

PROVINCIA DI RIMINI

Comune di Riccione

Comune di Misano
Adriatico

Comune di Coriano

Accordo di Programma in variante per la realizzazione della zona industriale di "Raibano"

Variante urbanistica

Provincia di Rimini

Presidente: Stefano Vitali

Comune di Riccione

Sindaco: Massimo Pironi

Comune di Misano

Sindaco: Stefano Giannini

Comune di Coriano

Sindaco: Maria Luigina Matricardi

Allegato:10

OGGETTO:

Norme tecniche di attuazione

- modificate a seguito delle controdeduzioni -

Data

Marzo 2010

Redazione:

Ufficio Urbanistica Comune di Coriano

- Arch. Paolo Bascucci
- Geom. Massimo Ghinelli

INDICE:

- Art. 1 Campo di applicazione ed elaborati costituenti la Variante ai PRG*
- Art. 2 Disciplina urbanistica delle aree produttive ecologicamente attrezzate*
- Art. 3 Dotazioni territoriali, ecologiche ed ambientali*
- Art. 4 Modalità d'attuazione*
- Art. 5 Parametri urbanistici ed edilizi*
- Art. 6 Ambito piattaforma trattamento rifiuti*

Art. 1

Campo di applicazione ed elaborati costituenti la Variante ai PRG

1. Le presenti norme della variante parziale ai PRG vigenti, connessa all' Accordo di Programma in Variante per la realizzazione dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata di Raibano, disciplinano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie , nelle aree dei Territori Comunali di Coriano, Misano Adriatico e Riccione specificatamente individuate nelle planimetrie di cui al comma successivo.
2. Gli elaborati costitutivi della Variante sono :
 - 1 *Relazione illustrativa*
 - 2 *Norme Tecniche di Attuazione*
 - 3 *Tav. 1 Individuazione delle aree oggetto della variante (scala 1:5.000)*
 - 4 *Tav. 2 Schema generale di assetto territoriale (scala 1:2.000)*
 - 5 *Tav. 3 Schema generale di assetto territoriale (scala 1:5.000)*
 - 6 *Relazione geologica*
3. Le perimetrazioni e le indicazioni riportate nelle tavole progettuali n. 1, 2 e 3 e nelle relazioni, hanno carattere di massima e possono essere oggetto di ulteriori precisazioni nell'ambito del PUA di iniziativa pubblica, in relazione ad esigenze di funzionalità urbanistica e di organizzazione degli insediamenti anche in riferimento all'art. 3 comma 5 LR. 46\88.

Art. 2

Disciplina urbanistica dell' area produttiva ecologicamente attrezzata

1. Funzioni ammissibili:

- *Manifatture industriali e/o artigianali.*
- *Manifatture industriali e/o artigianali del settore agroalimentare ittico e conserviero*
- *Funzioni terziarie e direzionali interne all'impresa complementari al suo processo produttivo, utilizzando non più del 20% della (Sul) edificabile in base all'Uf assegnato con il PUA.*
- *Magazzini ,depositi, attività commerciali all'ingrosso,logistica.*
- *Artigianato produttivo e/o di servizio di tipo laboratoriale*
- *Depositi all'aperto*
- *Impianti di betonaggio*
- *Impianti di trattamento e recupero dei rifiuti urbani e speciali.*
- *Impianti distribuzione carburanti*
- *Infrastrutture ed attrezzature per la mobilità ed il trasporto.*
- *Parcheggi pubblici*
- *Pubblica amministrazione*
- *Strutture tecnologiche ed impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio*
- *Opere di tutela idrogeologica*
- *Servizi telematici e informatici*
- *Mensa*

Sono escluse le opere di rilevante interesse pubblico come individuate dall'articolo 21 del Regolamento regionale 13 ottobre 1986 n. 33 come sostituito dall'articolo 8 del Regolamento regionale 5 aprile 1995 n. 19; il PUA può valutarne e prospettarne la eventuale previsione, da attuare comunque applicando le disposizioni del predetto Regolamento regionale.

2. Il PUA definisce le funzioni ammesse ne specifica i contenuti e può prevedere altresì un alloggio residenziale di custodia esclusivamente per i complessi industriali di rilevante consistenza e dimensione.
3. Per le funzioni ammesse nell'ambito piattaforma trattamento rifiuti si rimanda al successivo art. 6.
4. Potenzialità edificatoria e parametri di intervento:
 - a. $Ut \leq 0,35 \text{ mq/mq}$
 - b. $Uf \text{ max (da applicarsi in fase di redazione del PUA pubblico e/o dei successivi strumenti di attuazione privati) } = 0,50 \text{ mq/mq}$ salvo documentate esigenze derivanti dalle tipologie delle attività insediate, da valutarsi nella redazione del PUA.
 - c. $H \text{ max.ml. } 10,00$ ad esclusione di impianti tecnologici non racchiusi in involucri edilizi.
 - d. Rapporto di copertura $\leq 50\%$ della S.f.
 - e. Superficie esterna permeabile $\geq 30\%$ della S.t.
5. Le aree classificate quali "depositi di versante da verificare" nella tavola D del PTCP 2007, secondo quanto riportato nella Tavola "Carta geologica – modifiche proposte" allegata allo studio geologico, vengono riconosciute in parte come terrazzo alluvionale b4 ed in parte come deposito eluvio – colluviale a cui si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4.1, comma 11, delle NTA del medesimo Piano; il PUA recepisce e applica le predette delimitazioni e disposizioni.

Art. 3

Dotazioni territoriali, ecologiche ed ambientali.

In fase di redazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti dotazioni minime:

- a) *per attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti produttivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, è prevista una dotazione non inferiore al 15% S.t.;*
- b) *per le attività direzionali e per quelle integrative di servizio alle imprese è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda calpestabile;*
- c) *per le dotazioni ecologiche ed ambientali è prevista una dotazione aggiuntiva non inferiore al 5% dell'intera S.t. e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'art. A-25 della LR n. 20/2000; se le esigenze di queste dotazioni fossero inferiori al predetto 5% la quota residua va utilizzata per le altre dotazioni territoriali.*

L'ubicazione delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali costituite dalle "aree verdi" deve essere definita dal PUA tenendo conto anche delle esigenze di creare fasce di ambientazione della viabilità, di assicurare la continuità dei corridoi ecologici e di connessione, di mitigare gli impatti visivi armonizzando l'intervento con il paesaggio circostante nonché di contenere le potenziali conflittualità con gli insediamenti residenziali esistenti.

Nelle aree ricadenti nella zona di tutela fluviale del Rio Melo, il PUA dovrà inoltre applicare le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 5.4 delle Norme del PTCP 2007.

L'area indicata nelle Tavole come Verde pubblico di comparto rientra nelle dotazioni territoriali che possono essere destinate alla realizzazione di chioschi, bar, punti di ristoro, ed essere attrezzate a verde per il tempo libero e le attività sportive.

Per la realizzazione delle dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali si osservano le disposizioni dell'art. A-26 della LR n°20\2000, così come applicate e specificate dal PUA, che deve applicare altresì la perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili, dei diritti edificatori e dei relativi oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali, ai sensi dell'articolo 7 della LR n. 20/2000.

3.1 Attrezzature e spazi collettivi

Sono finalizzati a favorire il migliore sviluppo della comunità e ad elevare la qualità della vita individuale e collettiva. La quantificazione e localizzazione delle dotazioni sono da precisare nella redazione del PUA in relazione agli usi e funzioni ammesse nel rispetto delle disposizioni dell'art. A-24 della LR n. 20/2000.

3.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Sono finalizzate ad assicurare la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, da precisarsi nel PUA con l'obbligo di rispettare le caratteristiche di cui ai sistemi B (sistema fognario e depurativo), C(Sistema di approvvigionamento idrico), D (sistema di approvvigionamento energetico),E(sistema dei trasporti interni ed esterni), F (sistema di gestione dei rifiuti) e G (reti tecnologiche e telecomunicazioni) della tabella dell'atto di indirizzo per le aree ecologicamente attrezzate, approvato con delibera dell'Assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna n°18 del 13\06\2007 .Si devono altresì applicare le disposizioni degli art. 10.2 e 10.7 delle norme del PTCP 2007 e dell'art. A-23 della LR n. 20/2000.

La progettazione della nuova viabilità dovrà essere sottoposta a preventiva valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L 447/1995.

3.3 Dotazione minima di parcheggi privati

In tutti i tipi di parcheggi le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un 'posto auto' comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq 25.

Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, in attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

In tutte le nuove costruzioni vanno previsti spazi di parcheggio privato nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva.

Destinazioni d'Uso	(parcheggi privati e/o pertinenziali)
Pubblici esercizi	10 mq/35 mq Su
Artigianato di servizio	10 mq/35 mq Su
Direzionale e terziario	10 mq/35 mq Su
Commercio all'ingrosso	10 mq/100 mq Su.
Usi produttivi	10 mq/100 mq Su

Depositi e magazzini	10 mq/100 mq Su
Altre funzioni	10 mq/35 mq Su

3.4 Limite di tutela dei campi elettromagnetici

Nelle Tavole sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione presenti all'interno del territorio comunale.

Si applicano le disposizioni della direttiva approvata con deliberazione della G.R. n° 1138 del 21.07.2008 e del D.M. 29 05 2008 “ Approvazione delle metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”.

3.5 Limiti di Tutela Stradale

- *Definizioni e norme di carattere generale:*

La identificazione delle fasce di rispetto stradali sugli elaborati grafici della presente variante non costituisce immediato vincolo preordinato all'esproprio; le aree ricomprese in tali fasce sono infatti espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, solo previa redazione di progetto dell'opera e/o di PUA pubblico; se ricadenti all'interno di PUA e/o PU sono disciplinate dai suddetti strumenti attuativi.

Le fasce di rispetto stradale sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Per tale motivo, le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea entro cui ricadono; in tal caso le superfici comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici. Le fasce di rispetto stradale non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

- *Interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro delle aree oggetto di PUA pubblico*

In tali fasce di rispetto esterne al perimetro delle aree oggetto di PUA pubblico, è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli e il computo della superficie coltivata nella superficie aziendale.

Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad esclusione di impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio ai veicoli nonché impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale. Le concessioni per tali realizzazioni sono accompagnate da relativa convenzione che ne fissa la durata limitata e definisce le clausole di ripristino del suolo.

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti (in particolare la LR 33/94 ed il D.Lgs. 11 febbraio 1998, n.32)

Sugli edifici o impianti esistenti destinati ad altri usi sono ammessi gli interventi edilizi di cui allegato della L.R. 31\02.. Gli interventi di ampliamento AM sono ammessi qualora ciò sia consentito dalle norme della zona omogenea in cui ricadono, purché l'ampliamento avvenga in elevazione o nella parte non prospiciente la strada.

Per la realizzazione di recinzioni o muri di cinta e per l'impianto di siepi o alberature lungo le strade valgono le prescrizioni di cui al Codice della Strada e al suo Regolamento di applicazione.

3.6 Limiti di Tutela Cimiteriale

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, sono ammesse solo opere e funzioni in conformità alla legislazione vigente, vale a dire il T.U.LL.SS. 1265/1934 come modificato dalla L. 166/2002.

3.7 Impianti per la mobilità (strade)

Gli impianti per la mobilità sono costituiti da tutte le strutture del territorio che consentono la circolazione di mezzi di trasporto e persone;

I nuovi impianti per la mobilità e le modifiche agli impianti esistenti da realizzarsi nell'ambito della presente variante parziale dovranno avere le seguenti caratteristiche tecniche minime, che potranno essere comunque modificate nell'ambito del PUA pubblico in relazione a motivate esigenze di funzionalità urbanistica e di organizzazione degli insediamenti, anche in riferimento alle indicazioni contenute nella Relazione illustrativa.

A) *Accessibilità*

E' necessario garantire la massima accessibilità all'area sia dal punto di vista degli interventi viabilistici che di segnaletica di indicazione, sia dal punto di vista della diversificazione dell'offerta modale. In tal senso dovrà esser prevista la realizzazione di un percorso ciclabile continuo e connesso con le principali previsioni contenute nel Programma provinciale della mobilità ciclistica che fornisce anche i parametri tecnici di realizzazione. L'organizzazione della viabilità dovrà inoltre prevedere l'organizzazione di attraversamenti protetti di tipo ciclopedonale e di aree di sosta per motocicli e biciclette nonché l'individuazione di aree da destinare a punti attrezzati per il trasporto pubblico o collettivo in ciascuna area di nuova realizzazione.

La segnaletica di indicazione dovrà essere predisposta in maniera omogenea tenendo conto sia della denominazione dell'area sia del "logo" che contraddistingue i poli produttivi di rilevanza provinciale.

B) *Viabilità principale di accesso e distribuzione all'area*

La viabilità principale deve essere realizzata nel rispetto dei seguenti parametri tecnici:

- larghezza massima della carreggiata: 12,5 m;
- intersezioni principali di accesso all'area rotatoria;
- attrezzatura a margine della carreggiata su unico lato: fascia di rispetto (1m), marciapiede con alberatura (larghezza: 1,7 m); pista ciclabile in sede propria a doppio senso di marcia (larghezza: 2,5 m); separatori dalla carreggiata di tipo verde – siepi (larghezza 0,5 m).

C) *Viabilità di distribuzione interna alle aree*

La viabilità di distribuzione interna deve essere realizzata nel rispetto dei seguenti parametri tecnici:

- larghezza minima della carreggiata: 8,0 m;
- intersezioni principale preferibilmente a rotatoria;
- attrezzatura a margine della carreggiata (su un lato): fascia di rispetto (larghezza 1m), marciapiede pedonale ciclabile ad unico senso di marcia (larghezza 2 m), fascia attrezzata a verde di separazione dalla carreggiata (larghezza 1m e preferibilmente con alberi a fusto alte e corona ridotta);

- attrezzatura a margine della carreggiata (sul lato opposto): fascia di rispetto (larghezza 1 m), marciapiede pedonale e ciclabile ad unico senso di marcia (larghezza 2 m), spazio destinato a parcheggi a correre (larghezza 2,7 m) intervallato da isole verdi (un'isola di almeno 1 m di larghezza preferibilmente ogni tre posti macchina).

La progettazione della viabilità dovrà comunque ispirarsi al principio della separazione e moderazione della velocità dei veicoli perseguente il massimo restringimento possibile delle carreggiate e delle sezioni stradali.

D) *Organizzazione della sosta*

Nelle strade di distribuzione ai lotti verrà realizzata una quota di parcheggi pubblici che dovrà essere localizzata preferibilmente ai margini della carreggiata privilegiando fasce di posti auto "a correre" per una larghezza non inferiore ai 2,7 m, oppure in piazzole di attestamento ai servizi. Le realizzazioni dovranno essere del tipo "parcheggi verdi" con pavimentazione in elementi grigliati in cls, al fine di aumentare la permeabilità complessiva dell'area e di fornire aree permeabili di pertinenza alle alberature a filare associate alle strade di distribuzione.

Le quote di parcheggi si intendono comprensive anche delle aree di sosta attrezzate per ciclomotori e biciclette da realizzare sulla base di un raggio di servizio non superiore a 150m.

E) *Attrezzature per il trasporto*

Nel PUA andranno individuate le aree idonee alla realizzazione di punti di attestamento per il trasporto pubblico o collettivo in modo che venga garantita la connessione con i percorsi ciclabili e con la sosta attrezzata per ciclomotori e biciclette.

Le indicazioni relative alla schema organizzativo della viabilità di servizio agli insediamenti, contenute nelle tavole della variante, hanno valore di massima e possono essere modificate con il PUA per esigenze di funzionalità urbanistica e di organizzazione degli insediamenti e delle attività nonché delle dotazioni territoriali ed ecologiche ambientali.

3.8 Dotazioni ecologiche ambientali

Concorrono, insieme alle infrastrutture per gli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

Il PUA dovrà organizzare le dotazioni ecologiche ed ambientali affinché la nuova area produttiva si caratterizzi, in coerenza con le finalità di cui all'art.10.1 comma 4 delle Norme del PTCP-2007, applicando le disposizioni degli articoli 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.11 nonché dell'art. 2.5 del medesimo Piano, in modo da corrispondere anche ai requisiti indicati alla lettera H dell' "Atto di Indirizzo e coordinamento Tecnico" della Regione in precedenza richiamato.

Si applicano altresì le disposizioni dell'art. 2.2 delle norme del PTCP 2007.

La realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali sopra indicate rimane a carico dei soggetti attuatori, secondo quanto indicato dagli artt. A-25 e A-26 L.R. 20/2000; il PUA stabilirà le relative modalità di intervento.

Lungo il tracciato del Rio Raibano è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m. su ambedue le sponde del corso d'acqua. La fascia di tutela deve garantire la piena

funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse. Nella fascia di rispetto, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni, captazioni e impianti per il trattamento e la depurazione delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- b) non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli indicati al punto successivo.
- c) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, allo sviluppo della vegetazione riparia, al potenziamento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento

Si devono osservare altresì le seguenti prescrizioni:

Deve essere verificato il rischio idraulico di ciascun corso d'acqua che interessa il comparto;

E' esclusa dall'edificazione l'area occupata dal laghetto presente nell'area n. 10 sia per la sua funzione drenante nei confronti delle acque di scorrimento superficiale, sia per la sua funzione ecologico – ambientale e perchè costituirebbe un' areale potenzialmente amplificante un sisma

Art.4

Modalità di attuazione

4.1 PUA di iniziativa pubblica.

1. Tutte le aree oggetto della presente variante sono soggette a PUA di iniziativa pubblica. Il PUA ha i contenuti e genera gli effetti previsti dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150, art. 13 e seguenti (Piano Particolareggiato). Il PUA potrà modificare le perimetrazioni delle aree indicate nelle tavole 1 e 2 della Variante ai sensi dell'art. 3, comma 5, della LR n. 46/88 e s.m., e per rispondere a esigenze di funzionalità e organizzazione urbanistica interne al comparto; potrà altresì stabilire ambiti e comparti unitari per la realizzazione per successivi stralci delle previsioni urbanistiche.
2. Prima dell'adozione del PUA, in riferimento all' "Atto di indirizzo e coordinamento tecnico" approvato con Deliberazione dell' Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 118 del 13/06/07, è possibile stipulare accordi preliminari con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/2000.
3. Per tutte le aree oggetto della presente variante i soggetti attuatori sono i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che hanno la disponibilità dei terreni oggetto d'intervento ovvero degli ambiti o dei comparti unitari previsti dal PUA, o comunque i soggetti aventi titolo, ai sensi delle vigenti norme di legge, per predisporre i Progetti o i Piani attuativi e per stipulare con l'Amministrazione Comunale le relative convenzioni urbanistiche per l'attuazione degli interventi previsti.

4. Il PUA, oltre a definire gli aspetti di carattere generale (viabilità ecc..) individua le Unità di attuazione (all'interno delle quali definisce lo schema di massima delle urbanizzazioni), da disciplinare successivamente in dettaglio tramite PUA di iniziativa privata ovvero tramite P.U. o Progetto di opera pubblica ai sensi di legge, in applicazione e specificazione delle disposizioni dettate con il PUA pubblico. Il PUA da' altresì applicazione a quanto contenuto nell'Accordo di Programma.
5. Nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, il PUA deve assicurare la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, in applicazione della perequazione urbanistica di cui all'articolo 7 della LR n. 20/2000.

4.2 Progetto Unitario e PUA di iniziativa privata

1. Ove specificamente indicato nelle planimetrie di progetto del PUA di iniziativa pubblica di tutto il comparto, l'intervento si attua di norma attraverso un Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU) di iniziativa privata, da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli Permessi di costruire, ovvero tramite PUA di iniziativa privata.
2. Disciplina del P.U.

Il PU si applica nelle aree appositamente perimetrate la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

Il PU definisce i modi di utilizzo delle aree con indicazione:

- *delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di standard pubblici anche se non specificamente individuate nelle tavole.*
- *delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;*
- *delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e degli schemi planivolumetrici e tipologici degli immobili previsti ;*

Il PU è accompagnato da una convenzione nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano. La convenzione dovrà essere registrata e trascritta .

L'esame e l'approvazione del PU avviene secondo le modalità procedurali dei PUA di iniziativa privata.

Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora il PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un'unico o più Permessi di costruire, previa stipula della convenzione. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il Permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività.

Il PU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, garantendo comunque il rispetto complessivo delle previsioni contenute nel PUA di iniziativa pubblica.

Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

Il PU è approvato in via ordinaria da parte del Consiglio Comunale.

In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale potrà intervenire tramite l'attuazione di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica ai sensi di legge.

Art.5

Parametri urbanistici e edilizi

1 - Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale è la superficie complessiva del comparto di attuazione, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie e nelle presenti norme, compresa la viabilità esistente e di progetto quando indicata. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

La superficie territoriale comprende al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria specificamente previste all'interno del comparto;
- la superficie fondiaria;
- l'eventuale viabilità esistente e di progetto
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

2 - Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è la superficie delle aree direttamente utilizzabili a fini edificatori al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso. Essa risulta pertanto dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta di pertinenza della costruzione.

3 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda complessiva (Sul) degli edifici, esistenti e di progetto, e la superficie territoriale del comparto di attuazione. Esso indica pertanto la superficie utile (Sul) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) mediante la formula: $Ut = Sul/St$ (mq/mq).

4 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

E' il rapporto tra la superficie utile complessiva (Sul) dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Esso indica pertanto la superficie utile (Sul) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf) mediante la formula: $Uf = Sul/Sf$ (mq/mq).

5 - Superficie utile lorda (Sul)

La (Sul) è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali, ad esclusione dei casi previsti al successivo comma.

Sono esclusi dal calcolo della (Sul):

- a) I seguenti elementi per la realizzazione di strutture per l'architettura bioclimatica e bioecologica:
 - la parte eccedente i 30 cm, fino al massimo di 50 cm, per le murature esterne realizzate per esigenze di maggior isolamento, ventilazione ed inerzia termica;
 - verande e/o serre vetrate non riscaldate, con o senza muri di Trombe, disposte nei fronti S-SE e S-SO delle dimensioni comprese fra ml.2 e ml.7 di lunghezza (l) sul fronte e fra ml.1.5 e ml.3 di profondità (p), con superficie vetrata maggiore del 50% della superficie del fronte esterno, per la captazione di energia solare e «giardino d'inverno», la cui efficienza sia certificata da tecnici abilitati al calcolo degli impianti all'interno di un progetto di regime energetico dinamico dell'edificio finalizzato alla riduzione dei consumi d'energia;
 - intercapedini per la ventilazione delle facciate e delle coperture degli edifici dello spessore massimo di cm.10;
 - volumi per serbatoi e parti della struttura dell'edificio progettate quali masse termiche per l'accumulo del calore nel limite del 3% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza;
 - condotti per la circolazione dell'aria prodotta da elementi di captazione dell'energia solare della sezione massima di cm.20 x 20;
 - serbatoi di accumulo per il riutilizzo dell'acqua piovana nel limite del 3% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza;
 - locali per lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti provenienti da raccolta differenziata (carta, vetro, metalli, plastiche, pile) con un massimo di mq. 3 per alloggio;
 - locali destinati al compostaggio di rifiuti e relative canne di aereazione con un massimo di mq. 3 per alloggio;
- b) i porticati a piano terreno di uso pubblico (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico) di qualsiasi altezza; per una aliquota non superiore al 15% della superficie utile lorda complessiva;
- c) le pensiline e/o le strutture mobili per lo scarico e carico delle merci nel limite del 10% della (Sul) delle rispettive funzioni di pertinenza; carri ponte esterni agli immobili cui sono di pertinenza;
- d) i balconi aggettanti per meno di m.1.50 dal filo esterno del fabbricato, nel limite del 20% della superficie utile lorda complessiva
- e) i sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m 2.00, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della struttura coperta;
- f) le cabine elettriche, i vani ascensori, le canne fumarie, i vani tecnici per canalizzazioni impiantistiche, i montacarichi interni e le scale esterne a giorno;
- g) gli impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio, purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;

- h) gli impianti tecnici contenuti all'interno della Sagoma (S) di cui al successivo se prescritti o richiesti dagli organi competenti o certificati da professionisti abilitati per il rispetto di norme di carattere;
- i) i piani interrati e seminterrati purchè destinati a garage privati con altezza $H < 2,50$, se realizzati all'interno della superficie coperta (Sc) di cui al successivo punto 6 e/o realizzati al sensi dell'Art.9 della L.122/89;
- j) le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica e le cabine distribuzione dell'energia elettrica MT/bt purchè questi interventi non contrastino con elementi significativi di impatto ambientale;
- k) soppalchi costituenti magazzini, purché di superficie non eccedente il 30% della (Sul) del locale interessato.

6 - Superficie Coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili lorde dell'edificio e inoltre delle superfici dei porticati di uso pubblico e privato, degli ascensori, dei volumi chiusi aggettanti abitabili, delle tettoie, delle pensiline e delle logge.

7 - Rapporto di Copertura (Rc)

E' il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale di (Sc) rispetto a (Sf).

8 - Sagoma (S)

E' la porzione di spazio definita dal contorno fisico esterno dell'edificio (compresi bow-windows e volumi chiusi aggettanti abitabili, esclusi sporti aggettanti e balconi, scale esterne a giorno, comignoli, e canne fumarie esterne aggettanti), con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali.

9 - Piano di un edificio

1. Piano di un edificio. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. Posizione del piano rispetto al terreno. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota naturale del terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
3. Piano fuori terra o piano terra. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella naturale del terreno circostante.
4. Piano seminterrato. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed almeno tre lati seminterrati, il cui soffitto si trovi in ogni

suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.0,80 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio dal terreno.

5. Piano interrato. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella naturale del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio dal terreno. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota naturale del terreno circostante di una misura inferiore a m.0,80.
6. Soppalco. S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.

10 – Altezze (H)

1. Le altezze massime consentite degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini S_c sono stabilite nelle presenti norme e specificate nel PUA di iniziativa pubblica.
2. Altezza utile interna dei locali (H_u): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.
Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto V_u/S_u dove V_u è il volume utile dello spazio interessato ed S_u la relativa superficie utile.
3. Le coperture degli edifici possono essere piane e a falda con pendenza compresa fra il 32% e il 36%. Nelle nuove costruzioni, nei sottotetti non abitabili, l'altezza fra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'imposta del tetto al lato interno dei muri perimetrali non può in ogni caso superare la misura di cm 50. Nei sottotetti abitabili, l'altezza minima internamente non può essere inferiore a m 1,60, fermo restando che l'altezza media deve comunque risultare superiore a m 2,70, calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa.

11 - Volumi tecnici

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della (S_u) ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazione, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra è da intendersi nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.

12 - Distanze

1. Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (S_c) dei manufatti edilizi così come definita nel presente articolo, salvo quanto successivamente specificato. Esse sono classificate nei seguenti tipi:
 - (D1) Distanza dai confini di proprietà: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà; ML. 5,00
Per confini di proprietà si intendono anche le sedi stradali di progetto.
 - (D2) Distanza tra edifici: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti, indipendentemente dalle diverse altezze delle fronti ;ML. 10,00

Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti, purchè non aggettanti per più di m.1,20; fanno contorno, e quindi distanza, le sporgenze per la porzione eccedente a m.1,20.
 - b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonchè lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
 - c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui alla precedente lettera b);
 - d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine, dai marciapiedi;
 - e) per confine di zona il limite tra zone omogenee e funzionali diverse;
 - f) per confine di proprietà il limite della proprietà di una o più particelle catastali facenti capo alla medesima partita catastale purchè contigue e appartenenti ad una sola zona omogenea e funzionale.
2. Le distanze fra edifici (D2) si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi.
3. Le distanze dai confini (D1) si misurano in modo radiale.
4. Non è ammesso costruire balconi e scale alla distanza inferiore a m 3,00 da confini di proprietà (D1) e stradali (D2) nel caso di interventi di nuova edificazione e di demolizione - ricostruzione; negli altri casi tale distanza non deve essere inferiore a m 1,50.
5. La disciplina sulle distanze (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:
ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale e simili);
alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, opere artistiche e simili);
impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte e simili;
a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuor i terra;
a scivoli per l'accesso a piani interrati o seminterrati, per i quali è prescritto un minimo di m 1,00.
6. Il PUA definisce comunque tutte le predette distanze in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Art.6

Ambito piattaforma trattamento rifiuti

1. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, viene comunque precisata dal PUA nel rispetto delle prescrizioni e disposizioni del presente articolo, delle disposizioni del Piano provinciale di gestione dei rifiuti e in particolare l'art. 10 delle Norme, e della deliberazione n. 259 del 28/12/2006 con la quale la GP ha valutato positivamente la V.I.A. ed ha approvato il progetto di "Ampliamento della centrale di termoutilizzazione rifiuti solidi urbani di Coriano.

2. H. massima 45 m. altezze superiori saranno consentite solo per opere accessorie all'attività di montacarichi, canne fumarie, camini etc. che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta. Per le dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali si rimanda al precedente art. 3 e per l'Uf al precedente art. 2 punto 4 lett. b).

3. *Prescrizioni*

- a. All'interno delle funzioni ammesse – che comprendono smaltimento, trattamento, recupero, riciclaggio rifiuti, essiccamento fanghi provenienti da impianti di depurazione ecc. e produzione di energia elettrica esclusivamente da fonti rinnovabili inclusi i rifiuti – sono contemplate tutte le attività di carattere produttivo, terziario e direzionale e di servizio a queste collegate e funzionali;
- b. Gli impianti non contenuti in involucri edilizi chiusi non determinano (Sul);
- c. L'area già oggetto di intervento di rimboschimento compresa nell'ambito e individuata nella Tav. B del PTCP 2007 è soggetta alle disposizioni dell'art. 5.1 del medesimo piano;
- d. E' prescritta la formazione di un sistema di aree verdi che funga da filtro visuale, paesistico-ambientale e da fascia di salvaguardia ambientale nei confronti degli insediamenti presenti al contorno. Nelle fasce verdi di rispetto delle zone produttive esistenti e previste confinanti con il perimetro dell'ambito è prescritta la formazione di un filtro verde costituito da alberi ed arbusti con funzione di captazione di polveri e di barriera antirumore.

Art.7

Monitoraggio

Il Soggetto responsabile della gestione dell'APEA Raibano, anche ai sensi dell'atto di indirizzo approvato con delibera di A.L. Regione Emilia – Romagna n. 118/2007, svolge le attività e funzioni di monitoraggio come previsto dall'articolo 18 del D. Lgs. n. 152/2006 al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi e adottare le opportune misure correttive