

p.r.g.

ORIGINALE

COMUNE DI COTIGNOLA

eff. Tecnico

Approvato con deliberazione consiliare n. 164
del 31/7/1974 controllata senza rilievi nella
seduta del 5/9/1974, n. 17147

IL SINDACO

[Signature]

IL SEGRETARIO

[Signature]



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO:

Cooperativa Architetti e Ingegneri c.so Garibaldi 7 Reggio Emilia
Dott. Ing. Marcello Montanari

[Signature]

geop. architetti e ingegneri
reggio em. c. garibaldi

n. il presidente

[Signature]

COMUNE DI COTIGNOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

R E L A Z I O N E

Progetto: Coop. Architetti e Ingegneri di Reggio Emilia
Dott. ing. Marcello Montanari

1. PREMESSA

1.1. La materia urbanistica è oggi disciplinata dalla legge 17/8/1942 n° 1150 con le modifiche ad essa apportate dalla legge 6/8/1967 n° 765 e con le integrazioni dettate dai decreti ministeriali 1/4/1968 (art. 19 legge n° 765) e 2/4/1968 (art. 17 legge n° 765) e dalla legge 22/10/1972 n° 865.

La legge n° 765, il decreto del 2/4/1968 e la circolare ministeriale del 28/10/1967 hanno precisato le nuove condizioni dell'intervento urbanistico pianificatorio disponendo:

- l'intervento conservativo nelle zone storico-artistiche e storico-ambientali;
- intervento edilizio consentito direttamente per mezzo della tradizionale licenza edilizia nelle zone già parzialmente o total

mente edificate a condizione che l'area sia già dotata della urbanizzazione primaria;

- intervento edilizio nelle aree di espansione e ristrutturazione, effettuabili attraverso un piano particolareggiato dell'iniziativa pubblica o privata (lottizzazione) che comporta un'apposita delibera consigliare e l'approvazione da parte degli organi regionali. Tale Piano particolareggiato impegna l'interessato alla cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte della secondaria;
- determinati standards urbanistici riguardano le aree minime per i servizi pubblici, le massime densità edilizie, le altezze massime e le distanze minime tra i fabbricati e le distanze minime delle costruzioni delle sedi stradali.

In questa situazione legislativa si è inserita la sentenza 29/5/1968 della Corte Costituzionale (dichiarazione di illegittimità costituzionale degli articoli 7 e 40 della legge urbanistica n° 1150) e la successiva presa di posizione del potere legislativo (legge 19/11/68 n° 1187 contenente le modifiche agli artt. 7 e 40 della legge 1150 per legittimarli).

Nell'ottobre del 1972 un nuovo strumento urbanistico, la cosiddetta "legge sulla casa" si aggiunge a precedenti dispositivi legislativi.

Questa legge modifica sostanzialmente le modalità di esproprio, fino ad oggi affidate alla legge di Napoli e successive integrazioni, dando maggiori possibilità all'Ente Pubblico di espropriare nel caso specifico che il Comune sia dotato di un P.R.G. approvato.

L'esproprio puo' essere usato per acquisire aree per servizi, per residenze (aree per la 167 e aree di espansione fino a una quantita' pari al 20% del totale delle aree residenziali di espansione previste) e per attivita' artigianali, industriali, commerciali ecc.

- 1.2. Il Comune di Cotignola ha adottato, con delibera n° 87 del 18.6.70, il Piano Regolatore generale del Comune.

La Regione Emilia-Romagna ha esaminato gli atti e gli elaborati di progetto ed ha comunicato prima in via verbale poi con nota n° del una serie di modificazioni ed integrazioni da apportare al piano stesso.

Tali modificazioni riguardano soprattutto il dimensionamento delle aree residenziali ed industriali e la normativa di piano.

L'Amministrazione comunale è venuta quindi nella determinazione di rivedere e ristrutturare il P.R.G. adottato per meglio adeguarsi alle richieste della Regione, ai documenti programmatici che la Regione nel frattempo ha varato, alle previsioni di un prossimo piano comprensoriale.

L'Amministrazione comunale ha quindi deciso di deliberare un Programma di fabbricazione onde poter adottare contemporaneamente il P.E.E.P. e non compromettere ulteriormente il territorio soggetto attualmente alla sola salvaguardia di P.R.G.

Il P.d.F. rappresentava quindi un piano di attesa che doveva essere ulteriormente definito in sede di rielaborazione del P.R.G.

Il P.d.F. modificava sensibilmente il disegno del P.R.G. adottato in quanto riduceva sia le aree residenziali che le aree industriali previste; aumentava le superfici destinate a servizi, bloccava alcuni possibili varchi per il realizzo di infrastrutture stradali da definirsi peraltro a livello comprensoriale.

2. STATO DI FATTO

2.1. Caratteristiche fisiche

Il Comune di Cotignola ha un'estensione di Ha. 3.495 e la sua altimetria varia fra un massimo di 28 mt. s.l.m. nella frazione di Barbiano ed un minimo di 14 mt. s.l.m. nella frazione di Cotignola; l'intero territorio comunale è una zona di alta pianura la cui struttura geologica è caratterizzata da terreni del quaternario (Pleistocene superiore - olocene).

2.2. Caratteristiche demografiche

Il Comune nel 1971 (alla data del censimento) ha una popolazione totale di 7.090 abitanti residenti, dei quali 3.367 concentrati nel capoluogo e nei centri frazionali, 460 nei nuclei, 3.263 nelle case sparse.

L'andamento demografico del 1951 al 1971 ha registrato un incremento del 8,4% ; nel 1951 la popolazione residente era di 6.541 abitanti; nel 1961 la popolazione residente era di 6.903 abitanti.

La variazione percentuale tra il 1951 e il 1961 è del 4,0%; tra il 1961 e il 1971 è del 4,2%

2.3. Viabilità esistente

L'autostrada A 14 (RACCORDO BOLOGNA-RAVENNA) attraversa in senso trasversale l'intero territorio comunale, e interessa il centro di Cotignola con il Casello di Lugo - Cotignola posto sulla intermedia Romagnola (Lugo - Cotignola).

Russi - Castiglione di Ravenna - Cervia); altra infrastruttura, è il collegamento Cotignola - Lugo in fase di realizzazione e la Faenza - Bagnacavallo che attraversa il territorio comunale in senso Nord - Sud ad est del Centro Capoluogo.

2.4. Residenza

L'attività edilizia, per quanto riguarda la residenza, si è attestata nell'ultimo decennio su una media annua di circa 200 vani utili.

E' stata condotta dall'arch. Novellini, dall'arch. Loi una indagine urbanistica relativa alla situazione edilizia dell'intero Comune, tale indagine urbanistica è stata tradotta in elaborati grafici (allegati al P.R.G.) che riportano la consistenza e la destinazione d'uso del patrimonio edilizio .

3. PREVISIONI

3.1. Calcolo del fabbisogno decennale di vani residenziali

Il dimensionamento del fabbisogno edilizio è basato sui seguenti fattori:

- a) incremento demografico
- b) spostamenti di residenza nell'ambito del comune.
- c) incremento nel numero di nuclei familiari
- d) rinnovo del patrimonio edilizio
- e) riduzione dell'indice di affollamento

L'incremento vani relativo a queste diverse voci, applicando il parametro di 1 vano/abitante, risulta:

- a) incremento demografico

l'incremento che interessa è naturalmente quello globale (naturale + migratorio), che stimiamo come abbiamo visto in base alla tendenza negli ultimi 10 anni:

incremento demografico =

$$= 42 \text{ ab./anno} \times 10 \text{ anni} = 420 \text{ vani}$$

b) spostamenti di residenza

gli spostamenti che interessano sono quelli che richiedono nuovi vani residenziali, cioè gli spostamenti che implicano un abbandono definitivo delle residenze precedenti. In pratica questo si verifica nel caso di spostamento di abitanti della residenza sparsa (nuclei e case sparse) e quella concentrata (nel capoluogo o nei centri frazionali).

Gli abitanti in condizione sparsa ⁽¹⁾ erano 4.750 al 1971 (pari al 66,3% dell'intera popolazione e corrispondenti a una densità di 135,9 ab./kmq.)

Il rapporto fra addetti all'agricoltura al 1971 (1.082 addetti) e questo valore (4.750 ab. sparsi) è pari al 22,78% valore notevolmente inferiore del rapporto fra popolazione attiva e totale che è 40,8% .

Perciò si può ritenere che la popolazione sparsa attuale non sia più coincidente con la popolazione gravitante economicamente sull'agricoltura.

Per quanto riguarda una previsione futura si ritiene che gli abitanti che spostandosi dalla residenza sparsa necessiteranno di nuovi vani saranno parte di quelli che non graveranno più sull'economia agricola al 1983;

(1) Nella popolazione in condizione sparsa è compresa anche la popolazione dei nuclei.

- ab. sparsi attuali (1973) circa	=	4.750
- ab. che graveranno sulle con. agricola al 1983 = n° addetti/40% rapp. fra pop. attiva e globale 421/40%	=	<u>1.052</u>
		3.698
- ab. che si inurbano per ambio di attività (1/4 circa della frazione)	=	920
- incremento vani per spostamento di residenza (1 abitante = 1 vano)	=	920 vani

c) Incremento del numero dei nuclei familiari.

Questo fattore produce un fabbisogno di nuovi alloggi e dunque di vani. La quota di questo fenomeno relativa agli abitanti sparsi produce un incremento di vani nei centri ed è già computata alla voce b) come spostamento di popolazione. Perciò il calcolo va compiuto soltanto sugli abitanti concentrati.

La composizione media familiare attuale è di 3,36 persone/nucleo familiare: prevedendo in base alla tendenza in atto una composizione familiare di 3,0 persone/nucleo fam. al 1983 ne deriva:

n° ab. concentrati attuali	=	3.309	
n° fam. composiz. attuale	=	3.309 / 3,36	= 984
n° fam. composiz. al 1983	=	3.309 / 3,00	= 1.103
increm. familiare			= 119
vani corrispondenti	=	119 x 3,00	= 357
incremento vani per variazione del n° di nuclei familiari			= 357 vani

d) Rinnovo del patrimonio edilizio.

Non si considera naturalmente in questa voce il rinnovo legato all'abbandono delle case coloniche, il cui corrispondente incremento di vani da costruire è già incluso alla voce b).

La domanda di nuovi vani in sostituzione di alloggi da considerare inabitabili si può restringere, per Cotignola, al Centro Storico e ad alcune zone degradate.

Stimando gli abitanti di queste zone a circa 1.000 e applicando ai vani corrispondenti un tasso di rinnovo annuo del 5% si ha in 10 anni:

vani 500

e) Riduzione dell'indice di affollamento al valore di 1: l'indice di affollamento (n° ab. resid./n° vani occup.) risultava uguale a 1,05 al 1961, ed è passato a 0,84 al 1971; non si considera perciò nessun incremento relativo a questa voce.

Riassumendo si ha per il fabbisogno globale vani, nelle ipotesi fatte:

a) increm. demografico	420
b) spost. ab. sparsi	920
c) sdopp. nuclei famigliari	357
d) rinnovo patrim. edilizio	500
e) riduzione indice di aff.	

TOTALE 2.197 vani.

4. CALCOLO DEL FABBISOGNO DI AREE INDUSTRIALI

4.1. Fattori che determinano il fabbisogno

Si calcola sulla base della previsione degli addetti moltiplicata per un coefficiente variabile da gruppo a gruppo di industrie e che ci fornisce il fabbisogno totale di aree in ettari per l'artigiano produttivo, per le industrie manifatturiere e per l'industrie di trasformazione dei prodotti agricoli.

Normalmente il fabbisogno supera la quantità di aree attualmente a disposizione delle industrie insediate e anche in questo caso si dovranno distinguere con precisioni i seguenti tipi di domanda:

- a) Domanda arretrata globale per razionalizzare le industrie esistenti.

Questa domanda nasce dalla esiguità degli spazi di pertinenza alle industrie insediate e rappresenta una domanda la quale, una volta coperta, servirà soprattutto per i trasferimenti di industrie esistenti.

- b) Domanda risultante dai trasferimenti previsti dalla pianificazione territoriale per variazioni di destinazione d'uso delle aree industriali esistenti (di norma conversione della destinazione d'uso da industriale in residenziale o di servizio per le aree industriali inserite in contesti residenziali).

Rappresenta una domanda di aree aggiuntive alla precedente.

- c) Incremento dei posti di lavoro.

Un fabbisogno di nuove aree industriali nasce poi da previsioni occupazionali che stabiliscono un incremento dei posti di lavoro in un determinato comune o meglio in una determinata area.

In tal caso il calcolo del fabbisogno corrispondera' al numero dei nuovi addetti moltiplicato per il coefficiente-area corrispondente ad un addetto, coefficiente calcolato in base a parametri medi (non sono noti infatti, in fase di previsione i tipi di industrie che si collocheranno nelle aree previste dal piano).

d) Incremento di aree per l'espansione delle industrie esistenti.

Un'ultima componente del calcolo del fabbisogno sara' determinata dal prevedibile incremento dell'industrie esistenti.

4.2. Fabbisogno totale di aree

La sommatoria dei valori ottenuti ai punti a, b, c, d, ci fornisce il fabbisogno di aree per l'artigianato e l'industria.

Tale fabbisogno dovra' essere coperto in prossimita' dei centri abitati per quanto attiene l'artigianato produttivo e di servizio.

Per l'industria sara' invece piu' logico scegliere aree idonee a livello comprensoriale, ubicate secondo parametri spazio-temporali legati alla accessibilita'.

4.3. Le industrie manifatturiere attualmente distribuite sul territorio coprono complessivamente Ha. 27,4 per un totale di 1.372 addetti che mediamente danno una densita' attuale di 50,5 add./Ha.

Campionando una serie di unita' locali con meno di 10 addetti e con piu' di 10 addetti si ottengono le seguenti densita':

- media delle densita' U.L. con meno di 10 addetti = 45 add./Ha.
- media delle densita' U.L. con piu' di 10 addetti = 57 add./Ha.

Dai dati precedenti possiamo calcolare il fabbisogno di aree per la razionalizzazione della densita' insediativa che risulta da:

$$\text{Ha. per la razionalizzazione} = \frac{\text{addetti insediati}}{40} - \text{Ha. insediati}$$

$$\text{e cioe' } \frac{1.372}{40} - 17,6 = 16,70 \quad \text{Ha. necessaria per la razionalizzazione.}$$

Fabbisogno per la sostituzione di aree attualmente destinate all'industria e non riconfermate dal piano.

Il calcolo degli addetti all'industria manifatturiera che lavorano in aree che il piano destina ad altri usi risulta dalla differenza tra il n° totale degli addetti e quello insediato in aree industriali riconfermate.

$$\begin{aligned} \text{addetti attuali} - \text{addetti in aree riconfermate} &= \\ = \text{addetti da collocare in nuove aree.} \end{aligned}$$

$$\text{add. } 1.372 - 640 = \text{add. } 732$$

$$\text{A tali addetti compete un'area pari a } 732 \times 40 = \text{Ha. } 29,28$$

Fabbisogno di aree per l'incremento di addetti alla industria manifatturiera prevedibile al 1983.

Il calcolo del fabbisogno di aree per l'incremento di addetti si ottiene dalla prevedibile occupazione nel settore manifatturiero al 1983 gia' calcolato al paragrafo 4.2.3..

Le aree necessarie all'incremento saranno date da:

$$\begin{aligned} &\text{addetti al 1983 per l'industria manifatturiera in unita' locali con} \\ &\text{piu' di 10 addetti meno gli addetti attuali in unita' locali come} \\ &\text{sopra divisi per la densita' di } 40 \text{ add./Ha., add. } \frac{907 - 820}{40} = 2,17 \end{aligned}$$

4.4. Conclusioni

La sommatoria delle aree risultanti dai precedenti computi ci fornisce, in valore assoluto il fabbisogno di aree industriali prevedibili al 1983 per l'area in oggetto.

Esso risulta dalle seguenti voci:

a) per la razionalizzazione della densita' insediativa	Ha. 26,70
b) per la sostituzione di aree attualmente industriali e destinate dal piano ad altri usi	Ha. 29,28
c) per l'incremento prevedibile di addetti al 1981 in unita' locali con piu' di 10 addetti	Ha. 2,17
	<hr/>
SOMMANO	Ha. 48,15

Di fatto in un calcolo decennale di fabbisogno di aree non si potra' prevedere che una quota parte delle aree di cui ai punti a) e b) che rispettivamente si possono prevedere in ragione rispettivamente del 50 % e del 50 %.

Le aree necessarie nel decennio risulteranno quindi pari a Ha. 33,95

Va pure evidenziato il fatto che, mentre per le aree afferenti le industrie in U.L. con meno di dieci addetti la previsione compete al Comune, le aree relative alle nuove quote di sviluppo industriale dovrebbero essere localizzate sul territorio sulla base di studi di carattere comprensoriale.

Le aree industriali comunali previste nel P.R.G. sono individuate per una superficie di circa 20 Ha.

Sono stati individuati circa 14 Ha. di zone industriali comprensoriali di primo intervento in adiacenza alla linea ferroviaria Faenza - Cotignola.

5. ESPANSIONE RESIDENZIALE

L'espansione del capoluogo, a parte l'area posta a lato della linea ferroviaria che attraversa il centro a lato di via Madonna di Genova che è interessata da un intervento P.E.E.P. approvato dalla Regione Emilia Romagna, è stata localizzata in 2 interventi di media dimensione a lato delle urbanizzazioni attuali.

Si sono inoltre previste 5 zone di ristrutturazione 3 delle quali interessano impianti industriali che per la loro ubicazione si sono considerati troppo interni al tessuto residenziale che si è venuto sviluppando negli anni.

Tali interventi consentiranno, nel tempo, di reperire al loro interno le attrezzature di uso pubblico, di verde attrezzato e pubblico, che allo stato attuale risultano carenti.

Per quanto riguarda la residenza nella frazione di Barbiano si è individuato un comparto di espansione e un comparto di ristrutturazione che rendono possibile un minimo di incremento residenziale.

Anche nella frazione di Barbiano è stato confermato un intervento P.E.E.P. di ridotte dimensioni.

6. STANDARDS URBANISTICI

Per quanto riguarda il fabbisogno di aree per i servizi fondamentali si sono sdottati come standards di riferimento i valori consigliati dalla C.U.R.E. (Consulta Urbanistica Regione Emilia e Romagna) notevolmente più elevati di quelli minimi prescritti dal D.M. 2/4/1968 ed assommanti a 30 mq./abitante per il totale delle attrezzature di quartiere.

La tabella seguente fornisce gli standards reperiti.

Gli abitanti di incremento risultano essere:

zone di espansione

Cotignola	$82.500 \times 1,00$	= mc.	82.500	= vani	825
Barbiano	$18.450 \times 1,00$	= mc.	18.450	= vani	184

Zone di ristrutturazione

Cotignola	$63.700 \times 1,5 \times 0,20$	= mc.	19.100	= vani	191
Barbiano	$6.600 \times 1,5 \times 0,20$	= mc.	2.000	= vani	20

Zone P.E.E.P.

Cotignola		= vani	911
Barbiano		= vani	167

per un totale di 2.298 vani di incremento.

Pertanto il dimensionamento dei servizi è stato calcolato per:

Cotignola	= abitanti	4.100 + 1.927	= ab.	6.027
Barbiano	= abitanti	3.050 + 371	= ab.	3.421

	ATTREZZATURE ESISTENTI mq.	STANDARDS mq./ab.	ATTREZZATURE RICHIESTE mq.	ATTREZZATURE PREVISTE NEL P.R.G. mq.
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	29.794	6,20	44.335	56.800
ATTREZZATURE COMUNI E RELIGIONE	19.560	3,00	28.350	30.740
VERDE ATTREZ.	19.955	3,00	28.350	31.700
PARCHEGGI	6.400	2,50	28.625	30.350
VERDE PUBBLICO	-----	17,80	168.210	192.550
TOTALE	46.709	32,50	292.870	342.140

7. ATTUAZIONE

Il Piano si attua o per intervento edilizio diretto o per intervento urbanistico preventivo.

- 7.1. Il metodo attuativo previsto dalle norme consente in quasi tutte le zone la possibilità di operare a mezzo di interventi edilizi diretti, presentano cioè in Comune il progetto esecutivo del fabbricato che si intende realizzare, ottenendo il parere della Commissione Edilizia e la relativa licenza edilizia del Sindaco.

Perchè ciò sia possibile è necessario rispettare le norme di zona (lotto minimo, destinazione principale d'uso, indice fondiario, indice di urbanizzazione fondiaria, altezza e distacchi, rapporto di copertura, dotazione di garages privati, dotazione di aree per urbanizzazioni primarie: parcheggi e verde condominiale e garantire la presenza dell'opera di urbanizzazione primaria (strada, fognature, acqua, elettricità, gas, illuminazione pubblica) sul lotto stesso.

Cio' vale naturalmente sia per l'uso privato che per quello pubblico dei suoli, tanto per zone residenziali o industriali di completamento, quanto per le zone residenziali o industriali di completamento, quanto per le zone a verde pubblico o per attrezzature collettive.

7.2. Risulta invece indispensabile procedere a mezzo di interventi urbanistici preventivi di dettaglio nelle zone di espansione residenziale, e di ristrutturazione.

Le lottizzazioni possono essere autorizzate soltanto dopo l'approvazione del P.R.G., oppure se dopo 12 anni che il P.R.G. è stato consegnato agli organi competenti, non è intervenuta l'approvazione.

In ogni caso la lottizzazione, come il Piano Particolareggiato, vanno approvati dalla Regione Emilia e Romagna di Bologna.

L'autorizzazione di una lottizzazione comporta da parte del proprietario dei suoli la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie come prescritto dalle norme, nonché l'assunzione

Ovviamente il volume consentito dagli indici territoriali va calcolato per l'intera superficie destinata all'intervento urbanistico preventivo.

La quota parte degli oneri per l'urbanizzazione secondaria non è stata precisata dalla legge e non essendo determinata in sede di Piano, andrà fissata con apposita delibera comunale.

- 7.3. Il Comune può imporre la lottizzazione obbligatoria ai proprietari delle aree di espansione qualora il proprietario stesso non intenda assolvere il suo diritto volontariamente.

Altro mezzo per la realizzazione del Piano da parte del Comune è naturalmente quello della redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica secondo i modi previsti dalla legge.

E' inoltre possibile in casi di necessita', la applicazione in zone di espansione dell'art. 17 della legge urbanistica vigente che consenta al Comune di espropriare, urbanizzazione e rivendere le aree.