

COMUNE DI COTIGNOLA

COMPRENSORIO DI LUGO PROV. DI RA.

TAV. 14.5

ATTO TECNICO —

NORME DI ATTUAZIONE

SCALA —

VARIANTI AL PRG
RIGUARDANTI AREE PRODUTTIVE - 1993

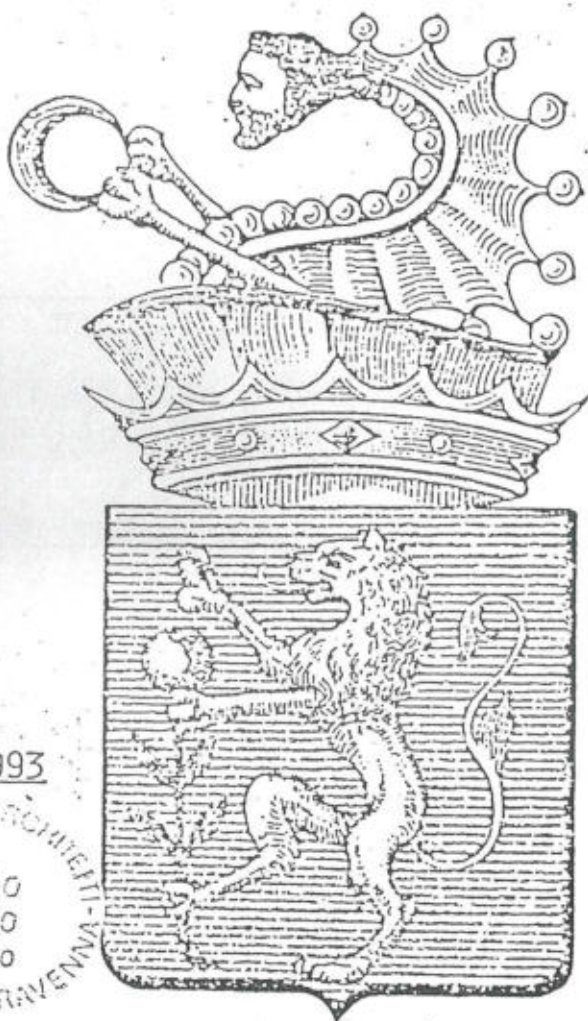
PROGETTO:

ARCH. ALBERTO POLACCO

ARCH. MAURIZIO GORDINI

B

VARIANTI ADOTTATE



IL SINDACO

IL SEGRETARIO



COMUNE DI COTIGNOLA

Per copia conforme all'originale
Cotignola 20 NOV. 1995

IL SEGRETARIO COMUNALE
GIORGIO CIGNA

VARIANTE PARZIALE AREE PRODUTTIVE

ADOTTATA DAL C.C.
N. DATA

CONTROLLATA CON ATTO CCARER
N. DATA

APPROVATA CON D.R.
N. DATA

PUBBLICATA NEL BUL. EMILIA-ROMAGNA
N. DATA

VARIANTE GENERALE

ADOTTATA DAL C.C.
N. 61 DATA 15/02/85

CONTROLLATA CON ATTO della CCARER
N. 6433/4879 DATA 16/9/88

APPROVATA CON D.R.
N. 3607 DATA 15/7/88

PUBBLICATA NEL BUL. EMILIA-ROMAGNA
N. 93 DATA 26/10/88

VARIAANTE PARZIALE AL P.R.G. 1988

ART.34 - ZONE INDUSTRIALI URBANIZZATE - I₁ ED I₂

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2.4.1968 e sono destinate al mantenimento e all'adeguamento degli insediamenti industriali e artigianali esistenti.

A seconda della destinazione e dello densità medie edilizie esistenti, tali zone si suddividono in:

1. industriali I₁ = completamento e sostituzione edilizia normale;
2. industriali I_{2a} = completamento e sostituzione edilizia;
3. industriali I_{2b} = completamento e sostituzione edilizia speciale:
industrie nuove I^a e II^a classe.

Modalità di intervento:

Nelle zone I₁ il piano si attua per intervento edilizio diretto, nelle zone I₂ sempre per intervento edilizio diretto però con obbligo preventivo di presentazione di un piano di utilizzo dell'intera area da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Parametri di intervento - Zone I₁

- intervento diretto;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: il 10% della superficie del lotto solo nel caso in cui detto lotto sia ineditato almeno per il 50%.

Nello standard di parcheggio, in parte, l'Amministrazione Comunale può concedere un convenzionamento particolare all'azienda per l'uso esclusivo.

In caso di inopportunità lo standard può essere trasformato in altra equivalente opera di urbanizzazione primaria tramite monetizzazione.

- $U_f = 0,6 \text{ mq/mq } S_f$;
- H = altezza massima = m.10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- S_m = superficie del lotto minimo: mq. 1.500 di S_f ad eccezione dei lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. per i quali si assume la superficie esistente a quella data;

- alloggi: è consentita una destinazione massima di 200 mq. di Su per uso residenziale; e comunque mai superiore al 50% della superficie utile destinata alla produzione.

"Zone Ij*

Nelle zone contrassegnate da perimetro e simbologia specifici, l'intervento diretto anche di carattere manutentivo dovrà essere accompagnato da apposito programma di riadeguamento temporale complessivo dello stabilimento industriale con definizione planimetrica dell'ottimale distribuzione degli impianti tecnologici, dei macchinari, dei locali e degli ambienti di lavoro e deposito, delle centrali e delle reti tecnologiche, delle zone di circolazione degli addetti e dei veicoli.

In particolare il programma di riadeguamento dovrà dimostrare il graduale miglioramento del bilancio ambientale interno allo stabilimento e nei riflessi dell'ambito urbano circostante.

I parametri d'intervento per le zone Ij* sono analoghi a quelli per le zone II, con le seguenti specifiche:

$U_f = 0,5 \text{ mq/ Sf}$

per le nuove costruzioni e sopraelevazioni;

visuale libera = 0,5

distanza dalle strade min. m.6"

Zone I_{2a} e I_{2b}

- intervento diretto con piano preventivo di utilizzo;
- S_m = individuata nelle tavole di P.R.G.;
- opere di urbanizzazione primaria;
- $U_t = 5.000 \text{ mq/ha}$;
- H = altezza massima = ml. 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- Parcheggi di $U_1 = \text{min. } 5\% S_t$;
- Verde di $U_1 = 5\% S_t$;
- Parcheggi di $U_2 = 10\% S_t$; (può essere all'interno
) dell'azienda convenzio-
- Verde di $U_2 = 10\% S_t$; (nandone la gestione e
) la manutenzione.

Lotto minimo: mq. 1.500

- Alloggi: è consentita una destinazione massima di 200 mq. di Su per uso residenziale, e comunque mai superiore al 50% della superficie utile destinata alla produzione.

ART. 35 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE I_{3a} e I_{3b}

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti industriali, artigianali e relativi servizi con le modalità ed i parametri appresso indicati.

Tali zone sono di tipo "D" ai sensi dell'art.2 del D.M. 24.1968.

Modalità d'intervento

In tali zone si interviene per "intervento urbanistico preventivo" esteso alla intera superficie dei comparti individuati.

Parametri di intervento

- intervento urbanistico preventivo;
- $U_t = 5.000$ mq/ha ;
- opere di urbanizzazione primaria;
- parcheggi di U_1 = minimo 5% St.;
- parcheggi di U_2 = minimo 10% di St.;
- verde di U_1 = minimo 5% di St.;
- verde di U_2 = 10% St.;
- H = altezza massima = 10 ml. (salvo che per particolari volumi tecnici);
- S_{in} = superficie minima di intervento = comparti di attuazione individuati dal P.R.G.;
- lotto minimo = mq. 2.000 ;
- alloggi = è consentita una destinazione massima di 200 mq. di Su per uso residenziale;
- $V_l = 0,5$.

Zone I_{3*}

Nelle zone contrassegnate da specifica simbologia sono consentiti esclusivamente interventi in ampliamento a stabilimenti esistenti in adiacenza e formanti un unico comparto produttivo. Non è ammesso l'uso residenziale. I parametri di intervento sono i medesimi delle zone industriali di espansione I3a e I3b.

Art.35 bis-Zone di riconversione produttiva I4

Le aree I4 corrispondono a zone già occupate da attività produttive dismesse, che per la loro ubicazione all'interno del centro abitato risultano non idonee al riutilizzo industriale. Sono destinate alla localizzazione di funzioni direzionali e commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio ivi compresi gli esercizi pubblici, all'insediamento di attività artigianali di servizio e di attività ricreative, culturali, ricettive sia pubbliche che private. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto previo Piano di Utilizzo esteso all'intera area, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale; in assenza di Piano di Utilizzo approvato è consentita solo la manutenzione degli immobili esistenti. L'intervento può assumere per i comparti individuati il valore di Programma integrato di cui all'art.16 della Legge 17/2/1992 n. 179. I parametri di intervento sono i seguenti:

UI=5000 mq/ha

Residenza: max. 50% Su complessiva; la Su relativa va compresa nel computo globale.

Standards urbanistici: secondo l'art.26 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

ART. 36 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE IT

~~Tali zone sono destinate all'insediamento di attività non direttamente produttive quali ad esempio:~~

~~— servizi ed impianti tecnologici urbani;~~

~~— servizi connessi ai trasporti;~~

~~— servizi per lo stoccaggio ed il commercio all'ingrosso;~~

~~— negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato;~~

~~— attività artigianali di servizio come ad esempio: officine riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione locali, lavanderie, ecc.~~

~~laboratori scientifici, uffici, mostre, attrezzature sociali ed impianti~~
~~se direttamente connessi con le attività di cui sopra e con attività~~
~~industriali insediate nelle zone limitrofe.~~ "Tali zone sono destinate
all'insediamento di attività non direttamente produttive quali: servizi ed
impianti tecnologici urbani; - servizi connessi ai trasporti; - magazzini per
lo stoccaggio e il commercio all'ingrosso di materiali che non siano
potenzialmente pericolosi rispetto ad effetti inquinanti nell'acqua, nell'aria
e nel suolo, come da parere degli uffici sanitari competenti; - servizi alla
produzione (uffici, mostre, commercio di veicoli, macchine ed attrezzature);
- attività artigianali non produttrici di beni, ma fornitrici di servizi
(artigianato di servizio) e relativi spazi accessori

Tali zone si suddividono in analogia con le zone industriali in: IT1; IT2;
IT3.

ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

$S_1-S_2-S_3-S_4-S_5-S_6-S_7-S_8-S_9-S_{10}-S_{11}-S_{12}-S_{13}-S_{14}-S_{15}-S_{16}$

Tali zone sono destinate alla realizzazione delle attrezzature di servizio a scala di quartiere e a scala urbana.

a) Servizi di vicinato

Appartengono a tale categoria le attrezzature al diretto servizio delle residenze:

S_1 - Servizi scolastici (nido, materne, elementari).

S_2 - Servizi di vicinato (mercati di quartiere, delegazioni comunali, oratori, unità sanitarie locali, sedi di partito e associazioni).

S_3 - Servizi ricreativi di verde attrezzato

Le aree per il verde pubblico attrezzato sono destinate a impianti pubblici per il gioco e lo sport di bimbi, ragazzi, e adulti, inseriti nel verde.

S_4 - Parcheggi a scala di vicinato

Le aree individuali nel piano corrispondono alle esigenze della popolazione insediata nonché a quelle relative ai nuovi insediamenti previsti.

b) Servizi a scala urbana

Appartengono a tale categoria le attrezzature al servizio della città e del territorio:

S_5 - attrezzature sanitarie

S_6 - attrezzature assistenziali

S_7 - scuola media

S_8 - attrezzature sportive

S₉ - attrezzature cittadine di interesse comune (centri civici, attività culturali e di spettacolo, attività didattiche, attrezzature di ricerca universitaria, scuole private, servizi religiosi)

S₁₀ - attrezzature commerciali

S₁₁ - attrezzature e servizi speciali (amministrativi, militari, postali, telefonici, cimiteriali, autoveicolari, giudiziari, carcerari, caserme di Vigili del Fuoco, di P.S., di Carabinieri, di Finanza e attrezzature sportive di pertinenza)

S₁₂ - verde urbano a parco naturale.

Le aree per il verde urbano sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici.

S₁₃ - parcheggi urbani.

S₁₄ - rispetto cimiteriale e rispetto archeologico

S₁₅ - verde per insediamenti produttivi

S₁₆ - attività collettive e parcheggi per insediamenti produttivi.

Le aree per le scuole inferiori sono destinate agli edifici per l'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo, da localizzare secondo le indicazioni specifiche espresse dai simboli contenuti nelle planimetrie di P.R.G.

Sono consentite inoltre le attrezzature culturali, sportive, ricreative connesse agli edifici scolastici.

E' consentita la costruzione di abitazioni per il personale di sorveglianza, limitatamente ai plessi di oltre 20 aule e in caso di comprovata necessità.

Modalità d'intervento

Nelle zone per le attrezzature di servizio di cui ai punti S₂ S₈ S₉ S₁₀ S₁₁ S₁₅ S₁₆ è ammesso l'intervento privato previa approvazione di una convenzione da stipularsi con il Comune.

Tale utilizzazione sarà concessa, con deliberazione del Consiglio Comunale, solo se sarà garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature

previste e la conformità dell'intervento ai programmi adottati dall'Amministrazione.

In tali zone, se l'intero lotto è destinato ad una sola funzione, si interviene previa approvazione di un progetto di intervento edilizio diretto.

Se l'area di P.R.G. è destinata all'accoglimento di due o più funzioni l'intervento edilizio diretto dovrà essere proceduto da un progetto di sistemazione dell'intera area (o di quella eventualmente circostante) che dimostri l'inserimento urbanistico dell'edificio progettato e la sistemazione coordinata della zona stessa.

Nelle zone restanti è ammesso l'intervento soltanto da parte dell'Amministrazione o di enti pubblici, di Enti gestori di attività sanitarie o didattiche private legalmente autorizzate o di società ad esse collegate e/o controllate.

Parametri d'intervento (per le zone S₁, S₂, S₅, S₆, S₇, S₈, S₉, S₁₁, S₁₅, S₁₆

Oltre a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sulle aree sulle quali esistono edifici censiti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, si interviene con le modalità previste dall'art.14 delle presenti norme.

Per gli interventi su aree all'interno della perimetrazione del centro storico non sono ammesse le attività che implicano grossa affluenza di pubblico, necessità di spostamenti rapidi e frequenti per gli automezzi di servizio o che necessitano di grossi impianti tecnologici.

- b) Nelle zone S₁₅ e S₁₆ si procede mediante intervento diretto per la realizzazione di opere di urbanizzazione, parcheggi e verde di rispetto, impianti tecnologici.

→ Negli altri casi si interviene con i seguenti parametri:

- intervento diretto
- Uf 0.6 mq/mq-Sf
- Sf- Opere di urbanizzazione primaria
- Parcheggi min. 10% per i servizi di quartiere, minimo 15% sup.lotto

per i servizi generali e comunque non inferiori alle prescrizioni di cui all'Art. 16

- Aree a verde, pedonali e ciclabili: min. 40% Sup. lotto di cui in caso di utilizzazione dell'area per impianti sportivi, il 40% di detta percentuale è utilizzabile per attrezzature scoperte. La percentuale del 40% di superficie libera del lotto è utilizzabile in tutti i casi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.