



r_eni.ro. Giunta - Prot. 31/03/2025, 03223072E

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Repetti Stefano

LUGLIO
2023

COMUNE DI
MONTICELLI
D'ONGINA

PIACENZA

gruppo di lavoro

amministrazione

coordinamento generale

UFFICIO TECNICO COMUNALE
arch. GIANLUCA BERGONZI
arch. ANGELO MOLINARI

consulenza urbanistica

arch. GIAN PAOLO PASSONI

elaborazione cartografica

M2L srls
w.w.w.M2litalia.it
geom. STEFANO SORICE
w.w.w.stefanosorice.it

sindaco

GIMMI DISTANTE

assessore all'urbanistica

CRISTIAN SECCHI

segretario generale

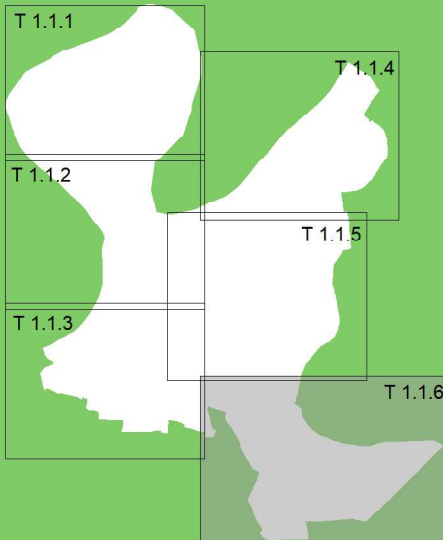


rue

regolamento
urbanistico
edilizio

adottato

approvato



TAVOLA

RUE T1.1.6

ZONIZZAZIONE DEL
TERRITORIO RURALE

1 : 5.000

LEGENDA

Zone A storiche culturali e ambientali

- Centro storico di Monticelli
Tessuto agglomerato principale A0 artt. 19-25-26
- A1/1.1 Centri storici periferici
Tessuti agglomerati principali A1 artt. 25-26
- A2/1.1 Centri storici periferici
Tessuti agglomerati secondari A2 art. 27
- Beni culturali ex art. 10 Dlgs. 42/2004 art. 24
- A3 Complessi e edifici di valore storico
e architettonico A3 artt. 25-26
- 25 D Edifici rurali attivi con valore testimoniale artt. 30-62
- 25 D Edifici non più destinabili
all'uso rurale di valore testimoniale artt. 30-61
- 29 D Edifici a destinazione extra rurale
di valore testimoniale artt. 30-61
- A4/14 Complessi e edifici di interesse tipologico
e ambientale A4 art. 31
- Viabilità storica art. 88
- Percorsi ciclopedonali art. 88
- Percorsi ciclopedonali di valore storico art. 88

Zone B Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale

- Tessuto aperto consolidato a media densità
del capoluogo B1 art. 37
- Tessuto consolidato del capoluogo a bassa densità B2 art. 38
- Tessuto a impianto unitario B3 art. 39
- Tessuto disomogeneo B4 art. 40
- Insediamenti agricoli interni ai centri abitati B5 art. 41
- Tessuto aperto a media densità dei centri frazionali B6 art. 42
- Tessuto a bassa densità dei centri frazionali B7 art. 43
- Zone edificate o parzialmente edificate disciplinate
da strumenti attuativi in vigore B8 art. 44
- Aree di completamento del tessuto residenziale
consolidato B9 art. 45
- E.R./6 Edifici da riqualificare art. 47
- C Zone terziarie e commerciali esistenti e di progetto art. 46
- Zone terziarie commerciali esistenti
e di progetto in località S. Nazzaro art. 46

Zone C Territorio urbanizzabile a prevalente destinazione residenziale

- P.O.C. Ambiti principali di trasformazione P.O.C. art. 56

Zone D Territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva

- Attività produttive interne ai centri abitati D1 art. 50
- Poli produttivi consolidati di completamento D2 art. 51
- Aree di completamento del tessuto produttivo consolidato
sottoposte a Progetto Preliminare D3 art. 52
- Zone produttive edificate o parzialmente edificate disciplinate
da strumenti attuativi in vigore D4 art. 53
- DC Impianti distribuzione carburante art. 55

Zone D Territorio urbanizzabile a prevalente destinazione produttiva

- P.O.C. Ambiti principali di trasformazione P.O.C. art. 57
- Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale art. 58

Zone E Territorio a prevalente destinazione rurale

- Ambiti di valore naturale e ambientale E1 art. 64
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico E2 art. 65
- Ambiti a vocazione produttiva agricola E3 art. 66
- Ambiti agricoli periurbani E4 art. 67
- Ambiti periurbani di rispetto assoluto E5 art. 67
- Ambiti periurbani di rispetto allargato E6 art. 67
- Nuclei rurali art. 68
- Edifici e insediamenti costituenti unità rurali in attività art. 62
- Edifici e insediamenti con destinazione extrarurale art. 60
- Edifici e insediamenti non più destinabili all'uso rurale art. 61
- AZ Allevamenti zootecnici intensivi esistenti art. 70

Zone F Attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale

- Corridoi di fattibilità di nuove strutture viarie art. 75
- Schemi di viabilità urbana di progetto artt. 56-57
- Destinazione specifica delle zone F: Carabinieri (CA)
Cimitero (C), Attrezzature sanitarie (AS),
Attrezzature tecnologiche (AT), Poste (PT),
Centrale elettrica (CE), Attrezzature sportive (AS),
Attrezzature per la Tutela Idraulica (ATI)
- PU Parco urbano art. 74
- PF Porto fluviale
- R.A. Integrazione funzionale svincolo A21

Zone G Attrezzature pubbliche di quartiere

- Destinazione specifica delle zone G: Istruzione (I)
Attrezzature civili e interesse comune (AC),
Attrezzature religiose (AR) art. 77
- P Parcheggi (P) art. 77
- Verde attrezzato (VA), Verde pubblico (VP) art. 77

Zone urbane di tutela ambientale

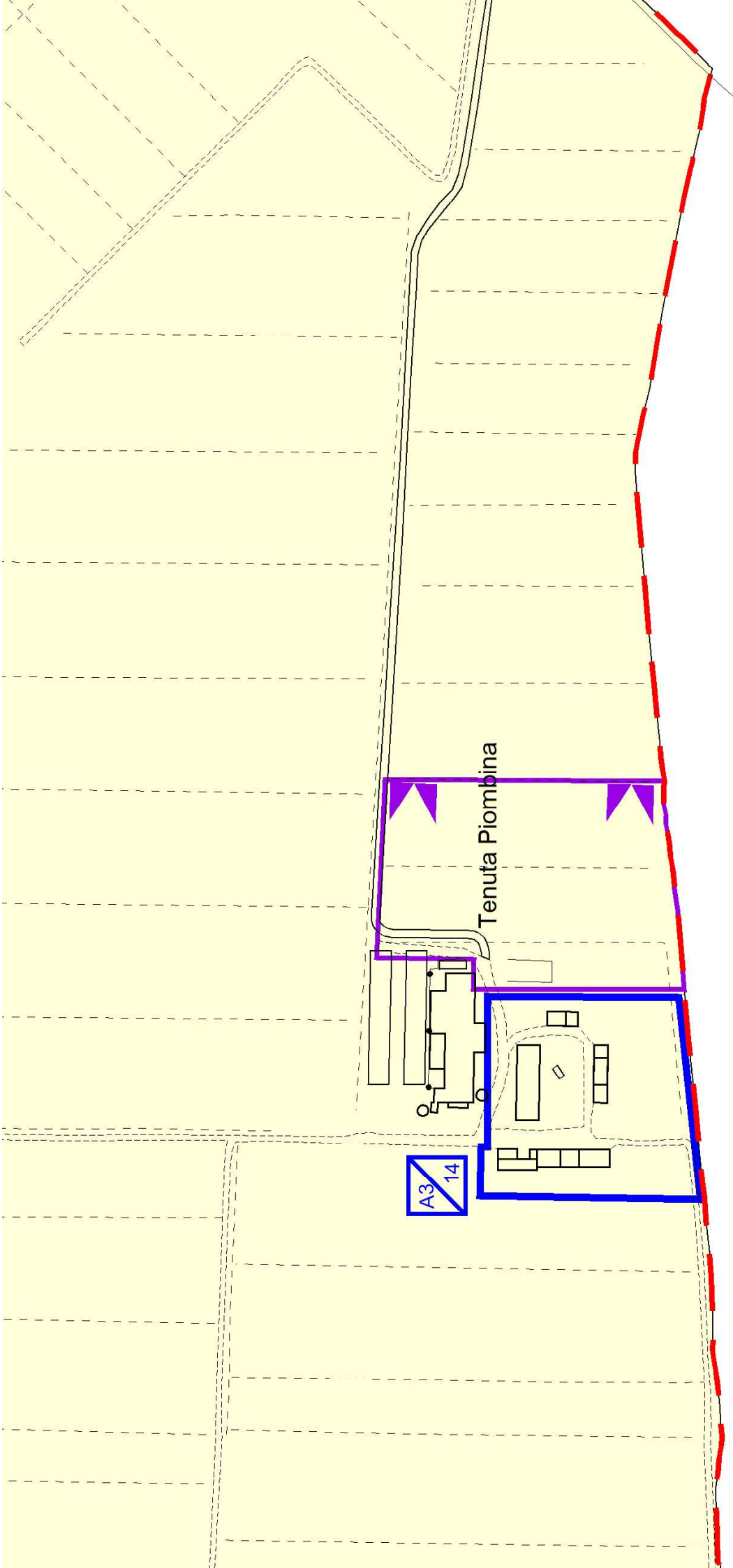
- Verde privato da tutelare art. 80
- Corridoi ecologici art. 28 P.S.C.

Fasce di rispetto

- Aree destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto art. 75
- +++ ++ Rispetto cimiteriale art. 27 P.S.C.
- Rispetto pozzi art. 27 P.S.C.
- Rispetto depuratori art. 27 P.S.C.
- Rispetto ferrovia art. 76
- Coni visuali verso complessi e edifici di pregio art. 89

Perimetri limiti e sigle

- Perimetro territorio urbanizzato
- A Inizio centro abitato
- Perimetro delle aree sottoposte
a Progetto Preliminare o a P.U.A.
- Delimitazione della zona commerciale 1
(vedi allegato 4bis alle N.T.A. del P.S.C.)
- ▲▲▲▲ Rete Natura 2000 - SIC/ZPS art.91
- Confine comunale



Tenuta Piombina

A3 14

COMUNE DI
MONTICELLI
D' ONGINA

PIACENZA

LUGLIO
2023

gruppo di lavoro

amministrazione



coordinamento generale

UFFICIO TECNICO COMUNALE
arch. GIANLUCA BERGONZI
arch. ANGELO MOLINARI

consulenza urbanistica

arch. GIAN PAOLO PASSONI

elaborazione cartografica

M2L srl
w.w.w.M2litalia.it
geom. STEFANO SORICE
w.w.w.stefanosorice.it

sindaco

GIMMI DISTANTE

assessore all'urbanistica

CRISTIAN SECCHI

segretario generale

-

rue

regolamento
urbanistico
edilizio

adottato

approvato



A 2.1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
URBANISTICHE

PARTE PRIMA

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	pag. 1
ART. 2 - ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI	pag. 1
ART. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA	pag. 1
ART. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI	pag. 2
ART. 5 - RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI	pag. 2
ART. 6 - TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE	pag. 3
ART. 7 - LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE	pag. 3
ART. 8 - EDIFICABILITÀ E REQUISITI NECESSARI	pag. 4
ART. 9 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U.E.	pag. 4
ART.10 - INDICI URBANISTICI	pag. 4
ART.11 - DISTANZE E ALTEZZE	pag. 14
ART.12 - AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI	pag. 17

CAPITOLO II USI DEL TERRITORIO

ART. 13 - CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI USI	pag. 18
ART. 14 - USO ESISTENTE	pag. 21
ART. 15 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO	pag. 21

CAPITOLO III - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 16 - DEFINIZIONI	pag. 22
-----------------------	---------

CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL RUE.

ART.17 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	pag. 23
ART.18 - PROGETTI UNITARI PRELIMINARI	pag. 23

CAPITOLO V - NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

ART. 19 - INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI STORICI SOTTOPOSTI A TUTELA	pag. 24
ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO	pag. 25

sul contesto ambientale e idrogeologico del territorio. In sede di perfezionamento del titolo edificatorio il comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel Regolamento di cui a successivo articolo 34. Interventi finalizzati alla riconversione colturale di pioppeti in essenze naturali più coerenti con l'ambiente naturale, alla regimentazioni delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e valorizzazione di habitat naturali, comportano la formazione di diritti edificatori a favore dei soggetti attuatori che saranno dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree edificabili secondo le procedure dettate nel regolamento stesso.

Usi previsti:

Sono ammessi solo seguenti usi :

- U2.5
- U5.7 , U5.8
- U6.1 , U6.2 , U6.3
- U7.4.5.

ART. 66 - AMBITI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA E3

1. Riguardano le aree con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione vocazione e specializzazione, a una produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione. Tali sono considerate le aree ove una elevata attitudine colturale dei suoli si associa alla presenza di un tessuto aziendale efficiente e vitale.

Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 58 delle NTA e dal PSC all'art. 39 delle NTA, il presente RUE indica le modalità e le prescrizioni alle quale sono sottoposti gli usi e l'edificazione.

Modalità di intervento

Nelle zone agricole l'edificazione avviene tramite i seguenti strumenti:

- a) Piani di sviluppo Aziendale o Interaziendale di iniziativa privata;
- b) Permesso di costruire gratuito;
- c) Permesso di costruire oneroso;
- d) Segnalazione Certificata di Inizio di Attività;
- e) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

2. I titoli edificatori rilasciati in zona agricola saranno assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso dei fabbricati nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.10 della legge 28/1/77 n° 10.

3. Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei seguenti soggetti:

- a) il coltivatore diretto proprietario ed il coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro ai sensi della legislazione vigente;

- b) i soggetti in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- c) proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e i loro familiari;
- d) proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
- e) affittuari e conduttori mezzadri in possesso dei requisiti di legge;
- f) cooperative agricole e forme associate assimilabili.

4. La richiesta di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e relativi ampliamenti non superiori al 20 % della superficie utile di edifici esistenti, potrà essere corredata solo degli elaborati richiesti dal titolo edificatorio utilizzato; i restanti interventi, invece, dovranno essere corredata anche dalla seguente documentazione integrativa:

- a) relazione sulla situazione dell'azienda attestante i cicli produttivi in rapporto alla richiesta di nuovi fabbricati, quindi estratto di mappa catastale con la indicazione delle coltivazioni in atto nonché la descrizione delle varie funzioni rurali svolte nei diversi fabbricati;
- b) dichiarazione rilasciata dal Sindaco che attesti la figura dell'imprenditore a titolo principale limitatamente agli aventi titolo alla richiesta di realizzazione di nuove costruzioni residenziali.
- c) Atto unilaterale d'obbligo relativo al mantenimento della destinazione d'uso.

Usi previsti:

In queste zone è consentito l'insediamento delle seguenti funzioni:

- U6.1 Costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, dei loro familiari e dei dipendenti;
- U6.2 Attrezzature per l'attività di servizio diretto della produzione agricola (depositi di ogni tipo, ricoveri e officine per macchine agricole, piccoli allevamenti domestici, piccoli impianti di prima lavorazione);
- U6.3/4 Attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale (stalle, concimaie, silos, spazi attrezzati per la stabulazione libera) , altri impianti di magazzinaggio;
- U6.5 Impianti connessi con l'agricoltura di tipo produttivo e/o commerciale svolti in forma singola e/o associata (impianti di trasformazione, conservazione, raccolta e vendita di prodotti agricoli delle singole aziende associate, nonché vendita al dettaglio di articoli accessori connessi all'attività agricola in genere, serre fisse di coltura) e attività zootecniche di tipo interaziendale, deposito ed esercizio di macchine agricole per conto terzi che esercitano la propria attività al servizio di più aziende agricole e già insediati alla data di adozione del presente RUE.

Prescrizioni edilizie

1. La costruzione di edifici dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- a) costruzioni residenziali

alle aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente RUE aventi superfici territoriali inferiori a 3 ha., è consentita l'edificazione di una superficie residenziale utile lorda massima uguale a 300 mq.

alle aziende agricole esistenti con superficie compresa tra 3 ha. e 20 ha. è consentita l'edificazione di una superficie residenziale utile lorda massima uguale a 450 mq.

per aziende agricole esistenti con superficie superiore a 20 ha. è consentita una superficie utile lorda massima uguale a 600 mq.

H max. = 8,80 ml.

Distanze dai confini : a norma dell'art. 6 delle presenti norme.

Distanze dai fabbricati non residenziali : a norma del precedente art. 11 salvo diverse prescrizioni di cui ai successivi punti c) e d) del presente comma.

b) Attrezzature per attività di servizio

Uf = 0,03 mq/mq.

H max. = 8,50 salvo per silos e affini

Distanze dai confini: mt.5 per i porticati e i locali di ricovero; mt. 10 per piccoli allevamenti e impianti di prima lavorazione

Distanze dai fabbricati: a norma del precedente art. 6 salvo distanze inferiori per comprovate esigenze tecniche e funzionali.

c) Attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale

Uf = 0,04 mq/mq.

H max. = 7,50 mt.

Distanze dai confini : mt. 6

Distanze dalle abitazioni : mt. 25

Distanze dai fabbricati non residenziali : a norma del precedente art. 6

d) Impianti connessi con l'agricoltura a carattere produttivo e commerciale, servizi di tipo generale

S.minima : 5.000 mq. o preesistente alla data di adozione del presente RUE

Uf = 0,40 mq/mq. per lotti fino a 5.000 mq:

Uf = 0,10 mq/mq. per lotti fino a 50.000 mq:

Uf = 0,05 mq/mq. per lotti fino a 100.000 mq. ed oltre

Superfici utili superiori a 100.000 mq. sono autorizzabili esclusivamente previa stesura di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

Su = per abitazioni del proprietario o del personale di sorveglianza massimo 150 mq.

H max. = 8,80 salvo per attrezzature tecnologiche, silos e affini

Distanze dai confini e dai fabbricati : a norma dei precedenti punti a), b), e c) per le corrispondenti destinazioni d'uso.

2. Per il computo delle superfici minime di intervento ai fini dell'applicazione degli indici possono essere utilizzati i terreni di proprietà, o dei quali si ha diritto d'uso ai sensi delle leggi

vigenti, anche non contigui, compresi nel territorio comunale, e quelli compresi nei comuni limitrofi, ma in questo caso contigui e purché il richiedente il titolo edificatorio dimostri che i terreni al di fuori del territorio comunale sono classificati dallo strumento urbanistico vigente in quel comune, quali zone agricole e dimostri inoltre di aver notificato a quella Amministrazione Comunale la propria rinuncia, regolarmente trascritta alla Conservatoria Immobiliare, al computo di tali aree per la costruzione di fabbricati rurali o residenziali al servizio del fondo.

3. Serre mobili stagionali, effettivamente rimosse secondo il ciclo colturale, non sono considerate ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità.

4. Ai fini di una corretta interpretazione delle presenti norme, per azienda agricola esistente si intende un complesso di beni organizzato in funzione della produzione agricola e costituito da uno o più fondi sui quali insistono costruzioni, attrezzature o impianti allo scopo finalizzati. Per azienda agricola di nuova formazione si intende un complesso di beni organizzato in funzione della produzione agricola e interamente sprovvisto di costruzioni.

5. Le aziende agricole di nuova formazione potranno dotarsi di fabbricati esclusivamente tramite la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale purché sia rispettato il seguente intervento minimo:

- per residenze ed attività di servizio in coltivazioni estensive = 25 ha.
- per residenza in coltivazioni orticole e simili = 2 ha.
- per attività di servizio in coltivazioni orticole e simili = 1,5 ha

6. Le aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente RUE potranno dotarsi di fabbricati fino al raggiungimento delle quantità massime previste dagli indici edilizi di cui ai precedenti punti a), b), c), d) in seguito al rilascio di semplice titolo edificatorio.

7. Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le indicazioni necessarie a ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di esondazione, contenute nell'allegato alla Delibera della Regione Emilia Romagna n°1300 del 2016 avente per oggetto "L'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni" e, se più restrittivo, da quanto previsto dall'art. 14 bis delle NTA del PSC.

Diritti edificatori

La demolizione spontanea di patrimonio edilizio fatiscente non inutilizzato e non più utilizzabile, privo di valore storico e ambientale, comporta il riconoscimento di diritti edificatori a favore dei soggetti privati. In sede di perfezionamento della relativa pratica edilizia il Comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34.

Interventi finalizzati alla riconversione colturale di pioppeti in essenze arboree più coerenti con l'ambiente naturale, interventi di regimentazioni delle acque e delle risorse idriche, di conservazione e valorizzazione di habitat naturali, comportano la formazione di diritti edificatori a favore dei soggetti privati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34.

Tutti i diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree definite edificabili dal presente RUE secondo le procedure contenute nel regolamento stesso.

ART. 67 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI E4-E5-E6

1. Gli ambiti agricoli periurbani, sono quelle parti del territorio rurale poste ai margini dei sistemi insediativi urbani che svolgono o possono svolgere funzione di mitigazione ambientale e di integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema produttivo agricolo.

2. Per questi ambiti il RUE prevede strategie di consolidamento del ruolo di transizione tra insediamenti urbani consolidati e il territorio riservato alle produzioni agricole, perseguendo obiettivi:

- di limitazione della nuova edificazione di strutture produttive agricole destinate all'allevamento zootecnico o ad attività contrastanti con la funzione residenziale delle aree urbane con le quali vengono a contatto;
- di incentivazione di attività integrative del reddito agrario e di attività agrituristiche e di impianti colturali arborei in grado di aumentare la biopotenzialità dei siti, sviluppare l'agricoltura biologica, garantire il presidio del territorio, migliorare l'equilibrio idrogeologico e della rete idraulica;
- di promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a:
 - a) soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
 - b) contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali.

3. Al fine di impedire il processo di abbandono delle aree agricole periurbane, il RUE favorisce inoltre:

- a) il mantenimento dell'attuale grado di compattazione delle aree periurbane;
- b) l'insediamento di colture specializzate compatibili con il tessuto urbano adiacente;
- c) l'insediamento di attività di interesse pubblico e generale, quali strutture ricreative, per il tempo libero, servizi ambientali e dotazioni ecologiche, purché permettano il mantenimento dell'uso agricolo del suolo.

Usi Previsti

In tali zone sono consentiti nuovi interventi a servizio delle attività agricole esistenti e l'insediamento degli usi :

U6.1, U6.2, U6.3 nel rispetto degli indici e delle distanze prescritti al precedente art.66.

Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti usi esclusivamente tramite interventi di recupero e di ampliamento non superiore al 20% della slp:

U2.5;

U5.7 , U5.8 , U5.9;

U7.3 , U7.4 , U7.4.5.

4. Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 59 delle NTA e dal PSC all'art. 39 bis delle NTA, il presente RUE provvede a suddividere parte degli Ambiti agricoli periurbani nelle