



**COMUNE DI CENTO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
2013**



**ESTRATTO NORMATIVA TECNICA  
DI ATTUAZIONE**

IL SINDACO E ASSESSORE  
**Dott. Piero Lodi**

IL DIRIGENTE DEI SERVIZI TECNICI  
**Ing. Carlo Mario Piacquadio**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
**Arch. Monica Guidetti**

SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI  
**P.I. Leonardo Busi**

IL TECNICO  
**Geom. Riccardo Covi**

**ADOZIONE**

**APPROVAZIONE**

**VIGENTE**

PLANNING AND POLICY DEVELOPMENT



# Norme Tecniche di Attuazione - maggio 2014

## Comune di Cento

### INDICE

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### TIOLO I - CAPO I - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

Art. 1 Contenuti e campo di applicazione del P.R.G.

Art. 2 Validità ed efficacia del P.R.G.

Art. 3 P.R.G. e trasformazione del territorio

Art. 4 Elaborati di P.R.G.

##### CAPO II - QUADRO LEGISLATIVO E STRUMENTAZIONE URBANISTICA PREESISTENTE

Art. 5 Legislazione

Art. 6 Leggi di salvaguardia

Art. 7 Condizioni necessarie per l'edificabilità

Art. 8 Piani urbanistici in vigore all'atto dell'adozione del P.R.G.

Art. 9 Piani urbanistici attuativi vigenti

Art. 10 Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.

Art. 11 Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene

#### TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

##### CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 12 Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 13 Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Art. 14 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Art. 15 Piani di Recupero (P.d.R.)

Art. 16 Piano Particolareggiato (P.P.)

Art. 17 Concessione all'interno degli strumenti urbanistici preventivi

Art. 18 Strumenti di attuazione diretta

##### CAPO II - CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE

Art. 19 Disciplina dei parcheggi

Art. 20 Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona

Art. 21 Edifici esistenti entro i comparti dei Piani urbanistici preventivi

Art. 22 Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio

Art. 23 Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria

Art. 24 Aggiornamento cartografico

#### TITOLO III - CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DEL P.R.G.

Art. 25 Contenuti e criteri per la formazione del P.P.A.

Art. 26 Interventi realizzabili al di fuori del P.P.A.

Art. 27 Contenuti e criteri per la formazione degli interventi urbanistici preventivi (P.P.)

Art. 28 Contenuti e criteri per la formazione dei Piani di Recupero (P.d.R.)

Art. 29 Contenuti e criteri per la formazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e del Piano delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Art. 30 Norme generali di attuazione: individuazione dei limiti delle aree di intervento urbanistico preventivo

Art. 31 Facoltà di deroga

## **TITOLO IV - PARAMETRI**

Art. 32 Parametri urbanistici e parametri edilizi

## **TITOLO V - TIPI DI INTERVENTO**

Art. 33 Interventi previsti dal P.R.G.

## **TITOLO VI - USI DEL TERRITORIO**

### **CAPO I - USI URBANI**

Art. 34 Criteri generali relativi agli usi urbani

Art. 35 Definizioni e standards degli usi urbani

## **TITOLO VII - ARTICOLAZIONE IN ZONE**

### **CAPO I - ZONE OMOGENEE E ZONE DI P.R.G.**

Art. 36 Classificazione delle zone omogenee

Art. 37 Articolazione delle zone di P.R.G.: usi previsti e usi compatibili

Art. 38 Suddivisione in zone del territorio comunale

### **CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE**

Art. 39 Zona destinata alla viabilità e parcheggi

Art. 40 Zona di rispetto stradale

Art. 41 Edifici attraversati da linee di zona

Art. 42 Impianti di distribuzione dei carburanti

Art. 43 Zona per verde pubblico e verde attrezzato (zona omogenea G) G1

Art. 44 Zone verdi a servizio del territorio (zona omogenea G) G2

Art. 45 Zona di rispetto fluviale ed aree golenali (zona omogenea E) Ef

Art. 46 Zone per attrezzature pubbliche complementari alla residenza (zona omogenea G) G

Art. 47 Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (zona omogenea F) F

### **CAPO III - ZONE PER INFRASTRUTTURE TERZIARIE DI INTERESSE TERRITORIALE**

Art. 48 Disposizioni generali (zone omogenee D) Dt1

Art. 49 Zona per fiere, manifestazioni e mercati periodici (zona omogenea D) Dt1

Art. 50 Zone per attrezzature di distribuzione e centri commerciali (zona omogenea D) Dt2

Art. 51 Zona per attrezzature alberghiere e turistiche (zona omogenea D) Dt3

SCHEDA 2 - ZONA PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICHE IN VIA MODENA Dt3.2

Art. 51 bis Zona per attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le attività commerciali (zona omogenea D) Dt4

### **CAPO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI E SUBURBANI**

Art. 52 Usi previsti e usi compatibili B

Art. 53 Centro Storico (zona omogenea A)

Art. 53/bis Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B0

Art. 54 Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B1

Art. 55 Comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea C) C

Art. 56 Comparti per nuovi insediamenti a destinazione residenziale ed a destinazione mista residenziale e direzionale (zona omogenea C) Cm

Art. 57 Comparti di ristrutturazione edilizia con prevalente funzione direzionale (zona omogenea B) B2

Art. 58 Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B3

## **CAPO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

Art. 59 Zone industriali ed artigianali (zone omogenee D) Disposizioni generali D

Art. 60 Zona industriale artigianale di completamento (zona omogenea D) D1

Art. 61 Zona industriale artigianale e commerciale di completamento (zona omogenea D) D2

Art. 62 Zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo (zona omogenea D) D4

Art. 63 Zona per servizi tecnici all'industria e servizi tecnico-amministrativi (zona omogenea D) D5

Art. 64 Zona per servizi per l'autotrasporto e centro di raccolta e interscambio merci (zona omogenea D) D6

## **CAPO VI - ZONE AGRICOLE**

Art. 65 Norme transitorie.

Art. 66 Zone agricole ( Zone omogenee E) - Definizione degli interventi generali E

Art. 67 Modalità di intervento e strumenti di attuazione.

Art. 68 Commissione Edilizia Allargata.

Art. 69 Unità di intervento.

Art. 70 Soggetti attuatori.

Art. 71 Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle zone territoriali E

Art. 72 Definizioni e caratteristiche degli usi agricoli.

Art. 73 Classificazione delle zone E.

Art. 74 Edifici ad uso produttivo esistenti in zone agricole

Art. 75 Edifici rurali ad uso residenziale - Tipo funzionale AG1

Art. 76 Usi Agricoli residenziali

Art. 77 Usi agricoli non residenziali

Art. 78 Cambio di destinazione d' uso di edifici in zona E

## **CAPO VII - NORMA DI TUTELA AMBIENTALE E DEGLI ELEMENTI STORICO-TESTIMONIALI**

Art. 79 Edifici ad uso produttivo esistenti in zone agricole

Art. 80 Unità di Paesaggio

Art. 81 Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 del P.T.C.P.)

Art. 82 Elementi morfologico-documentali: i dossi (Art. 20 del P.T.C.P.)

Art. 83 Zone di interesse storico testimoniale: Partecipanze agrarie cento-pievesi (art. 23 del P.T.C.P.)

Art. 84 Corridoi Ecologici.

Art. 85 Percorsi Ciclabili.

Art. 86 Fruizione pubblica di Corridoi ecologici e Percorsi ciclabili.

Art. 87 I Maceri

Art. 88 Elementi di interesse storico testimoniale.

(...OMISSIS)

**ZONE DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE (G, Ef, F)**

**SOTTOZONE:**

- destinate alla viabilità e parcheggi (Art.39);
- di rispetto stradale (Art. 40);

G1 - per verde pubblico e verde attrezzato (Art. 43);

G2 - verdi a servizio del territorio (Art. 44);

Ef - di rispetto fluviale ed aree golenali (Art. 45);

G - per servizi cittadini e di quartiere (Art. 46);

F - per attrezzature pubbliche di interesse generale (Art. 47).

(...OMISSIS)

**Art. 47 Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (zona omogenea F) F**

Le zone per attrezzature pubbliche di interesse generale, esistenti e di nuovo insediamento, comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico che non fanno parte dei servizi pubblici a scala cittadina e di quartiere.

USI PREVISTI: U2, U3, U7, U9, U12, U16, U17, U18, U19, U20, U22.

Nell'ambito degli usi suddetti, le singole schede facenti parte del presente articolo definiscono in modo specifico gli usi previsti per ciascuna delle singole attrezzature.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto o mediante strumento urbanistico preventivo (P.P.) come previsto nelle schede seguenti. L'indice di utilizzazione fondiaria e gli altri parametri e standards insediativi sono quelli previsti nelle singole schede.

(OMISSIS....)

**SCHEDA 4 - SERVIZIO ACQUA - SERVIZIO GAS - IMPIANTI ENEL - IMPIANTI TELEFONICI - VIGILI DEL FUOCO - IMPIANTI DI DEPURAZIONE - DEPOSITI COMUNALI - DEPOSITI DI AZIENDE PUBBLICHE - ECC. F4**

USI PREVISTI: U7, U9, U16, U17, U18, U20, U22.

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC1, NC2.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

U.f. = 0,50 mq./mq.

Tutti gli impianti di depurazione esistenti e di progetto sono sottoposti ad una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta, che può anche essere rappresentata nelle tavole di P.R.G. da apposita grafia. Tale fascia è stabilita in metri 100 (ai sensi della deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento).

(OMISSIS...)