11/2019 protocollo n. BO0134769 in atti dal 15/11/2019 COSTITUZIONE (n. 11621./2019)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 192 Rendita: Euro 4.329,40

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo
1	EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L. con sede in PIEVE DI CENTO		726		Cens.	Zona	area urbana		197 m ²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/09/2020 protocollo n. B00073909 in atti dal 21/09/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30902.1/2020)

DATI DERIVANTI DA
COSTITUZIONE del 07/11/2019 protocollo n. B00131757 in atti dal 07/11/2019 Registro: , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO B00131754 DEL
07/11/2019 (n. 131754.1/2019)

3. Unità Immobiliari site nel Comune di PIEVE DI CENTO(Codice G643) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1	Urbana	22	726		Cens.	Zona	area urbana		197 m ²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/09/2020 protocollo n. B00073909 in atti dal 21/09/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30902.1/2020)		
2		22	734				area urbana		955 m ²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/09/2020 protocollo n. B00073909 in atti dal 21/09/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30902.1/2020)		
3		22	735				area urbana		1352 m ²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/09/2020 protocollo n. B00073909 in atti dal 21/09/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30902.1/2020)		
4		22	736				area urbana		891 m ²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/09/2020 protocollo n. B00073909 in atti dal 21/09/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30902.1/2020)		
5		22	737				area urbana		1463 m ²			VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/09/2020 protocollo n. B00073909 in atti dal 21/09/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30902.1/2020)		

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Data: 19/04/2021 - Ora: 11:44:37
Visura n.: T154577 Pag: 6

Segue

Totale: m² 4858 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE 02797021207*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella 575	Sub Cens.	Zona area urbana	Micro Zona	Consistenza Catastale	
1							1093 m ²	

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PIEVE DI CENTO(Codice G643) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio 22	Particella 575	Sub Cens.	Zona area urbana	Micro Zona	Classe	Consistenza Catastale	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1											VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2015,protocollo n. BO0041249 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27538,1/2015)	
2											VIA PROV. LE BOLOGNA n. 9 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2015 protocollo n. BO0041277 in atti dal 10/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27566,1/2015)	

Totale: m² 1201 Rendita:



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EURO TARGET HOLDING GROUP S.R.L. con sede in PIEVE DI CENTO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2021 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/04/2021 Repertorio n.: 46255 Rogante: PEIRANO PIERO Sede: BOLOGNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4559.1/2021)	02797021207*	(1) Proprietà per 1/1
Totali: Totale Generale: m² 47192 Rendita: Euro 4.519,40 Unità immobiliari n. 29 Tributi erariali: Euro 2,70			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

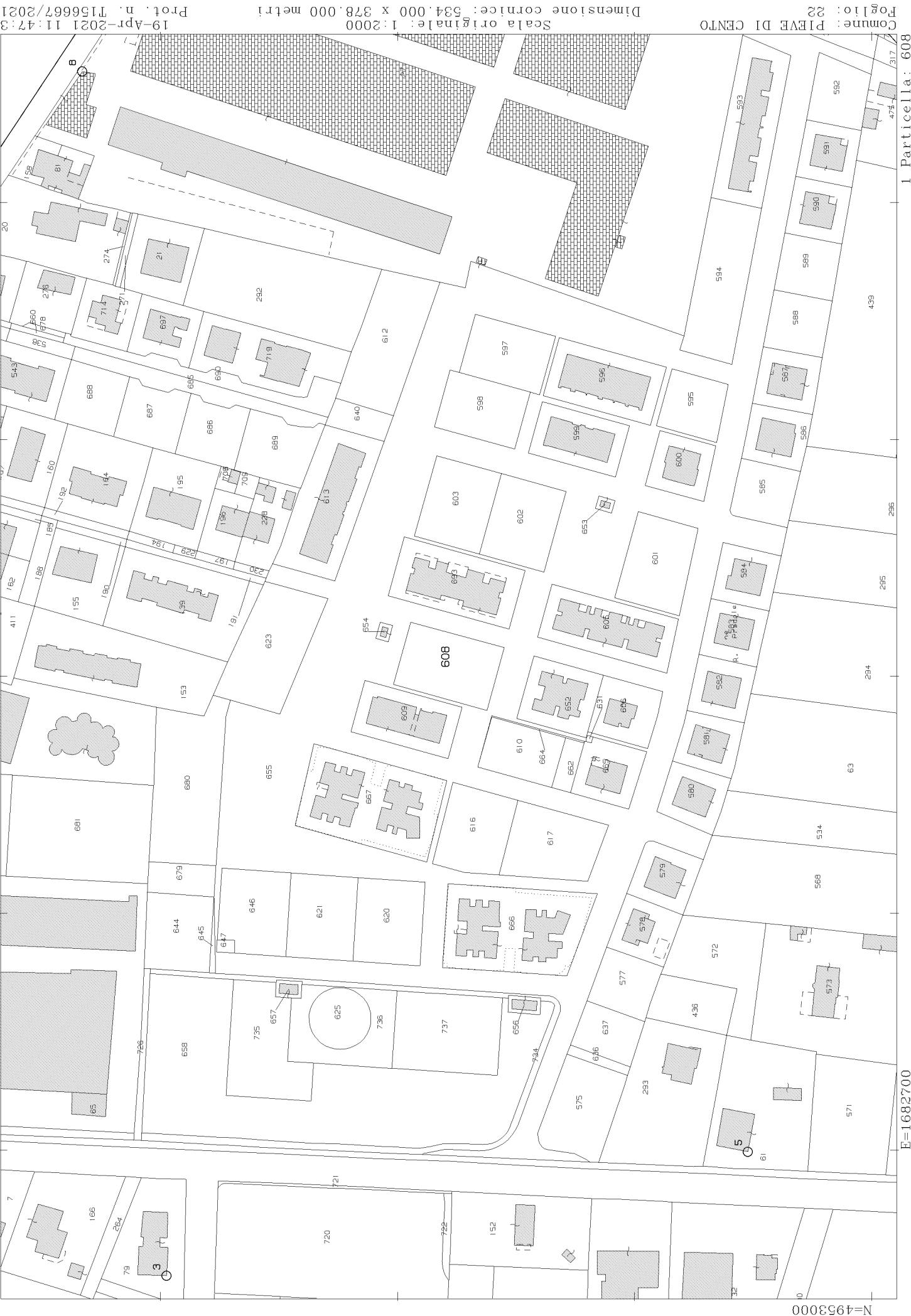
Data: 19/04/2021 - Ora: 11.44.37
Visura n.: T154577 Pag: 7

Fine

Direzione Provinciale di Bologna - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CIVOLANI MARIA RITA

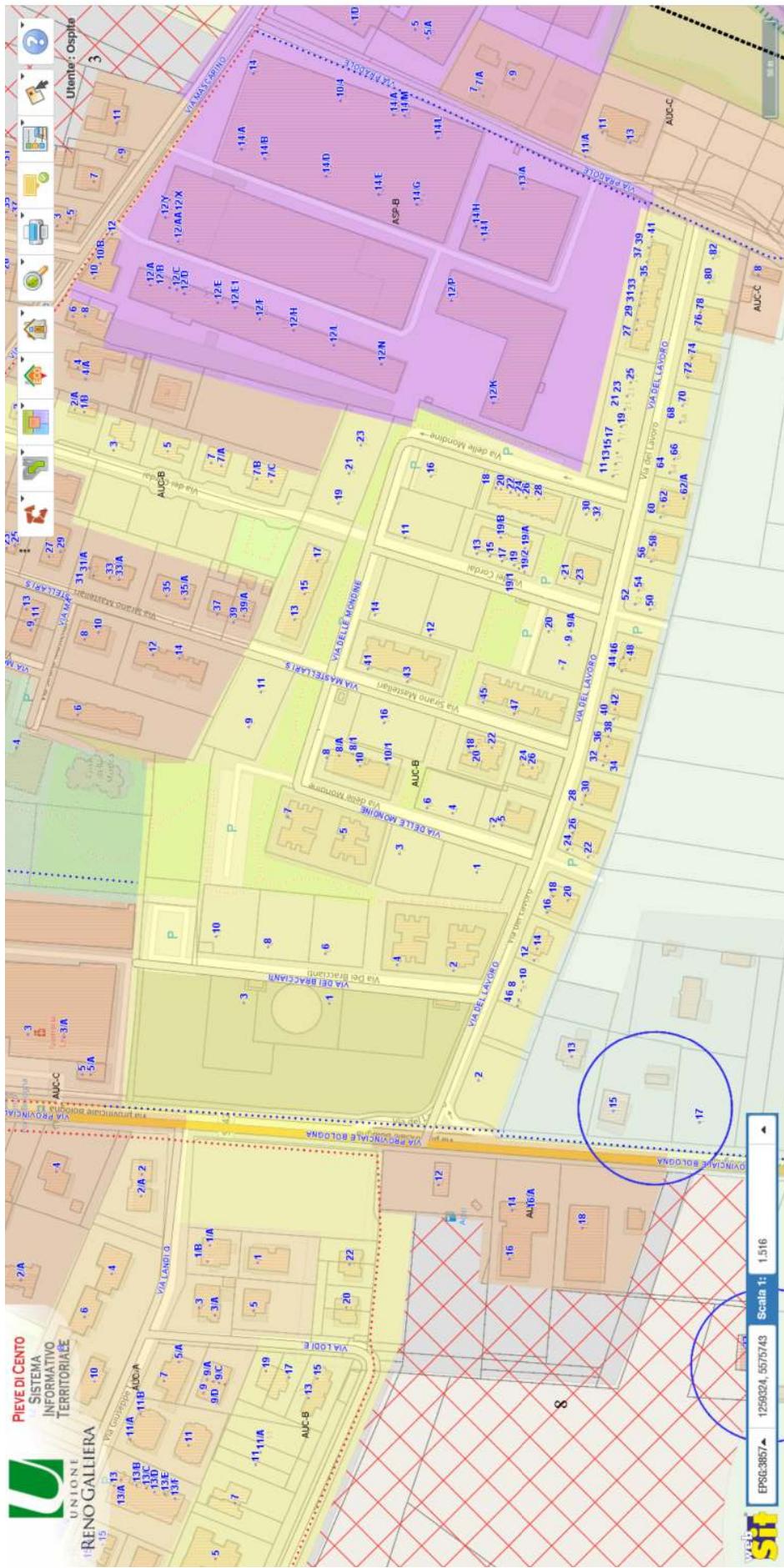
Vis. tel. (0.90 euro)



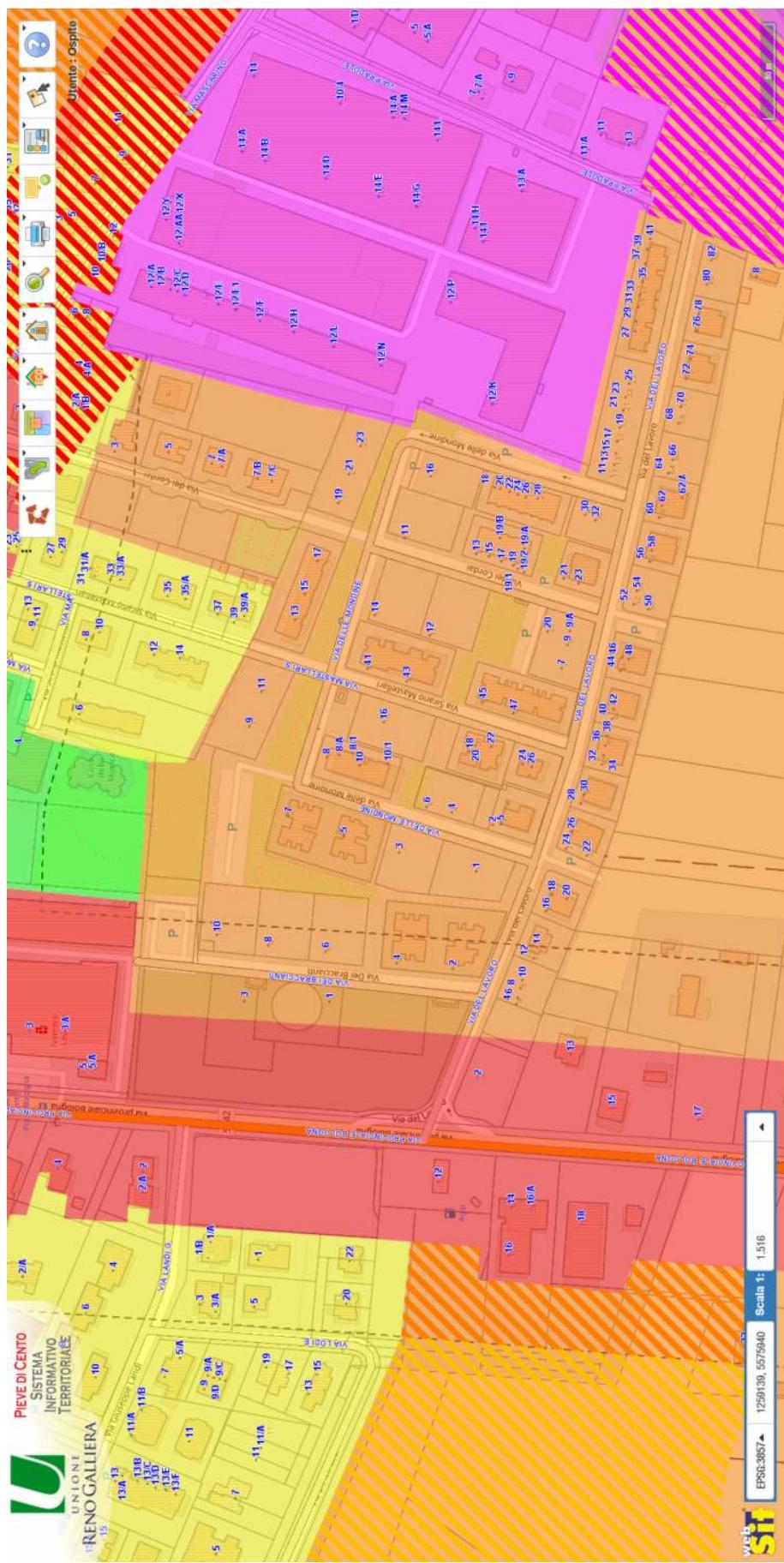


TAV 01.B STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO









-   Base
 -   Pieve di Cento
 -   Catasto
 -   Sezioni Censimento
 -   Stradario
 -   Urbanistica
 -   RUE Tav. Unica
 -   Etichette
 -   Simbologia
- T** Sede Stradale
-  Fascia di attenzione
 -  Zona di rispetto nodo ecologico semplice - art. 19
 -  Zona di rispetto nodo ecologico provinciale - art. 19
 -  Punti di criticità
 -  Nodo ecologico semplice da conservare
 -  Nodo ecologico complesso da migliorare
 -  Corridoio ecologico locale da conservare
 -  Maceri di importanza ecologica da conservare - art. 19
 -  Giardini di importanza ecologica da conservare - art. 19
 -  Nodo complesso provinciale da conservare - art. 19
 -  Maceri di importanza ecologica da migliorare - art. 19
 -  Nodo ecologico complesso da migliorare
 -  Corridoio ecologico locale da conservare
 -  Corridoio ecologico provinciale da migliorare
 -  Nodo complesso provinciale da migliorare - art. 19
 -  Nodo ecologico complesso da migliorare
 -  Corridoio ecologico locale da conservare
 -  Corridoio ecologico locale da conservare
 -  Nodo complesso provinciale da creare - art. 19
 -  Corte e complessi di valore storico testimoniale
 -  Corte e complessi edilizi di valore storico testimoniale con intervento di recupero attuato
 -  Tipologie
 -  Tipologie linee
 -  Centro storico - art. 22

-  Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa AUC_A - art. 23
-  Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa con prescrizioni - AUC-A1 (Art.23)
-  Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC_B - art. 24
-  Ambiti urbani consolidati AUC_C - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C1A - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C1B - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C2 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C3 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C4 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C5 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C6 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C7 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C8 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C9 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C11 - art. 25
-  Ambiti urbani consolidati con prescrizioni particolari AUC_C12 - art. 25
-  Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione AR-A - Art. 24 del PSC
-  Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia AR-B - art. 25.1 PSC
-  Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani ANS-C - art. 25.2 PSC
-  Ambiti produttivi esistenti ASP-C - art. 26
-  ASP-B - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti - art. 27
-  Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA - art. 27
-  Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive ASP-T - art. 28
-  Ambiti ASP-T1 Ambito commerciale Via Provinciale Bologna
-  Ambiti ASP-T2 Ambito misto direzionale-commerciale
-  Ambiti ASP-T3 Ambito misto direzionale-commerciale
-  Ambiti ASP-T4 Ambito misto ricettivo-direzionale
-  Ambiti ASP-T5 Ambito Parco Museale
-  Ambiti ASP-T6 - Ambito Pubblico esercizio
-  Ambiti produttivi comunali di sviluppo ASP-CN - art. 26.4 PSC
-  Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo ASP-AN - art. 26.5 PSC
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - art. 30
-  Insediamenti extragricoli in ambito rurale - art. 31
-  Cimitero - art. 32.1
-  Impianti di distribuzione energia - art. 32.1

-  Impianti per il sistema delle comunicazioni - art. 32.1
-  Impianti di depurazione - art. 32.1
-  Aree non fruibili come attrezzature e spazi collettivi - art. 32.2
-  Attrezzature per l'istruzione (COA) - art. 32.3
-  Attrezzature di interesse collettivo - art. 32.3
-  Attrezzature di interesse collettivo, religiose - art. 32.3
-  Attrezzature di interesse collettivo private - art. 32.3
-  Aree sistematate a verde - art. 32.3
-  Aree sistematate a verde di previsione - art. 32.3
-  Aree sistematate a verde privato - art. 11, 12
-  Aree sistematate a verde privato in ambiti urbani consolidati AUC-C
-  Torri dell'acqua - art. 32.3
-  Aree attrezzate con impianti sportivi - art. 32.3
-  Verde pubblico attrezzato
-  Parcheggi pubblici - art. 32.3
-  Parcheggio privato commerciale -art. 32.3
-  Aree forestali - art. 14 PSC
-  Siti di importanza Comunitaria SIC - art. 14 PSC
-  Area di Riequilibrio Ecologico - art. 14 PSC
-  Zona umida - art. 14 PSC
-  Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua - art. 14 PSC
-  Invasi e alvei fluviali - art. 16 PSC
-  Fascia di tutela fluviale - art. 16 PSC
-  Fascia di pertinenza fluviale - art. 16 PSC
-  Edifici di interesse storico-architettonico - art. 20
-  Edifici di pregio storico culturale - art. 20
-  Edifici di interesse storico-architettonico di proprieta' pubblica - art. 20
-  Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse - art. 20
-  Aree per interventi di laminazione acque superficiali (AUC_C12) - art. 25
-  Fascia di rispetto stradale - art. 19 PSC
-  Fascia di rispetto dei depuratori art. 19 PSC
-  Fascia di rispetto dei cimiteri - art. 19 PSC
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti - art. 19 PSC
-  Corridoio di salvaguardia infrastrutturale - art. 20 PSC
-  Percorsi ciclabili esistenti

- Percorsi ciclabili di progetto
 - Piani Particolareggiati vigenti convenzionati
 - Piani Particolareggiati vigenti convenzionati
 - Piano integrato "Parco Museale" (Art. 28)
 - Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari vigenti convenzionati (Art. 24)
 - ▶ Impianti di distribuzione carburanti (Art. 35)
 - ▶ Impianti fissi di telefonia mobile esistenti (Art.36)
 - ▶ Impianti fissi di telefonia mobile di previsione (Art.36)
 - ▶ Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti (Art. 19.3)
 - Edifici assogettati a restauro e risanamento conservativo RC-B (Art. 25)
 - Impianti di distribuzione carburanti (Art. 35)

▼   PSC Tav.1 Schema assetto

-   Etichette
- ▼   Simbologia
 -  UdP locale 1 - Sub-Unità Dosso del Reno occidentale - art. 13
 - Nodo complesso provinciale
 - Nodo complesso provinciale - art. 15
 - Nodo ecologico semplice locale - art. 15
 - ▨ Zona di rispetto nodo ecologico provinciale - art. 15
 - ▨ Zona di rispetto nodo ecologico semplice - art. 15
 - ||||| Corridoio ecologico provinciale
 - ||||| Corridoio ecologico locale
 - Maceri di importanza ecologica - art. 15
 - Filari di importanza ecologica
 - Giardini di importanza ecologica - art. 15
 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale
 - Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale
 -  Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse - art. 18
 -  Corridoio di salvaguardia infrastrutturale - art. 20
 - Percorsi ciclabili esistenti
 - Percorsi ciclabili di progetto
 - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Centro Storico (ACS-A) - art. 22
 - Ambiti consolidati di maggiore qualita' insediativa (AUC-A) - art. 23
 - Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B) - art. 23
 - Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalita' urbanistica - art. 23

-  Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti - art. 23
-  Ambiti di riqualificazione per rifunzionalizzazione (AR-A) - art. 24
-  Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia - art. 25
-  Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C) - art. 25
-  Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione
-  Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C) - art. 26.1
-  ASP-B - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti - art. 26.2
-  ASP-B1 - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti - art. 26.2
-  ASP-B2 - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti - art. 26.2
-  Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA) - art. 26.3
-  Ambiti produttivi comunali di nuovo insediamento (ASP-CN) - art. 26.4
-  Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo (ASP-AN) - art. 26.3
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) - art. 29
-  Valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali (Parco Reno) - art. 30
-  Insediamenti in ambito rurale da riqualificare - art. 31
-  Ambiti di valore naturale e ambientale - invasi, alvei (AVN-X) - art. 32

▼  Tavola dei Vincoli

-  TEXT Etichette

▼  Simbologia

-  Territorio edificato
-  Corridoio di salvaguardia infrastrutturale - art. 20
-  Area di Riequilibrio Ecologico (ARE) - art. 14
-  Siti di importanza Comunitaria - art. 14
-  Zona umida - art. 14
-  Aree forestali - art. 14
-  Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua - art. 14
-  Nodo complesso provinciale - art. 15
-  Zona di rispetto nodo ecologico provinciale - art. 15
-  Invasi e alvei fluviali - art. 16
-  Fascia di tutela fluviale - art. 16
-  Fascia di pertinenza fluviale - art. 16
-  Strade storiche
-  Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico - art. 18
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico - art. 18

-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprieta' pubblica - art. 18
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprieta' pubblica (perimetro) - art. 18
-  Complessi edilizi di valore storico-testimoniale
-  Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale
-  Siti di epoca Medievale indiziati - art. 18
-  Siti di epoca Romana indiziati - art. 18
-  Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse - art. 18
-  Fascia di rispetto stradale - art. 19
-  Fascia di rispetto dei depuratori - art. 19
-  Torri dell'acqua (intervento REV) - art. 19
-  Fascia di rispetto dei cimiteri - art. 19
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti - art. 19
-  Elettrodotto alta tensione - linea 132 KV
-  Elettrodotto media tensione - linea aerea - art. 19
-  Elettrodotto media tensione - cavo aereo - art. 19
-  Elettrodotto media tensione - cavo interrato - art. 19
-  Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)
-  Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso L.R. 19/2003 e D.G.R. 1732/2015

▼ Simbologia

-  Territorio edificato
-  Corridoio di salvaguardia infrastrutturale - art. 20
-  Area di Riequilibrio Ecologico (ARE) - art. 14
-  Siti di importanza Comunitaria - art. 14
-  Zona umida - art. 14
-  Aree forestali - art. 14
-  Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua - art. 14
-  Nodo complesso provinciale - art. 15
-  Zona di rispetto nodo ecologico provinciale - art. 15
-  Invasi e alvei fluviali - art. 16
-  Fascia di tutela fluviale - art. 16
-  Fascia di pertinenza fluviale - art. 16
-  Strade storiche
-  Cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico - art. 18
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico - art. 18

- █ Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica - art. 18
- █ Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (perimetro) - art. 18
- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale
- Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale
- █ Siti di epoca Medievale indiziati - art. 18
- █ Siti di epoca Romana indiziati - art. 18
- █ Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse - art. 18
- Fascia di rispetto stradale - art. 19
- Fascia di rispetto dei depuratori - art. 19
- █ Torri dell'acqua (intervento REV) - art. 19
- Fascia di rispetto dei cimiteri - art. 19
- Fascia di rispetto degli elettrodotti - art. 19
- Elettrodotto alta tensione - linea 132 KV
- █ Elettrodotto media tensione - linea aerea - art. 19
- █ Elettrodotto media tensione - cavo aereo - art. 19
- █ Elettrodotto media tensione - cavo interrato - art. 19
- █ Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)
- █ Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso L.R. 19/2003 e D.G.R. 1732/2015

▼   Zonizzazione Acustica

▼   Simbologia

- █ Classe I
- █ Classe II
- █ Classe III
- █ Classe IV
- █ Classe V
- █ Classe VI
- █ Classe I di progetto
- █ Classe II di progetto
- █ Classe III di progetto
- █ Classe IV di progetto
- █ Classe V di progetto
- █ Classe VI di progetto

- Fascia A territoriale di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali
- Fascia B territoriale di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali
- Fascia di progetto di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali

TAV 01.C NORME DI ATTUAZIONE

(estratto RUE Comune Pieve di Cento – Unione Reno Galliera)



RUE

regolamento urbanistico edilizio

NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

APPENDICE:

- DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
- DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA
- DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI EDILIZI
- GLOSSARIO DI DEFINIZIONI E DI TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO
- CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA

Elab. 2

Sindaco

Luca Borsari

Segretario Comunale

Dott. Mario Criso

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delibera C.C. n. 25 del 30.03.2010

Approvazione

delibera C.C. n. 28 del 14.03.2011

Aggiornamento ottobre 2020

APPROVAZIONE		GRUPPO DI LAVORO	
Adozione delib. C.C. n. 25 del 30.03.2010 Approvazione delib. C.C. n. 28 del 14.03.2011	UFFICIO DI PIANO	Arch. Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile Geom. Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl) Arch. Matteo Asioli Geom. Franco Lodi (Studio SIA)	
	Per gli aspetti geologici-sismici	Studio Viel & Associati	
	Per gli aspetti informatici	AMBITO srl – Pieve di Cento	
	Per il Comune di Pieve di Cento	Arch. Antonella Mantarro Geom. Angela Lamberti Arch. Michela Volonnino	
Variante 2/2012 Adozione delib. C.C. n. 58 del 27.09.2012 Approvazione delib. C.C. n. 03 del 24.01.2013 Variante 3/2012 Adozione delib. C.C. n. 81 del 17.12.2012 Approvazione delib. C.C. n. 44 del 18.06.2013	UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	Arch. Piero Vignali: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	Per il Comune di Pieve di Cento	Arch. Antonella Mantarro Geom. Angela Lamberti Arch. Michela Volonnino	
Variante 4/2014 Adozione delib. C.C. n. 35 del 08.04.2014 Approvazione delib. C.C. n. 03 del 21.01.2015	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	Per il Comune di Pieve di Cento	Ing. Stefano Matteucci Geom. Angela Lamberti Arch. Michela Volonnino	
Variante 5/2017 Adozione delib. C.C. n. 23 del 21.03.2018 Approvazione delib. C.C. n. 86 del 19.12.2018	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli Geom. Sabrina Guizzardi	
	Per il Comune di Pieve di Cento	Geom. Angela Lamberti	
Variante 6/2019 Adozione delib. C.C. n. 44 del 11.07.2019 Approvazione delib. C.C. n. 54 del 25.09.2019	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Arch. Elena Lazzari Geom. Sabrina Guizzardi	
	Per il Comune di Pieve di Cento	Geom. Angela Lamberti	
Variante 7/2020 Adozione delib. C.C. n. 20 del 03.06.2020 Approvazione delib. C.C. n. 43 del 21.10.2020	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Arch. Elena Lazzari Arch. Matteo Asioli Geom. Sabrina Guizzardi	
	Per il Comune di Pieve di Cento	Geom. Angela Lamberti	

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI.....	7
CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE	7
Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE.....	7
Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	7
Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE.....	7
Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	8
Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC).....	8
Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE	8
Art. 1.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti	9
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	9
Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE	9
Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE	9
Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato.....	10
CAPO II – DEFINIZIONI	11
Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico.....	11
Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica.....	11
Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici	11
Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi	11
Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola	11
Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica	11
Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	11
Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)	11
Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto.....	11
Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo	12
Art. 2.5.6 - Centro aziendale.....	12
Art. 2.5.7 - (cassato)	12
Art. 2.5.8 - (cassato)	12
Art. 2.5.9 - Serra fissa.....	12
Art. 2.5.10 - Allevamento domestico	12
Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale/interaziendale	12
Art. 2.5.12 - Allevamento industriale	12
Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB)	12
Art. 2.5.14 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)	13
Art. 2.5.15 – Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole	13
Art. 2.6 - Definizione degli interventi	14
Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi	14
Art. 2.7.1 - Disciplina generale	14
Art. 2.7.2 – Elenco degli usi	14
Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime	20
Art. 2.7.4 – Superfici esistenti	21
Art. 2.7.5 – Edifici esistenti e legittimi	21
Art. 2.7.6 – Lotti liberi	21
PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA	22
TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO	22
CAPO I – ORGANI.....	22
Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)	22
Art. 3.1.1 - Definizione e compiti	22
Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	22
Art. 3.2.1 - Definizione e compiti	22
Art. 3.2.2 - Composizione e nomina	22
Art. 3.2.3 - Funzionamento	22
Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri	23
CAPO II – TITOLI ABILITATIVI	24
Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni.....	24
Art. 4.2 - Attività edilizia libera	24
Art. 4.3 - Valutazione Preventiva	24
Art. 4.3.1 - Definizione	24

Art. 4.3.2 – <i>Elaborati da allegare alla richiesta di valutazione preventiva</i>	24
Art. 4.3.3 – <i>Rilascio e validità</i>	24
Art. 4.4 - Preparare della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	24
Art. 4.5 – PerMESSO di costruire (PdC)	24
Art. 4.5.1 - <i>Interventi soggetti a permesso di costruire</i>	24
Art. 4.5.2 - <i>Domanda e documentazione</i>	25
Art. 4.5.3 - <i>Istruttoria dei progetti - Rilascio del permesso di costruire</i>	25
Art. 4.5.4 – <i>Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire</i>	25
Art. 4.5.5 - <i>Contenuti dell'atto del permesso di costruire</i>	25
Art. 4.5.6 – <i>Permesso di costruire in deroga</i>	26
Art. 4.5.7 - <i>Decadenza ed effetti del permesso di costruire</i>	26
Art. 4.5.8 - <i>Pubblicità del permesso di costruire</i>	26
Art. 4.5.9 - <i>Riesame del permesso di costruire</i>	26
Art. 4.5.10 - <i>Proroga dei termini</i>	27
Art. 4.6.1 - <i>Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività</i>	28
Art. 4.6.2 - <i>Presentazione e documenti</i>	28
Art. 4.6.3 - <i>Verifica del progetto – Procedimento</i>	28
Art. 4.6.4 - <i>Durata dei termini, proroga e decadenza</i>	28
Art. 4.6.5 - <i>Pubblicità ai fini del riesame</i>	28
Art. 4.6.6 – <i>Opere soggette SCIA in alternativa al Permesso di costruire</i>	28
Art. 4.7 – Disposizioni particolari per impianti solari termici e fotovoltaici	28
Art. 4.8 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	29
CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI	30
Art. 5.1 - <i>Comunicazione di inizio dei lavori</i>	30
Art. 5.2 - <i>Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico</i>	30
Art. 5.3 - <i>Vigilanza durante l'esecuzione delle opere</i>	30
Art. 5.4 - <i>Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti</i>	31
Art. 5.5 - <i>Varianti in corso d'opera</i>	31
Art. 5.6 - <i>Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici</i>	31
CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI	32
Art. 6.1 - <i>Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato</i>	32
Art. 6.2 - <i>Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità</i>	32
Art. 6.3 - <i>Verifica di conformità dell'opera eseguita</i>	32
Art. 6.4 - <i>Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità</i>	32
Art. 6.5 - <i>Attestato di prestazione energetica</i>	32
Art. 6.6 - <i>Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità</i>	32
Art. 6.7 – <i>Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale</i>	32
Art. 6.8 - <i>Tolleranze costruttive</i>	32
Art. 6.9 – <i>Assegnazione numeri civici</i>	32
CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI	33
Art. 7.1 - <i>Soggetti aventi titolo a richiedere il Titolo abilitativo o a presentare la SCIA e la CIL e documenti attestanti il titolo</i>	33
Art. 7.2 - <i>Cambio di intestazione (“voltura”)</i>	33
Art. 7.3 - <i>Costruzioni legittimate a tempo determinato</i>	34
Art. 7.4 - <i>Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato</i>	34
Art. 7.5 - <i>Richiesta Permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità</i>	34
Art. 7.7 – <i>Manutenzione e sicurezza delle costruzioni</i>	35
Art. 7.8 - <i>Dichiarazione di inagibilità</i>	35
Art. 7.9 - <i>Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni</i>	35
Art. 7.10 - <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	35
Art. 7.11 - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	36
Art. 7.11.1 – <i>Autorizzazione paesaggistica semplificata</i>	36
Art. 7.12 - <i>Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti</i>	36
Art. 7.13 – <i>Sistema sanzionatorio in materia edilizia</i>	36
TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI	37
CAPO I – OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE	37
Art. 8.1 - <i>Disposizioni di carattere generale</i>	37
Art. 8.2 - <i>Organismo edilizio e relazioni funzionali</i>	37
Art. 8.3 - <i>- Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio</i>	39
Art. 8.3.1 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio</i>	39
Art. 8.3.2 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni</i>	39

Art. 8.3.3 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali</i>	39
Art. 8.3.4 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche</i>	40
Art. 8.3.5 - <i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione</i>	42
Art. 8.4 - Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	43
Art. 8.4.1 - <i>Contenuto degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici diriferimento per le opere edilizie</i>	43
Art. 8.5 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	45
CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI	46
Art. 9.1 - <i>Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi</i>	46
Art. 9.2 - <i>Norme per interventi edilizi in siti contaminati</i>	46
Art. 9.2.1 – <i>Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati</i>	46
Art. 9.3 - <i>Norme generali e misure igieniche per i cantieri</i>	47
Art. 9.3.1 - <i>Sicurezza nei cantieri</i>	47
Art. 9.3.2 - <i>Difesa dalle polveri</i>	47
Art. 9.3.3 - <i>Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta</i>	47
Art. 9.3.4 - <i>Misure igieniche nei cantieri edili</i>	48
Art. 9.3.5 - <i>Inquinamento acustico nei cantieri edili</i>	48
Art. 9.3.6 - <i>Condizione e salubrità del terreno</i>	48
Art. 9.4 - <i>Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni</i>	48
Art. 9.4.1 - <i>Cortili, pozzi-luce e chiostrine</i>	48
Art. 9.4.2 - <i>Marciapiedi</i>	48
Art. 9.4.3 - <i>Canali di gronda – pluviali</i>	49
Art. 9.4.4 - <i>Locali a piano terra, seminterrati ed interrati</i>	49
Art. 9.4.5 - <i>Acque reflue</i>	49
Art. 9.4.6 - <i>Acque superficiali e sotterranee</i>	49
Art. 9.4.7 - <i>Autorimesse pubbliche e private</i>	50
Art. 9.4.8 - <i>Installazione di bombole di gas di petrolio liquefatti (GPL)</i>	50
Art. 9.4.9 – <i>Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni</i>	50
CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE	51
Art. 10.1 - <i>Prescrizioni di carattere geotecnico - sismico</i>	51
Art. 10.2 - <i>Prescrizioni di carattere idraulico</i>	51
Art. 10.3 - <i>Prescrizioni di carattere acustico</i>	52
Art. 10.3.1 – <i>Studio acustico</i>	52
Art. 10.3.2 - <i>Indirizzi di progettuali in materia acustica</i>	52
Art. 10.4 – <i>Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna</i>	53
Art. 10.5 - <i>Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	54
Art. 10.6 - <i>Passi carrai ed uscita dalle autorimesse</i>	54
Art. 10.7 – <i>Recinzioni e muri di cinta</i>	54
Art. 10.8 – <i>Piscine private</i>	55
Art. 10.9 - <i>Occupazione di suolo pubblico</i>	55
Art. 10.10 - <i>Prescrizioni generali sullo smaltimento degli aeriformi</i>	55
Art. 10.11 - <i>Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)</i>	55
Art. 10.12 - <i>Manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)</i>	56
Art. 10.13 - <i>Ricarica veicoli elettrici</i>	56
CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO E ALLA QUALITA' URBANA ESTERNA AL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO	57
Art. 11.1 - <i>Facciate degli edifici ed elementi di pregio</i>	57
Art. 11.2 - <i>Tinteggiature</i>	57
Art. 11.3 - <i>Elementi aggettanti su spazi pubblici</i>	57
Art. 11.4 – <i>Allineamenti</i>	58
Art. 11.5 - <i>Coperture, canali di gronda, pluviali</i>	58
Art. 11.6 - <i>Apposizione numerazione civica</i>	58
Art. 11.7 - <i>Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.</i>	58
Art. 11.10 - <i>Apparati tecnologici</i>	58
Art. 11.8 – <i>Cancelletti e inferriate</i>	59
Art. 12.1 - <i>Elementi di qualità urbana</i>	60
Art. 12.1.1 - <i>Arredo Urbano</i>	60
Art. 12.1.2 - <i>Cartellonistica</i>	60
Art. 12.1.3 - <i>Insegne e targhe</i>	60
Art. 12.1.4 - <i>Indicatori od insegne di pubblico interesse</i>	60
Art. 12.1.5 - <i>Tende aggettanti</i>	60
Art. 12.1.6 - <i>Bacheche</i>	61

Art. 11.11 - Edicole e chioschi.....	61
Art. 12.1.8 - <i>Fioriere</i>	61
Art. 12.4 - Tinteggiature e colori	61
Art. 12.5 - Verde privato	62
CAPO V – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PARTICOLARI PER GLI AMBITI AGRICOLI.....	63
Art. 12.1 – Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati non sottoposti a tutela e per nuove costruzioni in ambiti agricoli	63
CAPO VI – PRESCRIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI IL CENTRO STORICO	64
13.1 – Premessa	64
13.1.1 – <i>Ambito di applicazione</i>	64
13.1.2 – <i>Obbiettivi e finalità</i>	64
13.1.3 – <i>Criteri generali d'intervento</i>	64
13.2 – Edifici	64
13.2.1 – <i>Classificazione degli edifici</i>	64
13.2.2 – <i>Requisiti architettonici degli edifici</i>	64
13.2.3 – <i>Parti strutturali degli edifici</i>	65
13.2.4 – <i>Elementi costruttivi degli edifici</i>	65
13.2.5 – <i>Sistema delle forature</i>	66
13.2.6 – <i>Materiali di finitura ed elementi architettonici esterni</i>	66
13.2.7 – <i>Elementi tecnologici</i>	67
13.3 – Spazi esterni di pertinenza degli edifici	68
13.3.1 – <i>Criteri generali</i>	68
13.3.2 – <i>Alberature</i>	68
13.4 – Requisiti ed elementi di arredo urbano per gli spazi pubblici o prospicienti spazi pubblici	68
13.4.1 – <i>Oggettistica funzionale</i>	68
13.4.2 – <i>Oggettistica per la comunicazione</i>	69
13.5 – Parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	70
PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI	71
 TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	71
CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE	71
Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC	71
Art. 14.2 - Contenuti del PSC	71
Art. 14.3 - Elaborati costitutivi	71
Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio – Tavola dei vincoli – Scheda dei Vincoli	71
Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC	72
Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC	72
Art. 14.7 - Contenuti del POC	72
Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA	72
Art. 14.9 - Diritti edificatori	72
Art. 14.9.1 - <i>Conformazione del diritto edificatorio</i>	72
Art. 14.9.2 - <i>Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio</i>	73
Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli espropriativi	73
CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	74
Art. 15.1 - Definizione	74
Art. 15.2 - Presentazione	74
Art. 15.3 - Contenuti dei PUA	74
Art. 15.4 - Documentazione allegata	74
Art. 15.5 - Approvazione	78
Art. 15.6 - Attuazione	78
CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.)	80
Art. 16.1 - Definizione	80
Art. 16.2 - Presentazione	80
Art. 16.3 - Documentazione allegata	80
Art. 16.4 - Approvazione	81
Art. 16.5 - Attuazione	81
CAPO IV – PROGETTI UNITARI (PU) E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI PUC	82
Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati	82
Art. 17.1.1 - <i>Definizione</i>	82
Art. 17.1.2 - <i>Interventi soggetti a Progetto unitario</i>	82
Art. 17.1.3 - <i>Presentazione</i>	82

Art. 17.1.4 - Documentazione allegata.....	82
Art. 17.1.5 - Approvazione	82
Art. 17.1.6 - Attuazione	82
Art. 17.2 - Progetto unitario nell'ambito rurale – “Corti agricole”	83
Art. 17.2.1 - Definizione	83
Art. 17.2.2 - Interventi soggetti a Progetto d'insieme in ambito rurale.....	83
Art. 17.2.3 - Presentazione.....	83
Art. 17.2.4 - Documentazione allegata.....	83
Art. 17.2.5 - Approvazione	83
Art. 17.2.6 - Attuazione	83
CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	84
Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali	84
Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali	84
Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione	84
Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione	84
Art. 18.3.2 – Quota di contributo per oneri di urbanizzazione	85
Art. 18.3.3 – Quota di contributo commisurato al costo di costruzione.....	85
Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	85
Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza	85
Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione	85
Art. 18.4 - Convenzione tipo	85
TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI	86
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	86
Art. 19 – Le Reti Ecologiche	86
CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE	88
Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche	88
Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale	91
TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO	103
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	103
Art. 22 – Centro Storico e Ambito ex Terraglio (ACS-A)	103
Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)	107
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)	111
Art. 25 – Ambiti urbani consolidati (AUC-C)	112
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	121
Art. 26 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)	121
Art. 27 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)	124
CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE TERZIARIE-DIREZIONALI	130
Art. 28 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)	130
CAPO IV - AMBITI RURALI	134
Art. 29 - Norme di carattere generale	134
Art. 30 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	136
Art. 31 – Insegnamenti per funzioni extragricole in ambito rurale	145
CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	150
Art. 32 – Le dotazioni territoriali	150
Art. 32.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	150
Art. 32.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali.....	150
Art. 32.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi	150
Art. 32.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare	153
Art. 33 – Parcheggi pubblici, e privati e verde pubblico per nuovi interventi.....	154
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE.....	160
Art. 34 – Urbanistica Commerciale	160
Art. 35 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti	166
Art. 36 – Impianti fissi di telefonia mobile.....	167
Art. 37 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare	168
Art. 38 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento	169
Art. 39 – Disposizioni particolari per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (FER).....	170

ALLEGATO 1.....	171
TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI	171
ALLEGATO 2.....	172
ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO	172
ALLEGATO 3.....	184
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE.....	184
APPENDICE	199
APPENDICE 5 - CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE	199
APPENDICE 1 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI	200
APPENDICE 2 - SPECIFICAZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA.....	205
APPENDICE 3 - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	207
APPENDICE 4 – SPECIFICAZIONI DI DEFINIZIONI E TERMINI	208
IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIO.....	208
APPENDICE 5 - CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE	216

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)***paragrafo 1): Definizione***

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edili in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o in fase di completamento. Tali ambiti in riferimento ai compatti dell' ex PRG, sono **perimetinati con una linea blu a tratto continuo**.

paragrafo 2: Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi, nel rispetto di quanto definito all'Art. 34 successivo:
 - UC3, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) per tutti gli Ambiti
 - UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 per l'Ambito ex Lamborghini
 - UL2 per tutti gli Ambiti
 - UC23 per tutti gli ambiti

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate. Successivamente tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
2. Nel Comune di Pieve di Cento questo tessuto viene riconosciuto:
 - a. Progetto Unitario "L" del PRG vigente in via Provinciale Cento
 - b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C1.2 del PRG vigente in Via Landi
 - c. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C1.4 del PRG vigente in Via Cremona; l'autorizzazione per il "trattamento di materiali da demolizione" va acquisita previo espletamento delle condizioni fissate all'Art. 31, Area 9
 - d. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C1.3b del PRG Vigente (via Mascalino)
 - e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C2.3a del PRG vigente (ex Lamborghini).

Nei lotti n. 50 e 51 di tale P.P. ex C2.3a sono previsti rispettivamente mq 3.900 e mq 1.342 di SC per funzioni miste commerciali (come definite all'Art. 34), terziarie e direzionali; quota parte di tali superfici, possono essere trasferite sul parcheggio extrastandard catastalmente individuato al foglio 22, mapp. 32, occupandone non più del 50%, con altezza massima di 3 piani fuori terra e distanza dalla Via Provinciale Bologna minimo 20 metri; inoltre la quota del lotto 51 può essere accorpata, in toto o in parte sul lotto 50. La porzione di parcheggio non più realizzabile sul mappale 32, dovrà essere trasferita all'interno del comparto in altra posizione.

Il trasferimento di superficie e di dotazioni sopradescritta, si attua mediante Variante al Piano Particolareggiato Vigente, con aggiornamento della convenzione urbanistica e senza incidere né sulla capacità edificatoria complessivo del comparto né sulla quota prevista di dotazioni urbanistiche, quota extrastandard compresa. La Variante sarà assoggettata a perequazione compensativa a favore del Comune con modalità da definire nella convenzione.

paragrafo 4): Parametri

1. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Tutte le distanze fissate negli strumenti urbanistici preventivi, possono essere derivate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.

CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

AMBITI TERRITORIALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI**Art. 32 – Le dotazioni territoriali**

Le dotazioni territoriali , ai sensi della [L.R. 20/2000](#) e del PTCP comprendono:

1. le Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti
2. le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l’insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell’ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell’aria e dell’acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell’inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell’ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti
3. le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, i cosiddetti “standard”

Art. 32.1 – Le infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti

1. All’interno di questa definizione sono riportate le seguenti diverse tipologie di infrastrutture:
 - a) Cimiteri - vedi Art. 19.4 delle NdA del PSC
 - b) Impianti di depurazione – vedi Art. 19.2 delle NdA del PSC
 - c) Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.)
 - d) Elettrodotti - vedi Art. 19.5 delle NdA del PSC
 - e) Infrastrutture e impianti per il sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni
 - f) Impianti di distribuzione dell’energia elettrica, gas o altre forme di energia
 - g) Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell’insediamento (piazze, marciapiedi, ecc.)
2. Per ognuna di queste tipologie di infrastrutture individuate e segnalate nelle Tavole del RUE, si interviene secondo le regole e le norme specifiche di ogni singolo impianto, con riferimento al PSC o a norme sovraordinate. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.

Art. 32.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali

Ai fini dell’individuazione e della verifica delle dotazioni ecologiche e ambientali è fatto riferimento agli artt. 14 e 15 delle norme del PSC.

Art. 32.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi***paragrafo 1): Descrizione dell’Ambito***

Ai fini dell’individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all’art. 28 delle norme del PSC.

paragrafo 2): Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

Ai fini dell’individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all’art. 28 delle norme del PSC.

paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici le aree costituenti le attrezzature e spazi collettivi nei seguenti raggruppamenti:

a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo

- asili nido e scuole materne, pubbliche e private
- scuole elementari
- scuole medie dell'obbligo

b) attrezzature di interesse comune, civili e religiose

b1) attrezzature di interesse comune civili:

- culturali
- ricreative
- sociali
- sanitarie
- spazi per strutture logistiche del comune (magazzino comunale, deposito materiali, ecc.)
- alloggi da destinare all'affitto concordato di proprietà comunale
- funzioni pubbliche e/o private di tipo ricreativo, culturale e sociale (torri dell'acquedotto e relativa area pertinenziale, ecc.)

b2) attrezzature private di interesse comune (identificate con il simbolo Pr riquadrato)

b3) attrezzature di interesse comune religiose:

- chiese e relative funzioni ad esse strettamente collegate (ricreative e aggregative coperte e scoperte, servizi parrocchiali quali canonica, ecc.)
- alloggi da destinare all'affitto concordato con gestione diretta dell'Ente Religioso

c) aree sistematiche a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi

- aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- aree per verde sportivo di livello comunale (nel qual caso viene aggiunto un simbolo "bandiera"); le attrezzature sportive pubbliche potranno essere realizzate, anche da enti, associazioni o privati sulla base di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico; è altresì possibile insediare attrezzature scolastiche dell'infanzia nei casi in cui le aree pubbliche a verde siano direttamente adiacenti a strutture scolastiche esistenti alla data di adozione del RUE.

d) aree per parcheggi pubblici

- aree destinate a parcheggio pubblico

paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici

1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:

1) – MO, MS, RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

2) - NC con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le scuole:

- in particolare per gli Asili nido

Uf = vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni

Uf = 0,30 mq/mq con un'area scoperta non inferiore alla SC della struttura scolastica

- per le attrezzature di interesse comune civili: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - nell'area pubblica di via Asia è ammessa la realizzazione di strutture di interesse comune di tipo civile e ricreative oltre a funzioni di verde pubblico attrezzato non sportivo con il rispetto del seguente U_f :
I parcheggi di servizio all'area sono da dimensionare ed individuare in sede di progettazione complessiva.
- = $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$
- nell'area pubblica già adibita a torre dell'acqua, sita in via Circonvallazione Ponente, è ammessa la realizzazione di strutture di interesse comune di tipo civile e relative funzioni complementari (pubblici esercizi, attività commerciali ecc.)
 U_f :
I parcheggi di servizio all'area sono da dimensionare ed individuare in sede di progettazione complessiva.
- = $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
- per le attrezzature private di interesse comune: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - per le attrezzature di interesse comune religiose: $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
Nelle aree per attrezzature religiose è sempre ammesso l'incremento dei servizi ed accessori per le residenze esistenti (SA) nei limiti fissati dai parametri edilizi riportati in appendice.
 - per le attrezzature sportive pubbliche: $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$ (il 50% dell'area può essere coperta in modo permanente)
 - nell'area destinata a verde pubblico di via Circonvallazione Levante è ammessa la realizzazione di strutture scolastiche, oltre alle funzioni di verde pubblico attrezzato non sportivo, ino ad una superficie fondiaria non superiore a mq. 5.000; su tale area si potrà edificare con gli indici specifici indicati alla voce "scuole" precedente, senza che ciò comporti Variante al RUE.
- All'interno delle aree pubbliche (attrezzature scolastiche, civiche, verde sportivo e a parco pubblico), sono ammessi chioschi per la vendita dei giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto; tali costruzioni saranno realizzate previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale titolare delle aree, volta a garantire la corretta gestione delle stesse
- per tali costruzioni si ammette una superficie massima di 200 mq ognuna

Paragrafo 5): Modalità di attuazione degli interventi

- diretta

Paragrafo 6) Parametri ed oneri

- parcheggi pubblici : le aree scolastiche e per attrezzature collettive devono essere dotate di parcheggi pubblici

dimensionati ed individuati in sede progettuale, secondo specifiche esigenze valutate in rapporto al contesto circostante

- altezza massima:
 - m. 12,50
 - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 12,50.
 - m 10,50 nelle zone per attrezzature religiose, con esclusione dell'altezza dei campanili.
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di Ambito : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tavola dei vincoli.

Art. 32.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare

1. In tutti gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, terziari, direzionali, commerciali, negli ambiti rurali regolamentati dal presente RUE, e quindi con esclusione degli ambiti assoggettati a POC, sono considerate compatibili, anche per l'espletamento di eventuali procedimenti finalizzati all'apposizione del vincolo espropriativo, tutte le opere infrastrutturali a carattere lineare di seguito elencate:

- linee elettriche interrate;
- linee elettriche aeree di potenza fino a 15.000 kW (con esclusione del Centro Storico ed aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica);
- metanodotti aventi pressione d'esercizio fino a 5 bar (*condotte di IV^a specie di cui al punto 1.3 del DM 24/11/1984*);
- reti acquedottistiche;
- reti fognarie;
- reti relative alle telecomunicazioni;
- altre reti.

2. Per le opere di cui sopra resta ferma l'eventuale necessità di autorizzazioni ambientali, pareri, nulla-osta od atti di assenso comunque denominati, previsti da specifiche normative.

Art. 33 – Parcheggi pubblici, e privati e verde pubblico per nuovi interventi

Definizioni

1. **Parcheggi pubblici (P1):** riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della [L.R. 20/2000](#). Tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, salvo la monetizzazione laddove prevista. La manutenzione e gestione dei parcheggi pubblici può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale (convenzione) e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui ai successivi punti. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. **Parcheggi pubblici (P2):** riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti, concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24 della [L.R. 20/2000](#) e costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
3. **Parcheggi privati (P3):** i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto privati adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della [L. 1150/1942](#), così come modificato dall'art. 2, 2° comma della [L. 122/1989](#). Tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente.
I parcheggi privati pertinenziali sono quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della [L. 122/1989](#) e come tali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui sono vincolati.²⁶
4. **Parcheggi privati pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4):** riguardano spazi di uso comune adibiti a parcheggio al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla [Delibera C.R. 1253/1999](#), punto 5.2.1.

Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misura e con le prescrizioni specifiche indicate nelle tabelle di seguito indicate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni:
 - Funzione abitativa;
 - Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili;
 - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - Funzioni agricole
 - Funzioni alberghiere
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito indicate, se in misura maggiore rispetto quelli esistenti.
4. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
5. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito indicate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi dell'art. A-26, comma 7, della [L.R. 20/2000](#).
6. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato o monetizzato come dotazione di parcheggi, nell'attuazione del PUA o in occasione di precedenti interventi di cambio di destinazione d'uso, inerenti le medesime unità immobiliari.

²⁶ Riguardano quei parcheggi che possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terra degli edifici anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che come tali vanno a costituire vincolo pertinenziale degli alloggi e non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari stesse.

7. Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE7, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9, US10 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali.

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2), privati (P3) e verde pubblico

1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e privati e verde pubblico, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle.
2. In tutti gli ambiti consolidati e nel centri storici, possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.
3. Negli ambiti agricoli, per le funzioni residenziali, valgono le dotazioni di autorimesse di cui all'abaco allegato 1 per gli edifici classificati, ed all'art. 31 paragrafo secondo per gli edifici senza valore storico testimoniale. Per le funzioni commerciali al dettaglio, direzionali, artigianali di servizio e assimilabili, alberghiere e di soggiorno temporaneo valgono le prescrizioni di cui agli artt. 34, ed alle successive tabelle.
4. Negli ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione si fa riferimento a quanto specificamente indicato per ogni ambito in sede di POC e di PUA.
5. Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti. 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.

FUNZIONI ABITATIVE (UA1, UA2, UC22/A) IN AMBITI CONSOLIDATI E CENTRO STORICO			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	2 posti auto per ogni nuova U.I. salvo quanto previsto nei singoli ambiti	2 posti auto per alloggio od U.I. (di cui almeno il 50% in autorimesse)	
Parcheggi Pubblici (P1)	5 mq. ogni 29 mq di SU ⁽¹⁾ che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) In alternativa: parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE		
Verde pubblico	18 mq ogni 29 mq di SU ⁽¹⁾ che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

(1) 29 mq = 1 abitante teorico

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI, FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22/B, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3 IN AMBITI CONSOLIDATI, CENTRO STORICO E AMBITI RURALI			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	30 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SU <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti. 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.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP6/B, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4)

1. I parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali al dettaglio richiesti sono individuati dalla seguente tabella e non possono in nessun caso essere monetizzati:

Attività commerciale con superficie di vendita:	Alimentare	Non alimentare
Fino a 150 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
Oltre 150 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
Oltre 400 e fino a 800 mq	139 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
Oltre 800 e fino a 1500	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv
Oltre 1500	312,5 mq/100 mq di Sv	156,2 mq/100 mq di Sv

2. Tutta la materia specifica degli standard in relazione alle varie tipologie di vendita, viene trattata all'art. 34 Urbanistica commerciale, fatte salve le seguenti specifiche riguardanti i parcheggi pubblici (P1) e il verde pubblico per attività commerciali al dettaglio nei diversi Ambiti consolidati.

Per gli ambiti AUC-A, AUC-B vengono fissati i seguenti parametri:

- per l'uso UC3:
 - P1: da monetizzare
 - Verde pubblico: non richiesto

Per gli ambiti AUC-C, ASP-C, ASP-B e ASP-T vengono fissati i seguenti parametri:

- per l'uso UC3:
 - P1: da monetizzare
 - Verde pubblico: non richiesto
- per gli usi UC4 e UC5:
 - P1: da realizzare
 - Verde pubblico: da monetizzare

Dotazioni di parcheggi pubblici per attività commerciali al dettaglio (P2)

1. La localizzazione e le quantità di parcheggi pubblici (P2) quali opere di urbanizzazione secondaria, sono quelli individuati negli elaborati grafici e normativi del RUE.

Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto

1. In tutti i tipi di parcheggi, anche ai fini del rispetto della Legge n. 122/89, la superficie convenzionale di un “posto auto” si considera pari a mq. 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli); le dimensioni lineari del singolo posto auto od autorimessa, non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00.
2. I parcheggi pubblici (P1, P2 e P4), sono computati in base alla loro effettiva superficie, secondo i seguenti criteri:
 - a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiuola, vedi figura 1);

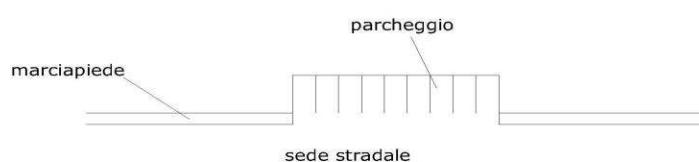
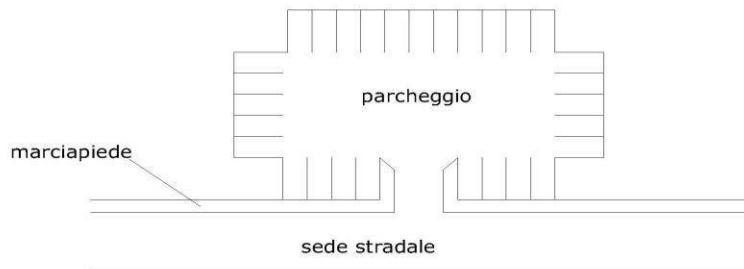


figura 1

- b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata e con accessi selezionati dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, e spazi di manovra (vedi figura 2).

figura 2)



3. I parcheggi pubblici e privati realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili.
4. Nel computo della superficie da adibire a parcheggi, dovrà comunque effettuarsi l'arrotondamento, per eccesso, alla superficie minima del posto auto.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

Art. 34 – Urbanistica Commerciale

Paragrafo 1) - DEFINIZIONI

1. Ai sensi del Decreto Legislativo n.114/1998, della [L.R. 14/1999](#) e della Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23 settembre 1999, le attività commerciali al dettaglio in sede fissa vengono classificate per "settore merceologico" e per "tipologie di esercizi" in funzione della dimensione della "superficie di vendita". Le previsioni insediative e normative recepiscono altresì le determinazioni del POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) approvato dalla Provincia in data 7 aprile 2009 e che costituisce variante al PTCP per quanto riguarda l'Art. 9.5.
2. Ai fini della definizione di **Superficie di Vendita** degli esercizi commerciali, compresi quelli riguardanti merci ingombranti, è fatto riferimento alle definizioni di cui alla [D.A.L. 279/2010](#) e alla [D.C.R. 1253/1999](#) come modificata dalla [D.C.R. 344/2002](#) dalla [D.C.R. 653/2005](#) e dalla [D.C.R. 155/2008](#);
3. La **Superficie linda di pavimento (SUL)** degli esercizi commerciali, è definita in Appendice. Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 [L.R. 20/2000](#)) di verde e parcheggio (P1).
4. L'attività di **commercio elettronico** riguarda l'insieme delle transazioni per la commercializzazione di beni e servizi tra produttore (offerta) e consumatore (domanda), realizzate per via telematica. Il commercio elettronico può avvenire in tutti gli ambiti territoriali previsti dal presente RUE relativamente alle sole transazioni od attività meramente telematiche, mentre eventuali funzioni ad essa complementari o di supporto (magazzini, depositi, mostre ed esposizioni ecc.), possono avvenire esclusivamente negli ambiti territoriali in cui risultano compatibili, secondo quanto individuato dal presente RUE.
10. I **settori merceologici** sono quelli individuati al punto 1.1 della [D.C.R. 1253/1999](#) ed in particolare:
 - vendita di prodotti alimentari
 - vendita di prodotti non alimentari

Paragrafo 2) - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Ai fini della definizione delle tipologie di esercizi commerciali e della loro rilevanza (provinciale, sovracomunale e comunale), è fatto riferimento alla [D.C.R. 1253/1999](#) e alla [D.C.R. 653/2005](#) nonché all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1 delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

1. Gli esercizi commerciali, ai sensi dell'Art. 9.5 del PTCP, sono definiti secondo le seguenti tipologie fondamentali e classi dimensionali:

CENTRI COMMERCIALI

Ai fini delle definizioni di aggregazioni di esercizi commerciali (**Centro commerciale, Area commerciale integrata, Aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza**), è fatto riferimento alla [D.C.R. 1253/1999](#), alla [D.C.R. 653/2005](#) nonché all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 3, delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

Paragrafo 3) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1 – Procedure autorizzative

1.1. Ai fini della valorizzazione commerciale degli assi di servizio esistenti o pianificati dagli strumenti urbanistici comunali, viene demandata ai Comuni la programmazione e la pianificazione dei centri commerciali di tipo 23, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- siano collocati all'interno di centri storici (ai sensi dell'art. A-7 della [L.R. 20/2000](#)), in aree assoggettate o meno a Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC), o anche in aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti (ai sensi dell'art. A-12 della [L.R. 20/2000](#)) se opportunamente integrate alla residenza, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici e connessioni ciclo-pedonali;
- siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
- siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione- la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 1500 mq.

1.2. In ordine all'individuazione degli strumenti di pianificazione e delle procedure attuative di cui ai successivi punti, tali strutture sono da considerarsi “**insediamenti di rilevanza comunale**”, mentre deve farsi riferimento agli “**insediamenti di rilevanza sovracomunale**”, nel caso di strutture di tipo 23 ricadenti in ambiti del territorio urbanizzato non compresi tra quelli sopra elencati (di cui al successivo punto 3, comma 3, lett c2).

La superficie di vendita derivante da autorizzazioni per strutture di tipo 23 non si computa ai fini della verifica del rispetto del Range di Variazione di cui al successivo punto 11.

1.3. Al fine dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, deve considerarsi la superficie di vendita complessiva sia per i centri commerciali, che in tutti i casi di strutture costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati. Sono pertanto autorizzabili esclusivamente con il procedimento della Conferenza dei Servizi ex art. 11 [L.R. 14/1999](#):

- le grandi strutture alimentari, non alimentari o miste di tipo 1, 2, 7, 8, ed in ogni caso le grandi strutture commerciali costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq ;
- i centri commerciali di tipo 3, 4, 9, 10, 11, 23;

L'esistenza di parcheggi interrati o di parcheggi pluripiano, di cui al successivo “paragrafo 5) Standard privati di uso pubblico”, al servizio di una pluralità di strutture commerciali che non siano fisicamente accostate ovvero di insediamenti commerciali di tipo 5, 6, 12, 13, 14, 22 anche qualora si trattasse di parcheggi pluripiano - interrati o fuori terra - sui quali vengono realizzate una pluralità di edifici commerciali fisicamente non accostati, collegamenti pedonali, spazi di servizio comuni, non è sufficiente per dare luogo alla definizione di centro commerciale o di grande struttura di vendita.

- Definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali inerenti il territorio di Pieve di Cento

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 3 delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

- Strumenti di pianificazione e procedure attuative

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 4 del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali).

Paragrafo 4) - RAPPORTO TRA GLI AMBITI E LA PREVISIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI

1. In riferimento alla classificazione del territorio comunale per Ambiti omogenei, le attività commerciali sono ammesse per ogni Ambito sulla base delle successive indicazioni. Sono fatte salve le strutture commerciali esistenti alla data di adozione del RUE, con la possibilità, nel caso in cui una di dette strutture dovesse cessare l'attività, di realizzare una nuova struttura della stessa tipologia e nel rispetto della superficie di vendita preesistente.

- **nell'Ambito Centro Storico** è possibile insediare solo esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, alle seguenti condizioni:
 - possibile monetizzazione degli standard pubblici (P1) secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - non sono richiesti i parcheggi pertinenziali (P4) previa dimostrazione dell'impossibilità di ricavare tali parcheggi nell'area di pertinenza delle Unità edilizie oggetto di intervento;
- **negli Ambiti AUC-A, AUC-B, AUC-C** è possibile insediare:
 - esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) monetizzabili secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - medio-piccole strutture di vendita non alimentari – USO UC5 - (con SV < 400 mq), alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di rilevanza comunale (Tipo 22 come definito ai paragrafi precedenti): USI UC3, UC4, UC5, UC6 e UC7, con SV complessiva fino a 2500 mq, per l'Ambito AUC-B ex Lamborghini, alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- **negli Ambiti AR-A, AR-B, ANS-C (da prevedere nel POC)** previsti nel PSC, è possibile in sede di POC, prevedere:
 - esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - medio-piccole strutture di vendita non alimentari – USO UC5 - (con SV fino a 800 mq), alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - verde pubblico da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- **negli Ambiti produttivi ASP-C, ASP-B, ASP-BA, ASP-T e ASP- AN (da prevedere nel POC)** le attività commerciali sono definite ambito per ambito alle seguenti condizioni:
 - gli standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5)
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5)
 - verde pubblico:
 - da realizzare negli Ambiti ASP-AN secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5)
 - da monetizzare negli altri Ambiti produttivi, terziari e direzionali, secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5)
- **negli Ambiti rurali di cui agli Artt. 29 e 30** è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari – USO UC3 - alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- **per le stazioni di servizio distribuzione carburanti esistenti o di nuova previsione**, ricadenti all'interno degli Ambiti rurali, è possibile insediare:
 - esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari – USO UC3 - alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- **nelle Aree n. 5, 6, 7, 8 previste all'Art. 30**, è possibile insediare:
 - esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) – USO UC3 limitatamente all'uso non alimentare – alle seguenti condizioni:
 - standard pubblici (P1) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
 - parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

Paragrafo 5 - STANDARDS URBANISTICI

Standard pubblici

1. **Parcheggi pubblici (P1)**: la dotazione minima di parcheggi pubblici è di **40 mq/100 mq di SUL**; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale.
2. **Verde pubblico**: la dotazione minima di verde pubblico è di **60 mq/100 mq di SUL**; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale, salvo diverse specificazioni contenute nei singoli Ambiti.
3. **Gli standard non possono essere monetizzati** nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.
4. **Gli standard possono essere monetizzati** nei seguenti casi e comunque dove previsto ai paragrafi precedenti:
 - nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" (art.8, [L.R. 14/1999](#)):
 - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della SV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - nel caso di formazione di Tipologie 22 e 23 purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.
 - in caso di insediamento di esercizi di vicinato in Ambito Centro storico, e all'interno di piani particolareggiati per insediamenti produttivi approvati alla data di adozione delle presenti norme
5. I proventi della monetizzazione saranno utilizzati nell'ambito del contesto urbano coinvolto nell'intervento e comunque nelle aree classificate come dotazioni territoriali, per realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico nonché miglioramenti dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili.

Standard privati di uso pubblico

Il parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard privati di uso pubblico è la SV, come definita al precedente paragrafo 1

1. **Parcheggi pertinenziali (P4)**: i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.
2. Nei parcheggi pertinenziali, le **dimensioni lineari del singolo posto auto**, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.
3. Ai fini del rispetto della [L. 122/1989](#), la **superficie convenzionale di un "posto auto"**, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq., solo nel caso illustrato all'Art. 36, voce **Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto**
4. **Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune**. I parcheggi pertinenziali di uso comune di un esercizio commerciale o altra tipologia commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati

a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa. I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un passaggio pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di cento posti-auto e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

5. **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali.** I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrate o fuori terra, anche multipiano, salvo diverse prescrizioni stabilite dal RUE.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrate e/o pluripiano, che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni vanno prescritte in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree a elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.

6. **Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali (P4)**

Sono fissate all'Art. 33 precedente

7. **Centri commerciali:** la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, a cui si applicano, in funzione delle superfici complessive, gli standard di cui alla tabella precedente. Nel caso in cui siano presenti altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.), i parcheggi pertinenziali devono essere ampliati in funzione della dotazione di tali funzioni (30 mq/100 mq di Su).

8. **Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate** alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di Su.

9. **Nel caso che le diverse attività previste** utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità previste.

10. **Casi di possibile riduzione delle dotazioni.** Possono essere previste riduzioni della dotazione di parcheggi pertinenziali, anche fino al 100%, nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della [L.R. 14/1999](#), qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richieste in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di strutture commerciali di Tipo 22 e 23 in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato; nell'ambito centro storico a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

11. **Posti per motocicli e biciclette.** In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

12. **Aree per il carico e lo scarico** delle merci. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi

strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze attese.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

TAV 01.D CAPACITA' EDIFICATORIE E AREE DA CEDERE

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA VIGENTE
RIDEFINIZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO
COMPARTO 3A AREA EX LAMBORGHINI

Lotto n.	H.max	Sc Residenz iniziale Ridef UMI n.18 Prot.6660 del 06/08/14	Sc Residenz finale minima (Sc residenz iniziale ridotta del 30%)	RIDEFINIZIONE UMI n.21 Prot. 3643 del 20/04/21				RIDEFINIZIONE UMI VARIANTE AL PPIP			
				SC Residenz mq	SU mq	SNR mq	SC Commerc Direzional e mq	SC Ed. Conv. mq	SC Terziaria mq	SC Residenz mq	SU mq
1 - 2	7,50	300	210	300	190,0	110,0				300	190,0
3	7,50	190	133	220	160,0	60,0				220	160,0
4	7,50	190	133	259	168,1	91,2				259	168,1
5	7,50	215	151	215	161,0	54,0				215	161,0
6	7,50	217	152	229	165,7	63,3				229	165,7
7 - 8	7,50	425,5	298	481,1	362,5	118,5				481,1	362,5
9	7,50	293	205	339	229,4	110,1				339	229,4
10	7,50	190	133	240	172,0	68,0				240	172,0
11	7,50	299	209	299	165,0	134,0				299	165,0
12	7,50	216	151	216	155,5	60,5				216	155,5
13	7,50	190	133	258	223,9	33,8				258	223,9
14	7,50	174	122	174	114,8	59,4				174	114,8
15	7,50	209	146	209	172,0	37,0				209	172,0
16	7,50	209	146	306	200,7	105,7				306	200,7
17	7,50	143	100	143	118,0	25,0				143	118,0
18	13,20	501	351	501	336,0	165,0				501	336,0
19	13,20	492	344	582	412,0	170,0				582	412,0
20	13,20	190	133	258	224,0	34,0				258	224,0
21	13,20	579	405	579	410,0	169,0				579	410,0
22	13,20	545	382	545	385,0	160,0				545	385,0
23	13,20	334	234	334	291,0	43,0				334	291,0
24	13,20	464	325	599	425,5	173,9				599	425,5
25	13,20	219,5	154	219,5	162,0	57,5				219,5	162,0
26	13,20	546	382	491	359,6	131,0				491	359,6
27 - 28	13,20	2.061	1.443	2.000	1.418,0	582,0				2.000	1.418,0
29	13,20	986	690	992,25	735,0	257,3				992,25	735,0
30	13,20	969	678	969	680,0	289,0				969	680,0
31	13,20	170	119	170	137,0	33,0				170	137,0
32	13,20	539	377	539	437,0	102,0				539	437,0
33	13,20		1.697	679,66	416,77	262,89				679,66	416,77
34	13,20		1.188	660,47	527,79	132,68				660,47	527,79
35 - 36	13,20	692	484	692	494,2	197,6				692	494,2
37	15,50	1.383	968	968	718,5	249,7				968	718,5
38	15,50	1.406	984	1.406	1.010,0	396,0				1.406	1.010,0
39 - 40	13,20	2.019	1.413	2.019	1.490,0	529,0				2.019	1.490,0
41 - 42	13,20	1.708	1.196	1.708	1.166,0	542,0				1.708	1.166,0
43 - 44	13,20	2.008	1.406	2.008	1.431,0	577,0				2.008	1.431,0
45-46-47	13,20	2.831	1.982	2.831	2.025,0	806,0				2.831	2.025,0
50	14,50	-	-	160	100,0	60,0	3.200			160	100,0
48	15,50	-	-				1.169				1.169
49	-	-	-	-	-	-	-			-	-
51	-	-	-				1.342				1.342
52	14,50	-	-				700				700
Totale superficie				25.800	18.550,0	7.250,0	3.900	1.169	1.342	25.800	18.550,0
				SC Residenz mq	SU mq	SNR mq	SC Commerc Direzionale e mq	SC Ed. Conv. mq	SC Terziaria mq	SC Residenz mq	SU mq
Totale superficie				1 = 2+3	2	3	4	5	6	1 = 2+3	2
											3
Totale SC Residenziale Commerciale Direzionale Terziariae d Ed. Convenzionata				32.211						32.211	
				7=1+4+5+6						7=1+4+5	

La presente ridefinizione delle unità minime d'intervento è volta ad uniformare le superfici Commerciale, Direzionale e Terziaria, in coerenza con quanto riportato nell'art. 24 del RUE vigente che cita: "Nei lotti 50 e 51....sono previsti rispettivamente mq. 3.900 e mq 1.342 di SC per funzioni miste commerciali, terziari e direzionali".

Si evidenzia che la distinzione tra SC commerciale/direzionale e SC terziaria derivava da una classificazione degli usi valida secondo il vecchio Piano Regolatore, non più in vigore.

Si specifica, inoltre, che il trasferimento di superficie e dotazioni sopradescritta non incide né sulla capacità edificatoria complessiva del comparto, né sulla quota prevista di dotazioni urbanistiche.

I lotti interessati dalla presente ridefinizione sono tutti di proprietà del soggetto attuatore, la Società Eurotarget Holding Group Srl, che presenta la variante.

TAV 01.E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01 - da via Provinciale Bologna incrocio via del Lavoro



Foto 02 - da via Provinciale Bologna incrocio via del Lavoro



Foto 03 - immissione su via del Lavoro



Foto 04 - da via Provinciale Bologna incrocio via del Lavoro