



# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Aggiornate a seguito della Variante n. 13 approvata con Deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 63 del 20/12/2008**

**TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI  
CAPITOLO 1  
GENERALITÀ**

**ART. 1 Finalità delle norme ed elaborati del piano regolatore.  
Rapporti con il regolamento edilizio**

<sup>1</sup> Le presenti norme disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale nel rispetto delle leggi vigenti.

<sup>2</sup> Il Regolamento Edilizio, cui si rinvia, disciplina le opere, nonché i processi di intervento per realizzarle.

<sup>3</sup> Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.R.G. in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

<sup>4</sup> Costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche i seguenti elaborati:

	CARTA DEL MICRORILIEVO	1:10.000	Tav. N.6 (1/6)
2	CARTA DEL SISTEMA DI SCOLO	1:10.000	" N.6 (1/6)
3	CARTA DELLA GEODINAMICA	1:10.000	" N.6 (1/6)
4	CARTA DELLA PROPENSIONE AL DISSESTO	1:10.000	" N.6 (1/6)
5	CARTA DELL'IDROGRAFIA DI SUPERFICIE	1:10.000	" N.6 (1/6)
6	ZONIZZAZIONE DELLE REGIMAZIONI ANTROPICHE	1:10.000	" N.6 (1/6)
7	CARTA DELLE ISOBATE - 1° CAMPAGNA	1:10.000	" N.6 (1/6)
8	CARTA DELLE ISOBATE - 2° CAMPAGNA	1:10.000	" N.6 (1/6)
9	CARTA DELLE ISOFREATICHE -1° CAMPAGNA	1:10.000	" N.6 (1/6)
10	CARTA DELLE ISOFREATICHE -2° CAMPAGNA	1:10.000	" N.6 (1/6)
1A	ANALISI DEL PAESAGGIO AL 1814	1:10.000	" N.1
2A	CONDIZIONE FISICA DELL'EDIFICATO RURALE	1:10.000	" N.1
3A	CENTRO STORICO - ZONE A - DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI TERRA	1:1.000	" N.1
4A	CENTRO STORICO - ZONE A - TESSUTO URBANO PRESENTE AI CATASTI DEL 1842 E DEL 1881	1:1.000	" N.1
4A/1	CENTRO STORICO - ZONE A - DATAZIONE DEGLI EDIFICI PRESENTI AI CATASTI DEL 1842 E DEL 1881	1:1.000	" N.1
5A	CENTRO STORICO - ZONE A - TIPOLOGIE EDILIZIE	1:1.000	" N.1
6A	RETI TECNOLOGICHE - RETE FOGNANTE DEL CENTRO CAPOLUOGO	1:5.000	" N.1
1P	LE UNITA' DI PAESAGGIO	1:25.000	" N.1
2P/n	ANALISI DEL PAESAGGIO E SISTEMA DEI VINCOLI	1:10.000	" N. 6 (1/6)
3P/n	USO DEL SUOLO	1:5.000	" N.14 (1/14)
4P/n	SCHEDE TECNICHE	1:2.000	" N.7 (1/7)
5P	CENTRO STORICO - ZONE A - CATEGORIE D'INTERVENTO E PIANO DEI SERVIZI	1:1.000	" N.1
5P/1	CENTRO CAPOLUOGO - PIANO DEI SERVIZI	1:5.000	" N.1
6P	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:10.000	" N.1

<sup>5</sup> Qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10 % delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamenti posteriori alla data di adozione delle presenti norme.

<sup>6</sup> Nelle tavole del P.R.G. sono indicate con apposita simbologia, riportata anche nella legenda, i lotti interessati dalle varianti approvate ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 20/10/1998, n. 447 e s. m.;

**CAPITOLO 2**  
**ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ART. 2 Programma di attuazione dei servizi .**

<sup>1</sup> Il PRG viene attuato attraverso il Programma d'attuazione dei servizi che dovrà specificare:

- l'individuazione delle aree destinate a servizi, nell'ambito delle quali localizzare quote di standard non reperite all'interno dei singoli comparti di intervento, dove le presenti norme prevedano la possibilità di reperire gli standard all'esterno (4° comma art. 5) ovvero di monetizzarli (1° comma art. 6);
- l'individuazione di opere infrastrutturali, o comunque di carattere generale e di interventi edilizi la cui realizzazione si ritiene debba essere correlata, stabilendo, tra l'altro, il grado di interdipendenza fisico - temporale fra le opere e gli interventi stessi;
- la fissazione dei valori di monetizzazione di cui al 1° comma dell'art. 6;
- una stima dei costi e degli introiti derivanti da quanto previsto ai punti precedenti;
- la definizione di eventuali ulteriori rapporti fisico - temporali da rispettare nell'attuazione di interventi previsti dal P.R.G..

**ART. 3 Strumenti di attuazione del P.R.G.**

<sup>1</sup> Sono strumenti di attuazione del P.R.G.:

- Gli strumenti urbanistici preventivi di cui ai successivi artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5;
- ~~————~~ *I permessi di costruire e le denunce di inizio attività* di cui al successivo art. 3.6.

**ART. 3.1 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.)**

<sup>1</sup> Le procedure di adozione ed approvazione sono previste dall'art. 21 L.R. 7/12/78 n.47 e successive modificazioni e dal Titolo VII della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

<sup>2</sup> L'attuazione di quanto previsto da tali strumenti può essere pubblica o privata. Nel caso di attuazione privata, l'intervento sarà subordinato a convenzione o atto d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 22 della Legge Regionale citata.

**ART. 3.2 Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

<sup>1</sup> Le procedure di adozione ed approvazione sono regolate dagli artt. 21 e 23 L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Titolo VII della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

<sup>2</sup> L'attuazione degli interventi previsti in tali piani é regolata dall'art 35 L. 22/10/71 n.865 e successive modificazioni.

**ART. 3.3 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)**

<sup>1</sup> Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle previste dagli artt. 21 e 24 L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Titolo VII della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

<sup>2</sup> L'attuazione degli interventi ivi previsti é regolata dall'art 27 L. 865/71 e successive modificazioni

**ART. 3.4 Piani particolareggiati di iniziativa privata (P.P.i.P.)**

<sup>1</sup> Le procedure di approvazione sono previste all'art 25 L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Titolo VII della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

<sup>2</sup> L'attuazione degli interventi ivi previsti é disciplinata da convenzione avente i contenuti previsti dall'art 22 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

#### **ART. 3.5 Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P. d. R.)**

<sup>1</sup> Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle previste dall'art 28 L. 5/8/78 n.457 e dall'art 26 L.R. 47/78 e successive modificazioni e dal Titolo VII della Parte Seconda del Regolamento Edilizio.

#### **ART. 3.6 Interventi edilizi diretti**

<sup>1</sup> Tutte le opere di trasformazione urbanistica o edilizia comprese o meno in strumenti urbanistici attuativi sono soggette a *permesso di costruire* o a *denuncia di inizio attività* secondo quanto disposto dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti in materia.

#### **ART. 3.7 Omissis (articolo soppresso)**

#### **ART. 4 Opere di urbanizzazione**

<sup>1</sup> Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle previste all'art 31 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

<sup>2</sup> L'edificazione é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria oltre che delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento ai sensi delle presenti norme, ovvero all'impegno a realizzare tali opere contestualmente all'edificazione, ovvero alla previsione da parte del Comune di attuare le opere stesse nel successivo triennio.

<sup>3</sup> Nelle zone esterne ai centri edificati si considerano opere di urbanizzazione primaria indispensabili le strade, i sistemi di distribuzione dell'acqua e i sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, i sistemi di smaltimento dei reflui.

#### **ART. 5 Standard urbanistici**

<sup>1</sup> Gli standard urbanistici sono definiti all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e comprendono, tra l'altro, le aree e le opere destinate al verde ed ai parcheggi già previsti come opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

<sup>2</sup> Ogni intervento trasformativo del territorio che comporti aumento del carico urbanistico<sup>1</sup> deve prevedere le relative quote di standard da cedere, asservire o monetizzare secondo quanto previsto nei successivi articoli. La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici é stabilita nel successivo titolo III e nelle diverse zone omogenee. Nel caso di cambi d'uso, anche non connessi ad interventi edilizi, é necessario l'adeguamento ai maggiori standard eventualmente prescritti.

<sup>3</sup> In entrambi i casi di cui al comma precedente si procede calcolando la differenza tra lo standard dovuto per gli usi e le quantità di progetto e quello effettivamente individuato o precedentemente monetizzato.

---

<sup>1</sup> Per carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare. Il carico urbanistico ai fini della determinazione della compatibilità delle destinazioni d'uso viene misurato facendo riferimento alla diversa incidenza degli standard richiesti per ogni destinazione.

<sup>4</sup> Fatto salvo quanto previsto nelle schede tecniche il reperimento degli standard può avvenire anche fuori dall'area di intervento o del lotto, purché in aree già destinate a tal fine o comunque a servizi negli elaborati grafici degli strumenti urbanistici.

<sup>5</sup> Fatta salva la quantità minima globale di superfici a standard dovuti per ogni intervento l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all'art. 46 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

<sup>6</sup> La cessione gratuita degli standard, può essere sostituita dall'asservimento ad uso pubblico, senza che ciò comporti oneri di manutenzione per l'Amministrazione.

<sup>7</sup> Fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 6 commi 3° e 4°. nelle zone C, ed in tutte le zone soggette a strumento urbanistico preventivo eventuali quote di parcheggio e di verde eccedenti gli standard minimi previsti al titolo 3 per ogni uso, costituiscono opere di urbanizzazione secondaria aggiuntiva, e quindi comportano lo scomputo di equivalenti quote di oneri di urbanizzazione secondaria (U2), il cui valore sarà stabilito con apposita delibera di Consiglio Comunale. In tutte le altre zone soggette ad intervento diretto, la realizzazione o monetizzazione dello standard di parcheggio e di verde richiesto comporta il soddisfacimento dell'intera dotazione di opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) relative a detti servizi e, quindi, lo scomputo, delle relative quote di oneri.

<sup>8</sup> Ai fini dell'applicazione del presente articolo vengono conteggiate tutte le superfici destinate a standard secondo la definizione del presente articolo, anche se distribuite su diversi livelli.

#### **ART. 6 Monetizzazioni**

<sup>1</sup> Il P.R.G. localizza la dotazione di standard di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. La cessione degli standard pubblici previsti nei successivi articoli, può pertanto essere in tutto o in parte sostituita dalla corresponsione all'Amministrazione Comunale del corrispondente valore, costituito dalla somma del valore dell'area e dall'onere previsto dalle tabelle parametriche per la realizzazione delle opere necessarie. Ai fini dell'applicazione del presente comma, il Comune provvederà nell'ambito del Programma di attuazione dei Servizi di cui all'articolo 2 ad individuare le aree per servizi su cui localizzare gli standard monetizzati nonché a fissare i relativi valori che potranno essere periodicamente aggiornati:

<sup>2</sup> Salvo diversa prescrizione delle schede tecniche o delle norme d'attuazione, la monetizzazione non è mai consentita all'interno dei comparti soggetti a strumento urbanistico preventivo ricadenti in zone C D F G.

<sup>3</sup> Nei comparti diversi da quelli di cui al comma precedente, sono sempre monetizzate, salvo diversa esplicita richiesta del titolare *del titolo abilitativo*, le quote di standard destinate ad attrezzature di interesse comune nonché quote di parcheggio e di verde nei seguenti casi:

- nel caso di interventi in zone A e B in assenza di strumento urbanistico preventivo;
- nel caso di interventi sull'esistente nei quali la superficie dell'area scoperta non consenta di soddisfare la dotazione richiesta, ovvero lo consenta solo parzialmente;
- nei comparti o nelle aree per cui sia espressamente previsto dalle presenti norme.

<sup>4</sup> La monetizzazione è inoltre consentita previa richiesta di parere preventivo nel caso in cui i competenti uffici comunali, sentita la Commissione Edilizia, riscontrino che le opere richieste comportino un contrasto con le caratteristiche architettoniche della zona o con prevalenti altri aspetti della pubblica utilità o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensioni e/o localizzazione.

<sup>5</sup> Ove non precisato in sede di normativa di settore nelle zone A e B in cui si intervenga mediante strumento urbanistico preventivo è comunque richiesto il reperimento di una dotazione minima di 3 mq di parcheggio ogni 100 mc di volume previsto nel comparto. Le quote di standard di cui non sia

espressamente richiesto il reperimento possono essere monetizzate previa verifica della inapplicabilità del 4° comma dell'art.5.

#### **ART. 7 Parcheggi**

<sup>1</sup> I parcheggi previsti dal P.R.G. si suddividono nelle seguenti categorie:

- parcheggi privati di cui al successivo art. 7.1
- parcheggi pubblici di cui al successivo art. 7.2

<sup>2</sup> Le quote richieste di parcheggio sia pubblico che privato possono essere realizzate su più piani.

<sup>3</sup> In tutte le zone, negli edifici esistenti, sarà ammesso l'uso a garage anche multipiano nel rispetto delle categorie d'intervento attribuite agli edifici stessi.

#### **ART. 7.1 Parcheggi privati**

<sup>1</sup> In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le ristrutturazioni totali che aumentino il carico urbanistico e ristrutturazioni fondiari, nonché nei casi previsti al 3° comma dell'art. 23, devono essere previsti, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblico, posti auto nella quantità stabilita al successivo titolo III, con la prescrizione, inderogabile nelle zone C di almeno un posto auto coperto per ogni alloggio.

<sup>2</sup> Nelle altre zone i posti auto possono essere tutti scoperti situati nelle aree di pertinenza degli edifici.

<sup>3</sup> Ai fini della determinazione della quota di parcheggio privato di cui all'art.2 L.122/89 si precisa che :

- per gli interventi di carattere residenziale (U1) la quota di parcheggi privati è di 1mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- per gli interventi in cui la dotazione di standard viene computata (per gli usi di cui al successivo Titolo III) in base alla Superficie Utile, la quota di parcheggi privati dovuti è di 1 mq. ogni 30 mq. di S.U.

<sup>4</sup> In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso.

<sup>5</sup> Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone é consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza media, misurata come media delle altezze dei fronti così come definite dal *Regolamento Edilizio*, non superiore a mt. 2,60 con un massimo di mt 3,00 ed abbia una superficie lorda massima di mq. 25 per ciascun garage;
- i garage dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e per tipologia e, nei casi previsti, dovranno rispettare le prescrizioni del successivo art. 21. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto del Codice Civile;
- l'intervento non dovrà essere in contrasto con la categoria di intervento dell'edificio di abitazione.

<sup>6</sup> È ammessa la ristrutturazione totale dei volumi legittimati con la legge 47/85 e s.m. qualora vengano adibiti a garage, a condizione che l'intervento avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e uniformandosi al fabbricato principale per materiali e per tipologia, su conforme parere della Commissione Edilizia.

<sup>7</sup> Sono consentiti anche spostamenti planimetrici nel rispetto del Codice Civile, di fabbricati esistenti, anche se condonati, da destinare ad autorimesse.

<sup>8</sup> Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle presenti norme ove ciò non sia dovuto a ripristino di tipologie originarie in edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo di tipo A.

<sup>9</sup> Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

<sup>10</sup> L'attuazione degli interventi di cui ai commi precedenti nelle zone A1 è in ogni caso subordinata al mantenimento del 50 % di area cortiliva scoperta . Nelle zone A2 l'attuazione di tali interventi è subordinata alla verifica della possibilità di reperire i posti auto all'interno degli edifici esistenti; in caso contrario le nuove autorimesse dovranno comunque essere localizzate in modo da salvaguardare l'unitarietà dell'area scoperta.

#### **ART. 7.2      Parcheggi pubblici**

<sup>1</sup> Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio, di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria.

<sup>2</sup> Una quota parte dei parcheggi pubblici dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli, ciclomotori e biciclette nelle quantità previste per ogni uso al successivo articolo 24 .

<sup>3</sup> Dovranno essere rispettate le norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

#### **ART. 8 Verde pubblico**

<sup>1</sup> Comprende sia il verde attrezzato di urbanizzazione primaria che il verde a parco di urbanizzazione secondaria nonché le aree pubbliche o di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc.).

<sup>2</sup> Costituiscono inoltre verde pubblico, ai fini della composizione dello standard le piazze, i percorsi, ed ogni altro spazio pubblico autonomamente fruibile non specificatamente destinato alla viabilità, a parcheggio o all'edificazione e sue pertinenze.

##### **ART.8.1 Verde di pertinenza degli edifici**

<sup>1</sup> Comprende oltre alle aree sistemate a verde di pertinenza dei singoli edifici, anche eventuali parti pavimentate o a cortile e gli orti di piccole dimensioni.



**TITOLO II**  
**NORME IN MATERIA DI SICUREZZA E TUTELA DELL'AMBIENTE**  
**CAPITOLO 1**  
**VINCOLI**

**ART. 9 Fasce di protezione e/o rispetto**

<sup>1</sup> Comprendono le parti del territorio comunale che sono destinate, ai sensi della legislazione vigente, sia alla protezione delle strade, sia al rispetto dei corsi d'acqua, dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche ecc.

<sup>2</sup> Le fasce di protezione e di rispetto fanno parte integrante della zona omogenea in cui ricadono. In tali fasce non è consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti, ma la loro superficie rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona omogenea alla quale appartengono.

<sup>3</sup> Le fasce di protezione e/o rispetto possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici o delle zone frontistanti o delle zone a cui si sovrappongono. In tale caso le aree utilizzate come standard sono aggiuntive rispetto alle quantità minime previste dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e non concorrono al soddisfacimento delle opere di urbanizzazione secondaria (U2), ancorché ricorrano le condizioni di cui al 7° comma dell'articolo 5.

<sup>4</sup> Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti (U3.9).

<sup>5</sup> Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, ad eccezione della ristrutturazione fondiaria ed urbanistica, nonché un ampliamento una tantum per adeguamenti alle esigenze dei conduttori nella misura massima del 20% della superficie utile (Su) o del volume, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, o comunque che non vengano ridotte le distanze preesistenti, o che avvenga ad una distanza non inferiore a mt. 10 dal piede dell'argine dei canali o dagli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse. L'ampliamento non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

<sup>6</sup> Ove non diversamente prescritto nei successivi articoli o in cartografia, gli interventi edilizi non rientranti tra quelli previsti ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti distanze dalle infrastrutture oggetto di tutela

Cimiteri	secondo le prescrizioni del D.P.R. 10/9/1990 n°285 e s.m
Corsi d'acqua	secondo le prescrizioni del P.T.C.P., artt.17 e 18, così come precisato dal presente P.R.G. artt.13 e 14, e in ogni caso non meno di 10 mt. dai limiti dell'alveo per quelli non disciplinati dal P.T.C.P..
Canale navigabile Emiliano Romagnolo	all'esterno del territorio urbanizzato, delle aree urbanizzabili e delle sottozone E1 ed E2, già disciplinate dai disposti dell'art.19 P.T.C.P. e dagli artt. 34.1 e 34.2 delle presenti norme, 150 metri lineari dal limite dell'alveo
Strade	D.P.R. 495/92 e successive modificazioni
Ferrovie	L. 12-11-68 n° 1202
Aeroporti	Legge 4/2/63 n° 58
Elettrodotti	D.P.C.M. 23/4/92.
Pipelines	Secondo le disposizioni dell'Ente competente in rapporto alle caratteristiche della linea
Acquedotti	" "
Depuratori	Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77

## Norme Tecniche d'Attuazione

---

Inceneritori	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/7/84
Discariche	" "
Carceri	Circolare Min. Int. n° 16500/2/14. 1951

In fase attuativa degli interventi edilizi dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al parere n.5344 del 2.10.1997, del S.P.D.S. , nonché quelle di cui al parere dell'USL di Ferrara n. 17156 del 9.10.1997 e dell'A.R.P.A n. 8591 del 20/10/1997,allegati alle presenti norme.

<sup>7</sup>Le previsioni relative alla viabilità stradale, ferroviaria ed idroviaria, ai canali ed ai sistemi tecnologici lineari di distribuzione a rete, graficizzate nelle mappe di Piano, in sede di progetto esecutivo possono essere modificate, senza che ciò comporti variante al PRG, se tali variazioni rimangono contenute all'interno delle fasce di protezione e/o rispetto così come precisate al comma precedente.

### **ART. 10        Aree di tutela e di vincolo**

<sup>1</sup> Comprendono le parti del territorio comunale vincolate da leggi statali e regionali, le aree e gli edifici vincolati ai sensi della legge 1497/39 e 1089/39, le zone di tutela previste dal Piano Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

<sup>2</sup> In tali aree sono consentiti solo gli interventi previsti dalle leggi ed atti amministrativi che li disciplinano con le modalità in esse contenute. e quelle riportate negli articoli seguenti.

<sup>3</sup> In particolare, oltre alle aree ed edifici di cui al comma 1, il P.R.G. individua:

- le zone di valenza ambientale (E3)
- le bassure ed i dossi di pianura
- le aree destinate a parchi territoriali (art. 22)
- le aree e gli elementi individuati sulle tavole 2P (scala 1:10.000).

**CAPITOLO 2  
TUTELA DEL PAESAGGIO**

**ART. 11      Unità di paesaggio**

<sup>1</sup> Il Piano individua sulla tavola 1P, le unità di paesaggio secondo le indicazioni del P.T.P.R. e del P.T.C.P.

<sup>2</sup> Le norme di cui ai successivi articoli sono finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle caratteristiche e degli elementi propri delle singole unità individuate.

<sup>3</sup> In particolare, ai fini dell'applicazione del successivo art. 21 l'unità di paesaggio viene assunta come ambito di riferimento per stabilire la compatibilità degli interventi.

<sup>4</sup> Le unità di paesaggio di cui al comma 1 sono le seguenti:

**1- IL PAESAGGIO DELLE TERRE VECCHIE**

E' il territorio formato dal dosso del Po di Volano e dalle aree di antica bonifica cinquecentesca del Polesine di Ferrara.

Questa unità di Paesaggio ricomprende il sistema insediativo più antico del territorio comunale, formato dal nucleo di Cornacervina e dal centro capoluogo di Migliarino, ancora legato funzionalmente al ruolo di via di comunicazione principale rappresentato dall'alveo fluviale del Po di Volano.

In questa unità di paesaggio, proprio per la sua caratteristica di "antica terra emersa" rispetto agli ambiti paludosi circostanti, sono rilevabili le unità poderali di minor dimensione.

L'organizzazione fondiaria e gli insediamenti abitativi sono strettamente legati alla funzione storica di via di comunicazione dei vari rami del Po. Si riscontra quindi una diffusa omogeneità nei caratteri di tali zone sia per quanto attiene l'orditura dei campi che per la tipologia insediativa, sia per l'orientamento della rete scolante, in generale perpendicolare al corso del fiume.

All'interno dell'unità di paesaggio non sarà pertanto possibile modificare la rete scolante principale ed in generale gli elementi caratterizzanti la configurazione della struttura fondiaria storica: percorsi, piantate, filari, siepi, maceri, specchi d'acqua ecc., senza preventiva autorizzazione comunale o provinciale.

Considerata l'elevata permeabilità dei terreni in tali zone, il sistema colturale dovrà progressivamente orientarsi verso forme di agricoltura biologica o utilizzazioni non intensive dei terreni.

Nelle sottozone E1 ricomprese all'interno dell'unità di paesaggio, sono espressamente vietate le attività di allevamento, anche se in forma non intensiva.

Nelle zone E1 ricadenti nell'unità di paesaggio non sono ammesse nuove costruzioni. Nel solo caso in cui l'intera azienda agricola ricada all'interno dell'unità di paesaggio e non vi siano fabbricati adeguati, sarà possibile l'edificazione di fabbricati di servizio all'attività agricola nel rispetto dell'art. 21, ivi comprese le abitazioni di cui all'art. 24.5 uso U5.1, nei rispetti della consistenza fondiaria minima di intervento richiesta per l'unità di paesaggio pari ad ha. 3, come meglio precisato nel successivo art.33.2.

Nelle sottozone E1 ricomprese all'interno dell'unità di paesaggio andranno prioritariamente localizzati i finanziamenti derivanti dalle leggi vigenti sul rimboschimento, al fine di realizzare un "polmone verde di parco fluviale" di collegamento territoriale con le aree a parco del Delta del Po.

L'unità sarà soggetta a specifici Progetti Integrati di tutela, recupero e valorizzazione ambientale ai sensi dell'art. 28 del P.T.C.P. con priorità per le aree individuate nelle tavole 3P del PRG.

In tutti i casi in cui viene consentito il recupero di edifici esistenti, per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole, l'Amministrazione Comunale potrà valutare l'opportunità di subordinare gli interventi alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna, in luogo della corresponsione degli oneri dovuti per interventi edilizi, a realizzare le opere, a cedere o ad asservire ad uso pubblico aree, percorsi od elementi previsti dai progetti di Tutela Recupero e Valorizzazione.

Vigono le norme delle varie zone omogenee comprese nell'unità di paesaggio e le prescrizioni del successivo art. 20.

## **2 - IL PAESAGGIO DELLA GRONDA**

L'unità di paesaggio della gronda comprende i territori racchiusi a Nord dal paleoalveo del Po di Volano ed a sud dal paleoalveo "fossile" dell'antico Po Spinetico o Padovetere.

Il territorio dell'unità di paesaggio, ricompreso tra i due paleoalvei sopracitati è caratterizzato sino al 1800 dalla compresenza di dossi fluviali ( le uniche terre emerse), con funzione principale di strade e percorsi di collegamento e da terreni di esondazione o paludosi.

Il paesaggio che ne deriva è quindi composto dall'insieme dei caratteri tipici delle aree di antica bonifica (compreso il taglio poderale e l'orditura dei terreni e delle reti di scolo) e dai caratteri delle aree di recente bonifica idraulica dell'inizio del secolo.

Le aree del paleoalveo storico del Po Spinetico, classificate sottozone E2, saranno oggetto di specifici progetti di tutela e salvaguardia ambientale-paesaggistica, in un progetto complessivo di valenza sovracomunale, legato anche ad un recupero del sistema territoriale e storico-ambientale delle " Delizie Estensi ".

In assenza del progetto di recupero sopracitato, nelle sottozone E2 sono vietate nuove costruzioni.

Nel solo caso in cui l'intera azienda agricola ricada all'interno dell'unità di paesaggio e non vi siano fabbricati adeguati sarà possibile l'edificazione di fabbricati di servizio all'attività agricola nel rispetto dell'art. 21, ivi comprese le abitazioni di cui all'art. 24.5 uso U5.1, nei rispetti della consistenza fondiaria minima di intervento dell'unità di paesaggio pari ad ha. 5, come meglio precisato nel successivo art. 33.2 .

Vigono le norme delle varie zone omogenee comprese nell'unità di paesaggio e le prescrizioni del successivo art. 20.

## **3 - IL PAESAGGIO DELLE RISAIE**

L'unità di paesaggio delle Risaie ricomprende i territori delle valli dolci e salse ubicati a nord-est del Po di Volano.

Questi territori, che nella carta del 1814 risultano ancora vallivi, vennero bonificati solo agli inizi del secolo per mezzo della bonifica meccanica. Per tale motivo sono tra i terreni a più bassa giacitura dell'intero territorio provinciale.

Il paesaggio è principalmente caratterizzato dalla geometrica ripartizione degli appoderamenti, dal tracciato delle strade interpoderali e delle reti di irrigazione e di scolo.

Tali elementi ordinatori andranno salvaguardati e valorizzati.

Nelle Zone E ricomprese all'interno dell'unità di paesaggio sono espressamente vietati gli interventi di cui al successivo art.24 uso U5.9.

Vigono le norme delle varie zone omogenee comprese nell'unità di paesaggio e le prescrizioni del successivo art. 20.

### **ART. 12            Sistema delle aree agricole**

<sup>1</sup> Il Piano Regolatore generale recepisce e specifica le indicazioni del P.T.C.P.

<sup>2</sup> Le norme di cui agli articoli 11, 32, 33 e 34, sono finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle caratteristiche e degli elementi propri delle aree agricole.

### **ART. 13            Zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua**

<sup>1</sup> In tali zone vigono integralmente le norme di cui all'art.17 P.T.C.P.

**ART. 14 Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua**

<sup>1</sup> In tali zone, individuate cartograficamente sulle tavole 2P, vigono integralmente le norme di cui all'art. 18 del P.T.C.P.

**ART. 15 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale**

<sup>1</sup> Il P.R.G. individua e specifica nelle tav. 2P e 3P tali zone sulla base delle indicazioni dell'art. 19 P.T.C.P.

<sup>2</sup> Le norme di cui al successivo articolo 34.1 e 34.2, sono finalizzate alla disciplina degli interventi nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri propri di tali zone.

**ART. 16 Zone di tutela naturalistica**

<sup>1</sup> Il P.R.G. nelle tavole 2P e 3P, individua e specifica tali zone, dove vigono integralmente le norme di cui all'art. 25 P.T.C.P.

**ART. 17 Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane**

<sup>1</sup> Il P.R.G., in attuazione dell'art. 22 del P.T.C.P., individua gli insediamenti urbani storici e le strutture insediative storiche non urbane.

<sup>2</sup> Le norme di cui ai successivi articoli 27, 28 e 33.1 nonché le prescrizioni delle tavole contrassegnate con il numero 2P, 3P, 5P dettano la disciplina particolareggiata per la tutela e valorizzazione di tali insediamenti e strutture.

<sup>3</sup> Le strutture insediative storiche non urbane individuate nelle tav. 2P, ancorché ricadenti nelle prescrizioni degli articoli di cui al comma precedente, sono assoggettate ad interventi di Restauro e Risanamento conservativo.

**ART. 18 Zone di interesse storico - testimoniale**

<sup>1</sup> Il P.R.G. individua nella Tav. AO/4, secondo quanto previsto all'art. 23 del P.T.P.R. e P.T.C.P., i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura.

<sup>2</sup> Le norme di cui agli articoli 11, 21, 27, 28, 32, 33 e 34 sono finalizzate alla tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi propri dei terreni suddetti.

**ART. 19 Elementi di interesse storico - testimoniale**

<sup>1</sup> Il P.R.G. individua gli elementi previsti dall'art. 20 e 24 del P.T.C.P.; le tavole di Piano e le presenti norme stabiliscono la disciplina particolareggiata per la salvaguardia e la valorizzazione di tali elementi.

**ART. 20 Particolari elementi di interesse storico, testimoniale e paesaggistico da tutelare**

<sup>1</sup> Le tavole di P.R.G., oltre a specificare quanto prescritto dal P.T.C.P. agli artt. 20 e 24, individuano i seguenti elementi di interesse storico - testimoniale e paesaggistico da tutelare:

a) I Dossi di Pianura di valore storico documentale:

- 1) I Dossi di Pianura, così come perimetrati nelle Tav. 2P sono le terre emerse di origine più antica ed hanno da sempre svolto la funzione di principali elementi di collegamento

territoriale. Per tale motivo la loro localizzazione coincide generalmente con i percorsi storico-paesaggistici individuati sulle mappe di piano.

- 2) Tali elementi sono soggetti, oltre alle norme del presente articolo ed alle norme delle Unità di paesaggio e delle zone in cui ricadono, anche alle prescrizioni contenute nell'art. 19 P.T.C.P. Fanno eccezione a quanto previsto all'art. 19 P.T.C.P. le aree ricomprese nel territorio urbanizzato e quelle urbanizzabili (zone A, B, C, D, F e G) nelle quali è comunque previsto, per gli interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e dell'adeguamento a norme di sicurezza o sanitarie:
  - nelle zone A e B, il miglioramento della qualità e dove è possibile della quantità delle aree cortilive permeabili alle acque meteoriche;
  - nelle zone C il mantenimento di una superficie permeabile alle acque meteoriche pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
  - nelle zone D il mantenimento di una superficie permeabile alle acque meteoriche pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
  - nelle zone F e G il mantenimento di una superficie permeabile alle acque meteoriche pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
- 3) Nelle zone agricole ricomprese all'interno di tali elementi sono in ogni caso vietati:
  - gli interventi tesi a modificare la morfologia e la composizione litologica del dosso;
  - le attività di cava, di discarica ed il deposito o l'accumulo di materiali che a seguito del dilavamento possano causare l'inquinamento dei corpi idrici sotterranei;
  - la chiusura di maceri esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
  - gli interventi di cui all'art. 24 uso U5.9.

#### b) Le Bassure

- 1) Le bassure, così come perimetrare nella tav. 2P, si caratterizzano come i terreni a più bassa giacitura, e caratterizzati da un alto grado di fragilità geologico-ambientale.
- 2) Tali elementi sono soggetti, oltre alle norme del presente articolo, anche alle norme delle zone e delle unità di paesaggio in cui ricadono.
- 3) In tali aree sono in ogni caso vietati gli interventi tesi a modificare la morfologia e la composizione litologica della bassura.
- 4) Sono in ogni caso vietate le attività di cava e di discarica ed il deposito o l'accumulo di materiali che a seguito del dilavamento possano causare l'inquinamento dei corpi idrici superficiali.
- 5) Nelle bassure sono vietate nuove costruzioni, salvo il caso in cui il richiedente dimostri l'impossibilità di attuare gli interventi al di fuori di tali zone. In tal caso le costruzioni, nel rispetto delle norme di zona, saranno subordinate alla presentazione di una adeguata indagine geologica. Sono in ogni caso esclusi gli usi di cui al punto U5.5 dell'art. 24.
- 6) Sono espressamente vietati gli interventi di cui all'art. 24 uso U5.9.

#### c) I Maceri

- 1) Il P.R.G. in attuazione dell'art. 24 P.T.C.P., individua e precisa nelle mappe di piano, i maceri che sono considerati elementi costitutivi del paesaggio storico ferrarese cui è attribuita la valenza di componente storico ambientale di base.
- 2) Nelle tavole di P.R.G. 2P, con la lettera "m" sono individuati i maceri di valenza storico ambientale che andranno appositamente tutelati, e di cui è vietato il tombamento. Gli interventi edilizi, ove ammessi, aventi come riferimento i fondi in cui insistono maceri di cui al presente comma, dovranno obbligatoriamente prevedere specifiche norme per la tutela, il restauro e l'eventuale "pubblica fruizione" di tali elementi.

- 3) I maceri ricompresi all'interno di aree ed elementi sottoposti alla tutela prevista all'art. 19 P.T.C.P. andranno prioritariamente recuperati ad una funzione e fruizione pubblica attraverso una rete di percorsi da individuarsi in sede di Piano di Recupero e Valorizzazione ai sensi dell'art. 28 P.T.C.P.
- 4) La chiusura di maceri non ricompresi nei precedenti commi del presente articolo è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole del Servizio Provinciale Difesa del suolo della Regione Emilia Romagna e dell'Amministrazione Provinciale per gli aspetti Floro-Faunistici ed Ambientali.
- 5) In ogni caso il tombamento potrà avvenire esclusivamente con l'impiego di terreno agricolo dello stesso fondo agricolo o di fondi limitrofi, e previa rimozione di rifiuti o materiali diversi dal terreno agricolo eventualmente accumulati nel macero.

d) La viabilità Storica e la viabilità Panoramica

- 1) Il P.R.G. individua nelle tav. 2P la viabilità storica e la viabilità panoramica.
- 2) In generale, nei tratti esterni ai centri abitati, andranno tutelati i caratteri specifici di tali elementi quali, gli andamenti planovolumetrici e le alberature. Sono escluse dai disposti del presente comma le migliorie necessarie ai fini della sicurezza viaria, che potranno essere introdotte nel rispetto dei valori storico-documentali del tracciato viario e con la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale.
- 3) Nelle aree esterne, al territorio urbanizzato ed alle aree urbanizzabili previste dal P.R.G., le nuove costruzioni ove ammesse dovranno essere poste ad una distanza minima di:
  - 20 metri lineari dalla viabilità di valenza storica;
  - 30 metri lineari dalla viabilità di valenza panoramica, valutando comunque il miglior inserimento dell'oggetto edilizio rispetto all'elemento di tutela su conforme parere della Commissione Edilizia.

**ART. 21 Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico ambientale.**

<sup>1</sup> Fatte salve le prescrizioni stabilite nell'ambito delle singole categorie di intervento, per gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici esistenti individuati in cartografia di P.R.G. e soggetti alle categorie di intervento: risanamento conservativo A e B, ristrutturazione parziale e adeguamento funzionale e per tutti gli edifici compresi in zona A1, A2, nonché per gli interventi per cui sia espressamente previsto dalle norme di zona, ambito ed Unità di Paesaggio, è richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

a) Copertura

Il tetto va conservato o ripristinato nella forma e nella pendenza originarie o comunque tipiche e devono essere mantenute o, ove possibile, ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini, torricini, altane, ecc.) come pure il tipo di manto di copertura originario in cotto. Eventuali nuove aperture in falda sono ammesse solo quando sono strettamente necessarie all'illuminazione ed aerazione.

Sono comunque vietate le coperture in materiale atipico.

La copertura a terrazzo è ammessa solo per le categorie ristrutturazione parziale e totale ed adeguamento funzionale, per una superficie massima pari al 40 % della superficie totale del coperto, e solo sul fronte posteriore dell'edificio.

Con esclusione degli edifici soggetti a risanamento conservativo di tipo A sono ammesse terrazze in falda, esclusivamente sui fronti secondari, con le seguenti limitazioni:

- Estensione massima non superiore a mq 10
- Numero massimo non superiore ad 1 per ogni unità immobiliare.

È ammessa l'installazione di impianti solari solo se appoggiati alle falde.

b) Prospetti

I prospetti vanno mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture, ove ammesse, possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto. Qualora le superfici murarie presentino particolari materiali o tecniche costruttive, tali testimonianze devono essere rese riconoscibili.

c) Cornicioni, grondaie e pluviali

I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati; quando ciò non sia possibile per ragioni statiche, vanno ricostruiti con tecniche conformi all'originale; grondaie e pluviali dovranno essere di colore compatibile con il trattamento di facciata.

d) Solai e travature lignee

Le strutture orizzontali in legno vanno di norma mantenute, ove necessaria la sostituzione deve avvenire nel rispetto di eventuali caratteristiche di pregio dell'edificio. Vanno opportunamente conservate e restaurate anche eventuali strutture lignee verticali di pregio. Sono ammessi spostamenti delle strutture orizzontali in legno per adeguare anche le soffitte ai requisiti minimi igienico - sanitari per ambienti abitabili, purché l'intervento non pregiudichi le strutture da conservare e non venga alterata l'eventuale situazione decorativa degli ambienti sottostanti. Sono ammessi soppalchi a struttura leggera la cui superficie utile non superi il 50% di quella del locale in cui sono inseriti; la scala di accesso è compresa nella superficie del soppalco.

e) Scale ed altri elementi architettonici

Dovranno essere accuratamente conservate e restaurate le scale di particolare pregio architettonico, come pure le volte, le ringhiere e qualunque altro elemento architettonico isolato quali capitelli, lesene, cornici, modanature, lunette, meridiane, cancellate ed inferriate, recinzioni, edicole, fontane, ecc.

f) Colorazioni esterne

Le colorazioni esterne devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del contesto. In ogni caso la colorazione esterna dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

g) Infissi esterni

Gli infissi esterni dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona.

Sono esclusi i telai - finestra metallici di tipo anodizzato o inossidabile e sono ammessi telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

h) Elementi porticati

Gli ampliamenti, anche in muratura, per la costruzione di porticati o pensiline sono consentiti solo nei seguenti casi:

a) Recupero di elementi a portico esistenti;

b) Ripristino di portici se storicamente documentabili come appartenenti all'edificio e congruenti al suo progetto di recupero;

c) Riproposizione di elementi a portico se storicamente coerenti alla tipologia dell'edificio.

In tutti gli altri casi sono vietati.

<sup>2</sup>

**Recupero degli annessi rustici.**

Gli interventi di recupero degli edifici adibiti a stalla - fienile - barchessa ecc. che rientrino nei casi di cui al primo comma dovranno tenere conto delle prescrizioni di cui al medesimo primo comma. Potranno prevedere adeguamenti dell'altezza dei locali da adibire agli usi residenziali o altri usi urbani, nuove



aperture nei muri esistenti, con esclusione del prospetto principale nel risanamento conservativo di tipo A, nella misura minima necessaria al rispetto dei requisiti igienici. Vanno comunque conservati gli elementi a portico esistenti ovvero ripristinati quelli che fossero stati tamponati. Possono essere ammessi tamponamenti con "gelosie" in muratura o infissi particolari; deve, comunque, rimanere chiaramente leggibile il sistema dei vuoti e dei pieni originario.

Di seguito sono riportate le indicazioni relative agli interventi possibili per ogni categoria d'intervento, in rapporto alle diverse tipologie degli annessi rustici storici.

**Elementi da conservare o ripristinare**

**Elementi modificabili o inseribili**

Risanamento conservativo tipo A

copertura	altri solai o soppalchi
prospetto principale	scale
quota 1° solaio	aperture su prospetti secondari
portico struttura portante	lucernari

Risanamento conservativo tipo B

Ristrutturazione parziale

copertura	solai o soppalchi
portico	scala
prospetto principale	aperture prospetto secondario
elementi architettonici di pregio	modifica prospetto principale
	tamponamento portico con infissi o gelosie
	lucernari

Adeguamento funzionale

tipo e forma della copertura	solai o soppalchi
elementi architettonici di pregio	scale
	prospetti
	altezze
	eventuali ampliamenti compatibili

Ristrutturazione totale

sagoma	
altezze	
elementi di pregio	

<sup>3</sup> **Caratteristiche degli ampliamenti degli edifici in territorio agricolo.**

Gli ampliamenti sono ammessi in considerazione del fatto che l'ampliamento fa parte della "storia tipologica" dell'edificio stesso. L'ampliamento dovrà tuttavia avvenire attraverso uno studio di insieme che contenga un disegno equilibrato dei volumi e delle aperture e l'utilizzazione di materiali e colori

rispettosi dell'esistente. Tali ampliamenti potranno avvenire sul prolungamento del fronte principale rispettando la modularità delle aperture del prospetto originario, o in alternativa, sul retro del fabbricato.

<sup>4</sup>

#### **Sistemazione delle aree scoperte**

La sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni dettate per le varie sottozone. In generale salvo esplicita menzione non è ammessa la realizzazione di terrapieni o rilevati tesi a modificare le quote del piano di campagna originario. Sono ammesse pendenze dei terreni, per raccordare diverse quote, non superiori al 6%.

<sup>5</sup>

#### **Particolari prescrizioni per il Centro Storico**

- a) Per gli edifici soggetti a categorie d'intervento che consentano modifiche dell'altezza preesistente, l'altezza massima non può superare il doppio della larghezza stradale (rapporto 2:1).
- b) È consentita l'utilizzazione ad uso autorimessa privata di vani anche interrati a condizione che gli interventi necessari non pregiudichino le caratteristiche morfologiche dell'edificio.  
Per le categorie restauro e risanamento conservativo tipo A, salvo che risultino evidenti tracce di preesistenti aperture o allargamenti, valutabili nell'ambito di uno studio complessivo di restauro, non sono consentite modifiche alle aperture esistenti originarie.  
È invece consentita la modifica di aperture esistenti riconoscibili come interventi incongrui rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore unitarietà del prospetto così come riscontrabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.
- c) Per le categorie risanamento conservativo tipo A, tipo B e ristrutturazione parziale, l'utilizzazione di soffitte non dovrà comportare l'alterazione della copertura originale.  
Sono ammessi lucernari e prese di luce ed aria non alteranti i profili altimetrici, la cui superficie complessiva non superi 1/10 della superficie utile dei vani da illuminare o aerare.  
Sono altresì ammessi gli abbaini, che potranno essere autorizzati in ragione di uno per ogni unità immobiliare, con un massimo di due per ogni falda della unità minima di intervento..  
Tali abbaini dovranno avere le dimensioni massime di cm. 100 di larghezza, cm 150 di profondità e cm. 120 di altezza, misurate all'interno della struttura.  
Per l'uso autonomo delle soffitte i locali debbono essere conformi alle norme del regolamento di igiene, con almeno un adeguato affaccio. In caso contrario detti locali potranno essere utilizzati solo se collegati funzionalmente al piano sottostante.  
Per gli edifici soggetti a risanamento conservativo tipo A, eventuali sostituzioni delle strutture orizzontali di dette soffitte, non dovranno pregiudicare la situazione volumetrica e decorativa di ambienti sottostanti soggetti a conservazione.  
L'intervento non dovrà comportare modifiche alla tipologia distributiva (esempio spostamento dei blocchi scale, ecc.), salvo che venga storicamente provata e ripristinata la loro originale collocazione.
- d) La realizzazione di ascensori e montacarichi, anche per l'uso di autorimessa, e di altri impianti tecnologici, come centrali termiche, può avvenire qualora non comprometta la tipologia edilizia, le strutture di fondazione o portanti e il profilo altimetrico delle coperture. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo ad eccezione degli edifici a ristrutturazione parziale e totale.
- e) **Aree scoperte e a verde**  
**-1 Strade, piazze, spazi di centro e sagrati da riqualificare**  
Sono le aree in cui occorre conservare, ripristinare o introdurre una sistemazione conforme all'ambiente, ricorrendo ad un modello storico di assetto che meglio si adegui all'uso richiesto. Gli interventi di ripavimentazione dovranno essere eseguiti con materiali e tecnologie appropriati concordati con gli uffici tecnici.

**-2 Aree scoperte a parco da conservare e valorizzare**

Tutte le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo tipo A e tipo B sono inedificabili e la loro sistemazione deve essere integrata al recupero del complesso di pertinenza. Nelle aree attualmente verdi e dotate di essenze arboree di pregio ogni intervento che comporti modifiche delle piantumazioni o abbattimento delle essenze stesse deve essere preventivamente autorizzato. Le aree scoperte legate ad edifici soggetti a risanamento conservativo tipo A e B possono essere modificate in rapporto agli interventi consentiti dalle rispettive categorie. La eventuale realizzazione di autorimesse può avvenire a condizione che non vengano compromesse le essenze arboree di pregio esistenti e l'organizzazione dell'area scoperta pavimentata o a verde.

**-3 Cortili da valorizzare**

In tali aree valgono le prescrizioni di cui al precedente punto 2.

Sono inoltre consentiti accorpamenti di volumi esistenti o legittimati, da realizzarsi attraverso uno studio planovolumetrico esteso ad un ambito significativo di riferimento, mantenendo comunque una superficie scoperta inedificabile pari ad almeno il 50% dell'area di intervento.

**-4 Cortili da ristrutturare**

Le aree scoperte pubbliche e private legate ad unità edilizie soggette alle categorie di intervento ristrutturazione parziale, totale, fondiaria e urbanistica possono assumere conformazione e sistemazioni diverse dall'esistente a seguito degli interventi di trasformazione. Vanno comunque conservate eventuali essenze arboree di pregio.

<sup>6</sup> Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richiesto dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie, facendo uso di materiali appropriati previsti per il centro storico.

<sup>7</sup> Il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, consente di derogare da eventuali norme in contrasto con le prescrizioni stesse.

**<sup>8</sup> Elementi di interesse storico - testimoniali.**

Tali elementi, come individuati sulle tavole 2P, qualora non rientrino tra gli edifici soggetti a specifiche categorie di intervento, vanno comunque restaurati o ripristinati secondo le categorie del risanamento conservativo e tenendo conto dei criteri fissati dal presente articolo.

**ART. 22 Parco Territoriale Intercomunale di recupero e valorizzazione ambientale**

<sup>1</sup> Il P.R.G. individua e perimetra il Parco Territoriale Nord, come il territorio finalizzato alla valorizzazione turistico - ricreativa, di valenza Intercomunale.

<sup>2</sup> In tale area si debbono integrare le funzioni, di parco tematico, di parco museo, di attività di servizio e sportive di valenza intercomunale, finalizzate comunque alla tutela dei valori di carattere naturalistico ed ambientale propri dell'area ed al recupero e fruizione degli ambiti del Po di Volano.

<sup>3</sup> Il Parco comprende territori ubicati nei Comuni di Migliarino, Migliaro, Massa Fiscaglia.

<sup>4</sup> Il progetto del parco, o il suo Piano Direttore Generale sarà attuato con un piano di recupero e valorizzazione ambientale, redatto in conformità ai disposti dell'art. 28 P.T.C.P., congiuntamente dai comuni interessati e dall'Amministrazione Provinciale.

<sup>5</sup> In assenza del piano direttore o di recupero e valorizzazione ambientale complessivo, di cui al comma precedente, è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale la redazione di un piano di recupero e valorizzazione ambientale, limitatamente alle aree ricomprese nel territorio comunale, così come perimetrato nelle mappe di P.R.G.

<sup>6</sup> All'interno di tali aree, sono ricomprese, oltre alle zone e agli elementi di cui al presente titolo, secondo l'articolazione in sottozone E1, E3, E4, anche aree con destinazione B4, D1 e D4, secondo quanto indicato in cartografia.

<sup>7</sup> Fatto salvo quanto previsto in cartografia, in assenza di Piano di recupero e Valorizzazione ambientale, nell'ambito del parco sono consentiti oltre agli interventi previsti per ogni singola zona omogenea, solo interventi sugli edifici esistenti secondo le categorie indicate in cartografia, nel rispetto delle prescrizioni del precedente art. 21.

<sup>8</sup> Con il progetto di tutela, recupero e valorizzazione (art. 28 P.T.C.P.), esteso all'intero ambito perimetrato o a stralcio significativo, è possibile l'introduzione di funzioni compatibili non espressamente previste, la previsione di nuove costruzioni di servizio alle attività insediate, nonché la previsione di limitate quote di residenza, funzionali all'integrazione del Parco con il sistema insediativo del centro capoluogo, sino ad un massimo di mc. 15000. Tali volumetrie di carattere residenziale che per tipologia insediativa e per localizzazione si rivolgono ad un bacino di utenza sovracomunale, andranno localizzate prioritariamente nelle aree individuate come dosso di pianura ad esclusione delle "sottozone E1", ricomprese all'interno del perimetro del parco. La tipologia insediativa dovrà essere caratterizzata da edifici mono o bifamiliari al massimo quadrifamiliari e rispettare i seguenti indici e parametri:

- altezza massima degli edifici pari a 2 piani utili fuori terra con un massimo di mt. 6,50;
- rapporto di copertura massimo (Q max) 10% della S.f.;
- le recinzioni tra le proprietà andranno preferibilmente realizzate in essenze arboree autoctone.

<sup>9</sup> Con il progetto di tutela, recupero e valorizzazione è altresì possibile prevedere, secondo i disposti dell'art. 28 P.T.C.P. 2° comma, motivate modifiche dei perimetri delle zone e degli elementi ricompresi all'interno del parco.

**TITOLO III  
DISCIPLINA DEGLI USI**

**CAPITOLO 1  
GENERALITÀ**

**ART 23            Criteri generali relativi agli usi**

<sup>1</sup> Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo Titolo IV.

<sup>2</sup> Le norme delle varie zone omogenee possono indicare particolari specificazioni rispetto agli usi previsti.

<sup>3</sup> Per ogni uso sono indicati gli standard di spazi pubblici e privati richiesti. Gli standard di parcheggio privato, salvo esplicita diversa prescrizione in sede di norme di zona, sono richiesti in rapporto ai volumi ed alle superfici utili di nuova edificazione, come specificato al precedente art.7.1, 3° comma, ancorché realizzati nell'ambito di interventi di *ristrutturazione, ristrutturazione parziale, ristrutturazione totale, ristrutturazione fondiaria, ristrutturazione urbanistica, adeguamento funzionale, ampliamento e sopraelevazione.*

<sup>4</sup> Si definisce unità d'uso l'insieme degli spazi funzionalmente e fisicamente connessi destinati interamente ad uno degli usi definiti agli articoli successivi.

<sup>5</sup> Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti nei vari punti del successivo articolo 24, saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante delibera di Consiglio Comunale.

<sup>6</sup> Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.

**CAPITOLO 2**  
**DEFINIZIONI E STANDARD DEGLI USI**

**ART.24.1 - U1 - Abitazioni**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

<sup>2</sup> Sono altresì comprese le abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati ecc. e relativi servizi.

<sup>3</sup> Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio  
parcheggi pubblici 3 mq/100 mc  
verde e spazi di uso pubblico 18 mq/100 mc  
attrezzature di interesse comune 4 mq/100 mc

**ART.24.2 - U2 - Attività ricettive**

**U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso: alberghi, pensioni, residence e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.)

<sup>2</sup> parcheggi privati 40 mq/100 mq Su  
parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su  
verde e spazi pubblici 60 mq/100 mq Su

**U2.2 Campeggi**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso gli spazi di sosta e di soggiorno dei turisti, e relativi spazi di servizio, di supporto e quelli commerciali e ricreativi. Sono assimilati gli spazi di sosta per nomadi.

<sup>2</sup> parcheggi pubblici 3 posti auto/1000 mq di Sf

**ART. 24.3 - U3 Attività di servizio pubbliche e private**

**U3.1 - Attività commerciali al dettaglio**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

<sup>2</sup> È ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia per una superficie utile complessiva non superiore a 160 mq e comunque non superiore al 50% della Su complessiva.

<sup>3</sup> parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale  
parcheggi pubblici 40 mq/100 mq SI di cui 2 mq ogni 100 di SI a posteggio di biciclette e ciclomotori  
verde pubblico 60 mq/100 mq SI

<sup>4</sup> Ai fini del dimensionamento degli standard per superficie utile (Su) si intende la superficie di vendita come definita all'art. 34 del D.M. 14-1-72.

**U3.2 Pubblici esercizi**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso ad esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel successivo uso U3/10, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago.

<sup>2</sup> parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq SI di cui 6 mq ogni 100 di SI a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

verde pubblico mq 60/100 mq SI.

<sup>3</sup> Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

### **U3.3 Usi vari di tipo diffusivo**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio, magazzini e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili, purché siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi, e la cui Su non superi i mq. 300 per ogni unità d'uso.

<sup>2</sup> parcheggi privati 30 mq/100 Su con un minimo di un posto macchina per ogni unità d'uso insediata

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 4,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

Verde pubblico 60 mq/100 mq Su.

### **U3.4 Centri commerciali integrati**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extralimentari secondo le articolazioni previste dalla delibera regionale n.2880/89, con riferimento agli spazi di vendita, di servizio e di magazzino, mense e altri spazi di supporto tecnico.

<sup>2</sup> È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie utile complessiva non superiore a 240 mq e comunque non superiore al 50% delle superfici di vendita come definite al successivo 4° comma.

<sup>3</sup> Sono sempre richiesti:

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq SI di cui 6 mq ogni 100 di SI a posteggio di biciclette e ciclomotori

verde e spazi pubblici 60 mq/100 mq SI

parcheggi privati nella quantità prevista dal piano di urbanistica commerciale o, se non aggiornato, dalla delibera regionale n.2880/89 in relazione alla tipologia dell'insediamento.

### **U3.5 Attività commerciali al dettaglio specialistiche**

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino relativi alla vendita di prodotti legati all'edilizia, alle macchine utensili ed ai macchinari in generale, ai trasporti e alla navigazione da diporto.

<sup>2</sup> È ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia per una superficie utile complessiva non superiore a 160 mq e comunque non superiore al 50% della Su destinata all'attività.

<sup>3</sup> parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq SI di cui 2 mq ogni 100 di SI a posteggio di biciclette e ciclomotori

verde pubblico 60 mq/100 mq SI

<sup>4</sup> Ai fini del dimensionamento degli standard per superficie utile (Su) si intende la superficie di vendita come definita all'art. 34 del D.M. 14-1-72.

### **U3.6 Commercio all'ingrosso, magazzini**

<sup>1</sup> Sono compresi i magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.

<sup>2</sup> È ammessa la presenza di alloggi per il titolare o il personale di custodia per una Su **non** superiore a 240 mq e comunque non superiore al 50% della Su destinata all'attività.

<sup>3</sup>  
parcheggi privati 30 mq/100 mq Su  
parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf  
verde pubblico 10 mq/100 mq Sf

### **U3.7 Direzionale e complessi terziari**

<sup>1</sup> Sono compresi gli uffici pubblici e privati di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto U3/3, "usi diffusivi", qualora occupino una Su superiore a 300 mq e comunque non ricorrano le condizioni previste al punto U3/3 medesimo. Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. Rientrano altresì i centri commerciali non aventi le caratteristiche di cui alla delibera regionale 2880/89

<sup>2</sup> È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia per un massimo di 240 mq di Su.

<sup>3</sup>  
parcheggi privati 30 mq/100 mq Su  
parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori  
verde e spazi pubblici 50 mq/100 mq Su

### **U3.8 Artigianato di servizio**

<sup>1</sup> Sono compresi gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli usi diffusivi di cui al precedente punto U3/3

<sup>2</sup> È ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda artigiana purché non occupi più del 30% della Su complessiva e comunque non superi i 160 mq di Su.

<sup>3</sup>  
parcheggi privati 30 mq/100 mq Su  
parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf  
verde pubblico 10 mq/100 mq Sf

### **U3.9 Attività di servizio e distribuzione di carburanti**

<sup>1</sup> Nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono comprese tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, con esclusione della rivendita di automezzi, ed i relativi spazi tecnici.

<sup>2</sup> Parcheggio privato 5 mq/100 mq Sf.

<sup>3</sup> Le attrezzature e gli impianti, in quanto precari, non sono soggetti al rispetto delle distanze di cui all'art.2 del Regolamento Edilizio, fatte salve le norme di sicurezza relative e nel rispetto del Codice Civile.

### **U3.10 Attività culturali di ritrovo e spettacolo**

<sup>1</sup> Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi. Sono compresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.



<sup>2</sup> La realizzazione di alloggi di custodia di Su non superiore a 160 mq è ammessa nel caso di interventi superiori a 2000 mq di Su al netto di tali alloggi.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 mq di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

### **U3.11 Servizi sociali di quartiere**

<sup>1</sup> Sono compresi tutti gli usi di cui all'art. 46 della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune ed i servizi religiosi.

<sup>2</sup> I servizi per l'istruzione comprendono: asili nido, scuole materne e cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

<sup>3</sup> Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori ecc.

<sup>4</sup> I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

<sup>5</sup> parcheggi di pertinenza 40 mq./100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

verde di pertinenza 30 mq/100 mq Sf

### **U3.12 Scuole superiori**

<sup>1</sup> Sono comprese le scuole oltre l'obbligo in tutte le loro articolazioni con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

<sup>2</sup> È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 160 mq di Su, e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, ecc.

<sup>3</sup> parcheggi di pertinenza 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

verde 20 mq/100 mq Sf

### **U3.13 Università**

<sup>1</sup> Sono comprese, oltre alle attrezzature didattiche di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici, di servizio e di supporto, nonché i Parchi Scientifici ed i Poli Tecnologici.

<sup>2</sup> È ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti) e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione ecc.

<sup>3</sup> parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 mq di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

verde 20 mq/100 mq Sf

### **U3.14 Attrezzature per lo sport**

<sup>1</sup> Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici.

<sup>2</sup> Nel caso di attrezzature di scala territoriale é ammessa la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 160 mq. di Su

<sup>3</sup> parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Superficie utile di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli (Calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo in cui si svolge l'attività).

Per il golf 4 posti macchina per ogni buca.

<sup>4</sup> Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo e di grandi attrezzature di scala urbana le norme di zona di cui al successivo titolo IV determinano opportuni standard.

### **U3.15 Attrezzature sociosanitarie**

<sup>1</sup> Sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti)

<sup>2</sup> parcheggi di pertinenza 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 10 mq/100 mq Su di cui 0,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette verde 30 mq/100 mq Sf

## **ART. 24.4 U4 Attività produttive**

### **U4.1 Artigianato produttivo**

<sup>1</sup> Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

<sup>2</sup> Sono ammessi alloggi per una superficie massima non superiore a 280 mq. di Su per azienda, purché non superino il 50% della Su complessiva

<sup>3</sup> parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde 10 mq/100 mq Sf

### **U4.2 Industria**

<sup>1</sup> Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

<sup>2</sup> É ammessa la presenza di alloggi di custodia, di Su non superiore a 280 mq per ogni azienda.

<sup>3</sup> parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde 10 mq/100 mq Sf

### **U4.3 Attività produttive a forte impatto ambientale**

<sup>1</sup> Sono i tipi di attività non comprese tra quelle di cui al precedenti usi U4./1- U4/2 e in generale le attività produttive, comprese quelle commerciali, che possono arrecare danni all'ambiente dal punto di vista igienico - sanitario, della sicurezza, dell'equilibrio idro - geologico, estetico.

<sup>2</sup> Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, impianti tecnologici, nonché l'eventuale residenza di servizio.

<sup>3</sup> parcheggi privati 30 mq/100 mq. Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq. Sf  
verde pubblico 10 mq/100 mq Sf

<sup>4</sup> Rientrano in tale uso anche le aree soggette ad attività estrattive (cave). Per tali attività gli standard vengono fissati in sede di convenzione.

**ART. 24.5 U5 Usi agricoli ed edifici al servizio delle aziende e del territorio agricolo.**

**U5.1 Abitazioni agricole**

<sup>1</sup> Tale uso è riservato ai nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 L.R. 47/78 e successive modificazioni. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc.).

<sup>2</sup> Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività artigianali purché non moleste o inquinanti, che non superino la dimensione massima di 50 mq di Su.

**U5.2 Edifici esistenti in zona agricola ma recuperati o recuperabili anche ad usi diversi**

<sup>1</sup> Tali usi corrispondono a quelli di tipo urbano di cui agli usi U1, U2, U3.1, U3.2, U3.8, U3.10, U3.14, U4.1 <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

<sup>3</sup> Fatto salvo quanto previsto nelle singole sottozone, è consentita la costruzione di autorimesse in adeguamento alla L.122/89 e la costruzione di edifici proservizi, per ricovero di attrezzi o piccoli allevamenti, qualora non esistano edifici da recuperare a tali usi, nella misura massima complessiva non superiore a quella delle rispettive abitazioni e indipendentemente dagli indici previsti nelle varie sottozone.

**U5.3 Annessi rustici**

<sup>1</sup> Sono comprese tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola con esclusione degli allevamenti.

<sup>2</sup> Sono da comprendersi anche piccoli edifici per allevamenti che abbiano una utilizzazione strettamente familiare e che non superino il 50% della superficie lorda destinata ad abitazione di cui al punto U5/1, con un massimo assoluto di 100 mq di Su

**U5.4 Attrezzature per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici.**

<sup>2</sup>

U1	Abitazioni
U2	Attività ricettive
U3	Attività di servizio pubbliche e private
U3.1	Attività commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.8	Artigianato di servizio
U3.10	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.14	Attrezzature per lo sport
U4.1	Artigianato produttivo

<sup>1</sup> Sono comprese le attività di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli principalmente locali e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia, secondo quanto previsto al punto U 4.2 Industria.

<sup>2</sup> Sono richiesti gli standard pubblici e privati di cui al medesimo punto U 4.2

<sup>3</sup> In tali attrezzature rientrano i caseifici, le cantine, i frigoriferi, i disidratatori ed i loro annessi, ecc...

#### **U5.5 Allevamenti**

<sup>1</sup> Sono comprese le strutture destinate all'allevamento di animali, che non rientrino nei casi di cui al punto U5/3, ivi compresi gli edifici di servizio, deposito, uffici ed eventuali alloggi per il personale, nonché gli impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento delle deiezioni.

#### **U5.6 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo**

<sup>1</sup> Sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, serbatoi, rimesse macchine agricole ecc. anche non appartenenti ad una specifica azienda agricola.

#### **U5.7 Attività sportive, ricreative e di servizio connesse o compatibili con le funzioni delle zone agricole**

<sup>1</sup> Sono comprese le attività di agriturismo, maneggio, pesca sportiva, campi di golf, poligoni di tiro, piste di ciclocross o motocross ed ogni altra attività sportiva o ricreativa la cui funzionalità sia legata agli aspetti ambientali e paesaggistici propri delle zone agricole.

<sup>2</sup> Si intendono compresi i servizi di pertinenza quali piazzole di sosta, ricovero animali, punti di ristoro, sedi amministrative, deposito attrezzi ecc.

<sup>3</sup> I parcheggi di pertinenza vanno dimensionati in ragione di almeno un posto macchina ogni 2 utenti potenziali.

#### **U5.8 Utilizzazione agricola del suolo**

<sup>1</sup> Rientrano in tale uso le normali operazioni colturali con esclusione degli interventi connessi quali: escavazione fossi, livellamenti dei terreni, opere per l'irrigazione e lo scolo, ecc.

#### **U5.9 Interventi infrastrutturali connessi all'attività agricola**

<sup>1</sup> Sono gli interventi non compresi al precedente punto U5.8 quali: escavazione o chiusura fossi e canali, modifiche altimetriche dei terreni, opere per l'irrigazione e lo scolo delle acque, drenaggi sotterranei, e comunque ogni operazione che comporti una modifica permanente ed irreversibile allo stato dei luoghi.

#### **U5.10 Serre fisse**

<sup>1</sup> Sono destinate all'esercizio di colture agricole in ambienti chiusi costituiti da strutture stabilmente ancorate al suolo mediante fondazioni e con copertura e chiusure adeguatamente fissate alla struttura portante. Qualora venga svolta attività di vendita è richiesta una dotazione di parcheggi privati pari a 10 mq/10 mq di superficie di vendita come definita dall'art. 34 del D.M. 14-1-72.

#### **ART. 24.6 - U6 - Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche**

<sup>1</sup> Sono gli impianti e le attrezzature e le aree di cui ai successivi punti: U6/1,/2,/3,/4,/5,/6,/7,/8/9.

<sup>2</sup> Ove non siano espressamente previsti, gli standard di attuazione saranno definiti nell'ambito delle sottozone in cui ricadono le attività.

#### **U6.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani**

<sup>1</sup> Sono compresi depuratori, inceneritori, centrali gas, ENEL, SIP, ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia.

<sup>2</sup> Parcheggi di pertinenza 5 % Sf

<sup>3</sup> Le previsioni relative agli impianti ed ai sistemi tecnologici lineari di distribuzione a rete interrati, comprensivi degli elementi accessori quali pozzetti, impianti di sollevamento ecc., possono essere realizzate in tutte le zone omogenee senza configurare variante al PRG. Qualora tali opere siano destinate a funzioni pubbliche di interesse generale l'approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte della Giunta Comunale, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza ed indifferibilità delle opere stesse.

#### **U6.2 Aree cimiteriali**

<sup>1</sup> Sono compresi i locali di servizio, di deposito ed eventuali alloggi di custodia.

<sup>2</sup> Parcheggi di pertinenza 5 % Sf

#### **U6.3 Attrezzature aeroportuali**

<sup>1</sup> Sono compresi i locali di servizio o comunque connessi.

#### **U6.4 Attrezzature ferroviarie**

<sup>1</sup> Sono compresi gli impianti, le infrastrutture e gli edifici connessi al trasporto ferroviario nonché gli eventuali alloggi per il personale.

#### **U6.5 Aree di servizio alla navigazione**

<sup>1</sup> Sono comprese le aree e gli impianti di servizio alla navigazione fluviale e le attività connesse anche di tipo commerciale e distributivo

#### **U6.6 Parcheggi attrezzati**

<sup>1</sup> Spazi attrezzati per la sosta di autoveicoli. Sono comprese le attività connesse quali autofficine, distributori di carburante, autolavaggi, ecc.

#### **U6.7 Attrezzature militari**

<sup>1</sup> Sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari ed i relativi alloggi per il personale.

#### **U6.8 Carceri**

<sup>1</sup> Sono compresi gli edifici e gli impianti connessi

#### **U6.9 Discariche**

<sup>1</sup> Sono compresi le aree e gli impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti, secondo la classificazione delle norme vigenti.

#### **ART. 25 Alloggi di servizio e di custodia**

<sup>1</sup> Gli alloggi di servizio e di custodia, laddove ammessi ai sensi del precedente articolo 24, devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla

determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi. In sede di strumento urbanistico preventivo è possibile prevedere apposite aree per la localizzazione degli alloggi di servizio alle attività da insediare o insediate.

<sup>2</sup> Non possono essere realizzati alloggi di servizio o di custodia all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di insalubrità

**TITOLO IV  
ZONIZZAZIONE**

**CAPITOLO 1  
CRITERI GENERALI**

**ART 26**

<sup>1</sup> Il territorio comunale è suddiviso in ZONE omogenee secondo quanto stabilito dal D.I. 2/4/68 n° 1444 e dall'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche; in SOTTOZONE definibili come parti caratterizzate da elementi fisico - funzionali omogenei e riconoscibili all'interno delle diverse zone omogenee.

<sup>2</sup> In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia e nelle presenti norme.

<sup>3</sup> L'approvazione di nuove schede tecniche in variante alle schede allegate ( Tavv. 4/P ) avviene con le procedure previste per i piani particolareggiati dall'art. 15 della L.R. 47/78. e s.m.

<sup>4</sup> Gli usi esistenti alla data di adozione delle presenti norme in tutte le zone omogenee, in contrasto con gli usi consentiti nelle zone stesse, possono essere mantenuti ed adeguati mediante gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, nonché interventi di adeguamento funzionale.

<sup>5</sup> Le attrezzature tecnologiche ed i servizi tecnici urbani (U6.1) esistenti in tutte le zone omogenee possono essere mantenuti ed adeguati secondo le prescrizioni relative alle zone F5 .

**CAPITOLO 2**  
**INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE A E SOTTOZONE**

**ART. 27      Zone A**

<sup>1</sup> Le zone A sono costituite dagli insediamenti storici urbani e dalle strutture insediative storiche non urbane di cui all'art. 17 delle presenti norme.

<sup>2</sup> L' insediamento storico urbano individuato è quello di Migliarino, costituito dalle aree così come perimetrate in cartografia.

<sup>3</sup> Gli insediamenti storici urbani, e le strutture insediative storiche non urbane di cui ai commi precedenti sono descritti attraverso i seguenti elaborati:

Tav. 1A	Territorio comunale	Analisi del paesaggio al 1814
Tav. 2A	Territorio comunale	Condizione fisica dell'edificato rurale
Tav. 3A	Centro storico - zone A	Destinazioni d'uso dei piani terra.
Tav. 4A	Centro Storico - zone A	Tessuto urbano presente ai catasti del 1842 e del 1881
Tav. 4A/1	Centro Storico - zone A	Datazione degli edifici presenti ai catasti del 1842 e del 1881
Tav. 5A	Centro Storico - zone A	Tipologie edilizie
Tav. 5P	Centro Storico - zone A	Categorie d'intervento e piano dei servizi
Tav. 2P	Territorio comunale	Analisi del paesaggio e sistema dei vincoli

<sup>4</sup> All'interno delle zone A vengono individuate le seguenti sottozone:

A1	Ambiti urbani costituiti dal tessuto insediativo storico ed in cui la tipologia edilizia ha prevalentemente conservato la propria integrità e coerenza con il tessuto.
A2	Insediamenti sparsi costituiti prevalentemente da ville con relative pertinenze. In tali ambiti si ritiene determinante il recupero dell'integrità dell'insediamento comprendente gli edifici ed il parco.

**ART. 28      Modalità di attuazione degli interventi in zona A**

<sup>1</sup> Gli interventi in zona A si attuano per unità minima di intervento mediante piano particolareggiato pubblico o privato, piano di recupero pubblico o privato, *intervento edilizio diretto*, secondo quanto indicato in cartografia o previsto dalle presenti norme.

<sup>2</sup> Nel caso di intervento edilizio diretto, per unità minima di intervento si intende la singola unità edilizia - immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente storicamente o attualmente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti e servizi d'uso comuni, quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva e altri elementi.

<sup>3</sup> Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento all' unità minima di intervento.

<sup>4</sup> Se l'intervento edilizio diretto non interessa l'intera unità minima, sia perché le opere per le quali si richiede *il titolo abilitativo* non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perché l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere comunque autorizzato a condizione che sia congruente con il recupero ipotizzabile dell'intera unità. Tale congruenza deve essere comprovata sulla base di un'ideale documentazione estesa a tutta l'unità minima di intervento per gli edifici di categoria restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.



<sup>5</sup> Nel caso di strumento urbanistico preventivo, l'unità minima di intervento é l'intero comparto oggetto dello strumento stesso, secondo quanto previsto per le varie sottozone.

<sup>6</sup> Gli edifici sono soggetti a specifica categoria di intervento secondo quanto previsto nella tav. 5/P.

<sup>7</sup> Fatte salve eventuali prescrizioni specifiche, nonché le indicazioni della tav. 5/P, nelle diverse sottozone sono ammessi i seguenti usi, purché compatibili con la categoria d'intervento attribuita agli edifici, ai sensi del comma precedente:

#### Sottozona A1

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.
U3.1	Attività commerciali ad dettaglio purché non superiori a mq 400 di Su. Se superiori si attuano come previsto per l'uso U3/7
U3.2	Pubblici esercizi
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo. È richiesto il solo requisito della Su massima pari a 200 mq per ogni unità d'uso
U3.7	Direzionale, complessi terziari.
U3.10	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.11	Servizi sociali di quartiere
U3.12	Scuole superiori
U3.13	Università
U3.14	Attrezzature per lo sport
U3.15	Attrezzature sociosanitarie

#### Sottozona A2

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
U3.1	Attività commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo
U3.10	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.11	Servizi sociali di quartiere
U3.12	Scuole superiori
U3.13	Università
U3.14	Attrezzature per lo sport
U3.15	Attrezzature sociosanitarie
U5.3	Annessi rustici

<sup>8</sup> Le attività esistenti in contrasto con quanto previsto nel presente articolo potranno essere mantenute ed adeguate mediante interventi edilizi che rientrino nella manutenzione ordinaria e straordinaria.

<sup>9</sup> Eventuali ampliamenti di attrezzature aventi destinazione U3.7 esistenti, dovranno, per la parte in ampliamento, rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo

<sup>10</sup> Gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 122/89 sono attuabili se ed in quanto compatibili con le categorie di intervento indicate in cartografia.

<sup>11</sup> Le destinazioni fissate nel piano dei servizi ( Tav. 5P) non possono essere inferiori:

- alla consistenza in termini di Su del servizio esistente alla data di adozione delle presenti norme
- al 50% dell'Su complessiva dell'immobile per i nuovi servizi.

#### **ART. 28.1 Sottozona A1**

<sup>1</sup> Gli interventi ammessi in sottozona A1 si attuano mediante *intervento edilizio diretto*, salvo diversa indicazione cartografica. Nei casi di intervento di ristrutturazione urbanistica, è richiesto il Piano Particolareggiato esteso all'intero ambito, così come perimetrato nella Tav. 5/P , od a stralcio significativo dello stesso.

<sup>2</sup> Per ogni intervento edilizio diretto la richiesta di certificato d'uso, così come definito dal regolamento edilizio, dovrà essere corredata da una relazione da cui sia possibile desumere:

- a) - l'evoluzione storica nella costituzione della unità edilizia. A tal fine si farà riferimento alla documentazione storica disponibile o, in mancanza, ad ipotesi tecniche suffragate da elementi riscontrabili in unità edilizie analoghe;
- b) - la definizione tipologica della unità edilizia. A tal fine si farà riferimento alla tav. 5/A , nonché a particolari situazioni anomale o derivanti da modificazioni delle classi tipologiche individuate.
- c) - lo stato di conservazione dell'edificio. A tal fine sarà descritto lo stato delle singole strutture (murature portanti, solai, coperture, ecc.), e delle finiture anche mediante il supporto di una dettagliata documentazione fotografica

<sup>3</sup> Per gli interventi sulle unità edilizie, individuate sulla tav. 5P, soggette alla categoria di intervento restauro e risanamento conservativo sottocategorie A, B e relativo ripristino tipologico di cui *agli artt. 6 e 7 del Regolamento Edilizio*, qualora non vi fosse corrispondenza tra le indicazioni cartografiche e le risultanze della relazione, gli uffici comunali preposti, su conforme parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio del certificato d'uso attribuiranno la sottocategoria corrispondente (tipo A, tipo B, ripristino tipologico).

<sup>4</sup> Per le unità edilizie, individuate sulla tav. 5P, soggette alla categoria di intervento ristrutturazione edilizia, sottocategorie ristrutturazione parziale, ristrutturazione totale, ripristino edilizio, si opererà analogamente a quanto previsto al punto precedente, attestando la conformità tra i dati della relazione e quelli di Piano e rilasciando il relativo certificato d'uso, ovvero attribuendo in sede di rilascio del certificato d'uso, su conforme parere della Commissione Edilizia, la sottocategoria adeguata (ristrutturazione parziale, ristrutturazione totale, ripristino edilizio).

<sup>5</sup> Qualora dagli elementi raccolti attraverso la relazione di cui al precedente comma 2 emerga una palese incongruenza tra la situazione di fatto e la categoria attribuita, è possibile attribuire la corretta categoria d'intervento mediante variante al P.R.G. da approvarsi ai sensi dell'art. 15, 4° comma della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni.

#### **ART. 28.2 Sottozona A2**

<sup>1</sup> Salvo specifica indicazione per singoli ambiti, gli interventi nelle sottozone A2 si attuano mediante *intervento edilizio diretto* nel rispetto delle categorie d'intervento previste in cartografia.

<sup>2</sup> L'unità minima di intervento a cui estendere il progetto è l'intera sottozona come perimetrata in cartografia.

<sup>3</sup> Nell'ambito del progetto unitario dovrà essere previsto il recupero o ripristino delle aree scoperte storicamente pertinenziali agli edifici, così come perimetrata in cartografia.

<sup>4</sup> Qualora non si verifichino le condizioni di cui al 2° comma e non vengano rispettate le prescrizioni di cui al 3° comma del presente articolo, per gli edifici a cui non sia stata attribuita alcuna categoria di intervento, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

<sup>5</sup> Nei casi di cui al comma precedente saranno consentiti interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, solo se finalizzati al mantenimento od alla realizzazione delle destinazioni d'uso residenziale (U1) e di pubblica utilità così come definita dall'art.41 delle presenti norme. In tal caso si dovrà comunque prevedere il ripristino della porzione di area scoperta pertinenziale di proprietà.

<sup>6</sup> Gli interventi in sottozona A2 si attuano mediante le procedure e con gli effetti di cui all'art. 28.1. Qualora dalla documentazione storica risulti difformità tra la perimetrazione cartografica delle

sottozone ed il sedime storico del parco la prescrizione di cui al 3° comma è riferita all'estensione storicamente documentata.

<sup>7</sup> La eventuale realizzazione di autorimesse, secondo quanto previsto all'art. 7.1, 4° comma potrà avvenire esclusivamente su aree marginali del parco e non dovrà comunque comportare l'abbattimento di piante di pregio e/o la compromissione di aree verdi. Dovranno essere seguiti i criteri costruttivi dell'art. 21.

**CAPITOLO 3**  
**ZONE B**

**ART. 29      Zone B: Aree edificate.**

<sup>1</sup> Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444.

<sup>2</sup> Le zone B, come le zone A, sono caratterizzate dalla complessità degli insediamenti sia per quanto attiene agli aspetti tipo - morfologici, sia relativamente agli usi presenti.

<sup>3</sup> Il Piano Regolatore intende confermare e rafforzare la complessità propria di queste zone attraverso la individuazione di ambiti caratterizzati da un impianto urbanistico - tipologico e da una struttura funzionale riconoscibili.

<sup>4</sup> Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto a specifiche caratteristiche fisico - funzionali.

<sup>5</sup> Fatto salvo quanto previsto per ogni sottozona valgono comunque i criteri generali di intervento di cui al successivo 6° comma.

<sup>6</sup> Il tipo di intervento dovrà in ogni caso essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto che si prevede di conservare. In particolare negli ambiti non soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica:

- l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze nell'ambito in cui ricade;
- le distanze dai confini laterali e posteriori, dovranno essere almeno pari a quelle determinate dalle pareti degli edifici insistenti sui lotti adiacenti. Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi, ovvero gli edifici esistenti distino dal confine più di 5 metri, la distanza minima deve essere pari a mt. 5;
- la distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato;<sup>3</sup>
- le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

<sup>7</sup> Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, laddove per gli interventi sia prescritto il rispetto dell'If, si intende superficie fondiaria l'intera superficie perimetrata in cartografia e contrassegnata dalla lettera B e da un codice numerico, secondo quanto stabilito nei successivi articoli. Il reperimento di quote di standard sul lotto non riduce pertanto la capacità edificatoria del comparto.

**ART. 29.1 Sottozone B1. Aree edificate complesse**

<sup>1</sup> Sono costituite dagli ambiti urbani caratterizzati da una particolare densità, sia in termini fisici che per quanto attiene alle destinazioni d'uso e alle relazioni sociali. Sono in pratica le zone, esterne al centro storico, interessate da un più forte carico urbanistico. Si tratta, in particolare, delle zone urbane più vicine al centro o disposte lungo gli assi principali di penetrazione.

<sup>2</sup> In tali zone gli interventi possono essere attuati secondo le categorie indicate in cartografia. Ove non sia indicata alcuna categoria d'intervento sono possibili tutti gli interventi sull'esistente nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, anche mediante la sostituzione degli edifici esistenti, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica.

---

<sup>3</sup> Isolato: complesso di edifici e aree delimitato da strade di uso pubblico.

<sup>3</sup> Ove non diversamente previsto, valgono le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 6°.

<sup>4</sup> È consentito in ogni caso il mantenimento dell'If preesistente, alla data di adozione delle presenti norme.

<sup>5</sup> Nelle sottozone B1 è possibile l'insediamento dei seguenti usi, come definiti al Titolo III:

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
U3.1	Attività Commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo
U3.7	Direzionale complessi terziari.
U3.8	Artigianato di servizio
U3.9	Attività di servizio e distribuzione carburanti
U3.10	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.11	Servizi sociali di quartiere
U3.12	Scuole superiori
U3.13	Università
U3.14	Attrezzature per lo sport
U3.15	Attrezzature socio - sanitarie
U6.1	Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

Commento [CDF1]:

<sup>6</sup> In tali ambiti sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 3 mc/mq; altezza massima degli edifici non superiore a 4 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 12,75; distacco tra edifici e dai confini secondo quanto previsto dall'art.2 del Regolamento Edilizio.

<sup>7</sup> Nei casi di ristrutturazione fondiaria è ammesso un I.f. di 3,5 mc/mq. da attuarsi mediante Piano Particolareggiato:

<sup>8</sup> Nei casi di ristrutturazione fondiaria con I.f. inferiore o uguale a 3 mc/mq. è comunque richiesta la presentazione di uno studio planovolumetrico esteso ad un ambito significativo.

#### ART. 29.2 Sottozone B2 - Aree edificate in base a strumento urbanistico preventivo.

<sup>1</sup> Sono costituite dagli ambiti prevalentemente residenziali in cui l'impianto urbanistico e la tipologia degli edifici sono stati disciplinati da norme particolareggiate.

<sup>2</sup> Gli interventi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni, anche mediante demolizione degli edifici esistenti, dovranno mirare all'inserimento nel contesto pianificato.

<sup>3</sup> Dovranno pertanto essere rispettate le norme e le prescrizioni dello strumento originario di riferimento, ove esista la documentazione necessaria.

<sup>4</sup> Ove non sussistano le condizioni di cui al comma precedente dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 29, 6° comma.

<sup>5</sup> Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica, nelle sottozone B2 è consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

U1	Abitazioni
U2.1	Attrezzature ricettive
U3.1	Attività commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo
U3.8	Artigianato di servizio

<b>U3.10</b>	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
<b>U3.11</b>	Servizi sociali di quartiere
<b>U3.12</b>	Scuole superiori
<b>U3.14</b>	Attrezzature per lo sport
<b>U3.15</b>	Attrezzature socio - sanitarie
<b>U6.1</b>	Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza
	Eventuali usi diversi ammessi dallo strumento di riferimento nei casi previsti dal 4° comma.

**ART. 29.3 Sottozone B3 - Aree edificate del Centro capoluogo**

<sup>1</sup> Si tratta di zone ad impianto urbanistico riconoscibile. Tale tipo di aggregazione, costituita prevalentemente da edifici a tipologia mista, ma in genere di modeste dimensioni, si è andato consolidando nel tempo fino ad acquisire una propria caratterizzazione specifica.

<sup>2</sup> Gli interventi in dette aree sono finalizzati alla conservazione e al consolidamento dell'impianto insediativo.

<sup>3</sup> In tali zone sono consentiti gli interventi indicati in cartografia.

<sup>4</sup> Ove non indicati sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 49 *delle presenti norme e alla Parte Prima - Titolo II del Regolamento Edilizio*, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica e fondiaria.

<sup>5</sup> Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: If 2,5 mc/mq; altezza massima degli edifici non superiore a 3 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 10,75; distacco tra edifici e dai confini secondo quanto previsto *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.

<sup>6</sup> Nelle sottozone B3 è consentito l'insediamento degli usi, come definiti all'art. 24, previsti per le sottozone B1 al precedente art.29.1.

**ART. 29.4 Sottozone B4. Aree edificate dei centri minori ed a nord del Po di Volano**

<sup>1</sup> Sono zone formate prevalentemente da un tessuto insediativo sviluppatosi parallelamente alla viabilità esistente e caratterizzato da tipologie prevalentemente di scarso valore architettonico.

<sup>2</sup> Le categorie d'intervento sono indicate in cartografia. Ove non indicate sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 49 *delle presenti norme e alla Parte Prima - Titolo II del Regolamento Edilizio*, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica.

<sup>3</sup> Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: If 1,5 mc/mq; altezza massima degli edifici non superiore a 3 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 10,75; distacco tra edifici e dai confini secondo quanto previsto *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.

<sup>4</sup> Nei casi di ristrutturazione fondiaria è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti. In tali casi se l' I.f. è inferiore o uguale a 3 mc/mq. è comunque richiesta la presentazione di uno studio planovolumetrico esteso ad un ambito significativo . Nei casi in cui l'If. risulti superiore a 3 mc/ mq è richiesto il piano particolareggiato esteso all'intera proprietà.

<sup>5</sup> Nelle sottozone B4 è consentito l'insediamento degli usi, come definiti all'art. 24, previsti per le sottozone B1 al precedente art.29.1.

**CAPITOLO 4**  
**ZONE C**

**ART. 30 Zone C - Aree di nuovo insediamento.**

<sup>1</sup> Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del D.I. 2.4.68 n. 1444.

<sup>2</sup> Si tratta, in genere, di aree limitrofe al territorio urbanizzato sulle quali si prevede di estendere l'urbanizzazione.

<sup>3</sup> Le zone C sono intese come naturale integrazione degli insediamenti esistenti. Avranno pertanto caratteristiche diverse in rapporto al tipo di contesto al quale sono fisicamente e funzionalmente collegate.

<sup>4</sup> A tal fine le zone C vengono suddivise in sottozone in rapporto alla specificità delle tipologie insediative previste. Per le sottozone C1 viene allegata alle presenti norme una scheda tecnica costituita da:

- a) Relazione
- c) Piano direttore dell'urbanizzazione
- d) Individuazione dei caratteri dell'intervento

<sup>5</sup> L'elaborato di cui alla lettera d) del precedente comma individua all'interno del progetto urbanistico, gli elementi cogenti e quelli modificabili.

<sup>6</sup> Il rispetto degli elementi cogenti previsti nelle schede di progetto, consente la realizzazione degli interventi anche per stralci.

<sup>7</sup> La modifica degli elementi cogenti è consentita solo attraverso le procedure di cui all'art. 15 L.R. 47/78 e successive modificazioni.

<sup>8</sup> Ove non diversamente disposto nella scheda tecnica di cui al comma 4 per ogni singolo comparto, in tutte le zone C soggette a strumento urbanistico preventivo devono essere integralmente reperiti gli standard fissati dall'art. 24 in rapporto alle diverse destinazioni previste.

**ART. 30.1 Sottozone C1 - Nuovi complessi insediativi soggetti a strumento urbanistico preventivo**

<sup>1</sup> Si tratta delle aree di espansione destinate a definire una nuova conformazione dell'ambito urbano. Pur essendo destinate a far parte integrante del tessuto edilizio urbano, sono in genere dotate di una propria struttura funzionale integrata.

<sup>2</sup> Salvo quanto specificato nelle norme generali, per le zone C valgono le seguenti prescrizioni:

- per ogni sottozona C1 è elaborata una scheda tecnica che specifica i caratteri cogenti dell'intervento, allegata alle presenti norme;
- all'interno dei comparti C1 è consentita la monetizzazione delle quote di standard relative alle attrezzature di interesse comune (4mq./abitante). Tali monetizzazioni verranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale prioritariamente per il completamento della nuova zona sportiva di Viale Matteotti;
- l'indice di edificabilità territoriale massimo è di 0,75 mc/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di tre piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, ripostigli, cantine e altri locali accessori o tecnologici con un massimo assoluto di mt. 12,75;
- i distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.

<sup>3</sup> Sono consentiti i seguenti usi come definiti all'art. 24:

<b>U1</b>	Abitazioni
<b>U2.1</b>	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero.
<b>U3.1</b>	Attività commerciali al dettaglio
<b>U3.2</b>	Pubblici esercizi

<b>U3.3</b>	Usi vari di tipo diffusivo
<b>U3.4</b>	Centri commerciali integrati di valenza locale
<b>U3.8</b>	Artigianato di servizio
<b>U3.9</b>	Attività di servizio e distribuzione di carburanti
<b>U3.10</b>	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
<b>U3.11</b>	Servizi sociali di quartiere
<b>U3.14</b>	Attrezzature per lo sport
<b>U6.1</b>	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

<sup>4</sup> Le sottozone C1 si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e PEEP.

<sup>5</sup> L'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma precedente può avvenire anche per stralci, nel rispetto delle indicazioni della scheda tecnica. Ogni stralcio attuativo deve contenere la rispettiva quota di standard per ogni abitante insediabile o per ogni attività diversa dalla residenza.

**ART. 30.2 Sottozone C2: Aree di integrazione dell'edificato esistente soggette a strumento urbanistico preventivo.**

<sup>1</sup> Si tratta delle aree su cui è prevista la realizzazione di nuova residenza e dei servizi connessi, collocate di norma nelle zone marginali dell'area urbana.

<sup>2</sup> Salvo quanto previsto in generale per le zone C, valgono le seguenti prescrizioni:

- le sottozone C2 si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata;
- all'interno dei comparti C2 è consentita la monetizzazione delle quote di standard relative alle attrezzature di interesse comune (4mq./abitante). Tali monetizzazioni verranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale prioritariamente per il completamento della nuova zona sportiva di Viale Matteotti;
- l'indice di edificabilità territoriale massimo è di 0,80 mc/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di tre piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, ripostigli, cantine e altri locali accessori o tecnologici con un massimo assoluto di mt. 12,75;
- i distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.

<sup>3</sup> Sono consentiti gli usi previsti per le sottozone C1.

<sup>4</sup> L'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al precedente comma 2, può avvenire anche per stralci, da individuarsi con delibera di Giunta Comunale, su conforme richiesta degli interessati. In tal caso dovrà comunque essere verificata la fattibilità degli interventi mediante uno studio della soluzione urbanistica estesa all'intero ambito perimetrato nelle mappe di P.R.G.

**ART. 30.3 Sottozone C3 - Insediamenti prevalentemente residenziali in corso o riconfermati**

<sup>1</sup> Si tratta dei comparti disciplinati da strumenti urbanistici particolareggiati non ancora completamente attuati alla data di adozione delle presenti norme.

<sup>2</sup> In tali comparti sono confermati i piani particolareggiati pubblici adottati, i piani particolareggiati privati vigenti ovvero le prescrizioni delle concessioni edilizie o permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione delle presenti norme.

<sup>3</sup> Per quanto non specificato nelle N.T.A. dei Piani Particolareggiati di cui al comma precedente, valgono le prescrizioni delle presenti norme e sono consentiti gli usi previsti per le sottozone C1.

<sup>4</sup> In detti comparti potranno essere presentati nuovi Piani Particolareggiati secondo le modalità e i parametri stabiliti per le sottozone C2.



**ART. 30.4 Sottozona C4 - Nuovi insediamenti di modeste dimensioni ad intervento edilizio diretto.**

<sup>1</sup> Si tratta di comparti finalizzati in genere al completamento o all'integrazione funzionale degli insediamenti esistenti.

<sup>2</sup> Sono ammessi gli usi di cui all'art. 30.1 (Sottozona C1).

<sup>3</sup> Gli interventi sono di norma soggetti a *intervento edilizio diretto* con If 1,3 mc/mq; altezza massima degli edifici di due piani utili fuori terra oltre al piano terra se adibito a proservizi, con un massimo di mt. 9,50 distacchi come indicati sulle tavole di P.R.G. o in mancanza, secondo l'art. 2 del Regolamento Edilizio.

<sup>4</sup> Ai fini dell'applicazione del presente articolo si intende per superficie fondiaria l'intera sottozona perimetrata in cartografia.

<sup>5</sup> La cartografia individua inoltre in adiacenza ad ogni sottozona le relative quote di standard se ritenute funzionali all'integrazione dell'intervento nel contesto edificato. Qualora le quote non siano graficizzate o non coprano interamente lo standard richiesto per le attività insediate, le quote residue potranno essere monetizzate.

**CAPITOLO 5  
ZONE D**

**ART. 31 Zone D**

<sup>1</sup> Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi ai sensi del D.I. 2.4.68 n. 1444 e della L.R. 47/78 e successive modificazioni

<sup>2</sup> Il Piano Regolatore intende incentivare all'interno di tali zone l'integrazione tra funzioni compatibili al fine di ottimizzare l'utilizzo dei servizi connessi e di favorire l'inserimento delle zone stesse all'interno del tessuto insediativo e sociale della città, tenendo conto, tra l'altro, delle indicazioni contenute nella delibera regionale n° 2880/89.

<sup>3</sup> Le zone D vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alle caratteristiche prevalenti dei vari ambiti individuati. Nei cambi d'uso che aumentino il carico urbanistico dovrà essere reperita la quota aggiuntiva di standard richiesta dagli usi di progetto. All'interno degli insediamenti occorrerà pertanto tenere conto di tale evenienza, prevedendo apposite eventuali aree - riserva. L'U.f. è calcolato comunque in rapporto alla S.f. teorica, al netto degli standard dovuti, anche nel caso di eventuali monetizzazioni.

**ART. 31.1 Sottozone D1 - Insediamenti prevalentemente terziari integrati**

<sup>1</sup> In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

<b>U2</b>	Attività ricettive
<b>U3</b>	Attività di servizio pubbliche e private
<b>U4.1</b>	Artigianato produttivo
<b>U6.1</b>	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
<b>U6.4</b>	Attrezzature ferroviarie
<b>U6.5</b>	Aree di servizio alla navigazione
<b>U6.6</b>	Parcheggi attrezzati

<sup>2</sup> Per comparti di St superiore a 30.000 mq. é sempre obbligatorio lo strumento urbanistico preventivo con cui vengono fissati indici e parametri con un U.t. massima di 0,7mq/mq.

<sup>3</sup> Nell'ambito dello strumento urbanistico di cui al comma precedente possono essere previste quote di artigianato produttivo (U4.1) nel limite massimo del 50 % della S.l. edificabile nel comparto.

<sup>4</sup> In assenza di strumento urbanistico preventivo, laddove prescritto, sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento delle attività esistenti. Nelle zone in cui lo strumento urbanistico preventivo non è richiesto, possono essere effettuati tutti gli interventi comprese le nuove costruzioni. In entrambi i casi di cui al presente comma vanno rispettati i seguenti indici e parametri: U.f. 1 mq/mq distacchi dai confini e distanza tra edifici secondo quanto previsto *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.

**ART. 31.2 Sottozone D2. Complessi insediativi prevalentemente artigianali, industriali.**

<sup>1</sup> In tali aree sono ammessi i seguenti usi:

<b>U3.1</b>	Commercio al dettaglio
<b>U3.6</b>	Commercio all'ingrosso, magazzini
<b>U3.8</b>	Artigianato di servizio
<b>U3.9</b>	Attività di servizio e distribuzione carburanti
<b>U4.1</b>	Artigianato produttivo
<b>U4.2</b>	Industria

PROVINCIA DI FERRARA  
Comune di Migliarino

U5.4	Prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici
U6.1	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
U6.4	Attrezzature ferroviarie
U6.5	Aree di servizio alla navigazione

<sup>2</sup> Gli interventi sono soggetti a strumento urbanistico preventivo nell'ambito del quale vengono fissati indici e parametri, comunque con U.t. non superiore a 0,6 mq/mq.

<sup>3</sup> Nell'ambito dello strumento di cui al comma precedente possono essere individuati appositi comparti all'interno dei quali, oltre a quanto previsto al comma 1, sono insediabili gli usi: U2 e U3 di cui al titolo III. L'edificazione in detti comparti non deve superare il 30% della S.l. complessivamente edificabile nell'ambito perimetrato in cartografia.

<sup>4</sup> Per le sottozone più significative viene allegata alle presenti norme una scheda tecnica di attuazione, specificante gli elementi prescrittivi per l'attuazione del comparto, al fine di prefigurare l'impianto urbanistico complessivo.

<sup>5</sup> Nel rispetto degli elementi prescrittivi di cui al comma precedente, è possibile attuare gli interventi per stralci funzionali previa autorizzazione della Giunta Comunale.

<sup>6</sup> La modifica degli elementi cogenti della scheda tecnica è consentita solo attraverso le procedure di cui all'art.15 L.R.47/78 e successive modificazioni.

<sup>7</sup> Per le attività esistenti nel comparto valgono le norme dello strumento urbanistico preventivo eventualmente vigente o, in assenza di questo, le norme di cui al 4° comma dell'art. 31.1 (D1).

<sup>8</sup> Le sottozone D2 si suddividono in:

**D2.1** Insedimenti artigianali, industriali esistenti. In tali zone fino all'approvazione di nuovi piani particolareggiati valgono le norme degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione delle presenti norme.

**D2.2** Aree per nuovi insediamenti artigianali, industriali.

**ART. 31.3 Sottozone D3 - Insediamenti produttivi**

<sup>1</sup> Si tratta di comparti di modeste dimensioni in cui sono ammessi i seguenti usi:

U2.1	Attività ricettive
U3.1	Commercio al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.6	Commercio all'ingrosso e magazzini
U3.8	Artigianato di servizio
U3.9	Stazioni di servizio e distribuzione carburanti
U4.1	Artigianato produttivo
U4.2	Industria
U5.4	Prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici
U6.1	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
U6.6	Parcheeggi attrezzati

<sup>2</sup> Gli interventi sono soggetti a *intervento edilizio diretto* secondo i seguenti indici e parametri, Uf 1 mq/mq, distacchi dai confini e distanza tra edifici secondo quanto previsto *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.

<sup>3</sup> Le quote di standard dovute possono essere monetizzate, parzialmente o totalmente, su conforme parere della Commissione Edilizia.

<sup>4</sup> Le sottozone D3 sono suddivise nei seguenti ambiti:

**D3.1** Insedimenti produttivi esistenti. In tali ambiti anche in deroga all'Uf. di cui al 2° comma, è consentito il mantenimento dell'Uf e dei distacchi preesistenti nel rispetto del Codice Civile per tutti gli interventi sull'esistente. Sono inoltre consentiti interventi per adeguamento alle esigenze produttive delle attività insediate, anche mediante nuova costruzione con aumento del 20% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme, anche in deroga agli indici di cui al comma 2.

**D3.2** Nuovi insediamenti produttivi.

**ART. 31.4 Sottozone D4 - Zone per attività estrattive.**

<sup>1</sup> L'attuazione degli interventi negli ambiti D4 è subordinata all'approvazione del Piano di Attività Estrattive secondo le disposizioni della Legge Regionale n° 17/91.

**CAPITOLO 6**  
**INDIVIDUAZIONE ZONE E E SOTTOZONE**

**ART. 32        Zone E**

<sup>1</sup> Sono le parti del territorio non urbanizzate. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati o comunque connessi all' uso prevalentemente agricolo delle stesse.

<sup>2</sup> Gli insediamenti esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione storica del sistema di produzione agricola e dei sistemi insediativi connessi, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e, come tali, debbono essere conservati e valorizzati ancorché non più destinati o destinabili all'attività agricola.

<sup>3</sup> Nuovi insediamenti in zona E sono consentiti solo se, ed in quanto, connessi o compatibili con l'uso agricolo del territorio, ai sensi delle presenti norme, o finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative dei conduttori e dei loro familiari, o dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'art 40 L.R 47/78 e s. m. .

<sup>4</sup> I nuovi insediamenti e gli interventi per il recupero e l'integrazione degli insediamenti esistenti devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e, in generale, di tutela dell'ambiente.

<sup>5</sup> Fatto salvo quanto previsto per le singole sottozone e nelle norme relative al recupero degli edifici esistenti non utilizzati o utilizzabili ai fini agricoli, nella zona E sono consentiti gli usi di cui all'art. 24.5, uso U5.

<sup>6</sup> L' unità di riferimento per l'applicazione delle norme agricole é il fondo agricolo. Esso è costituito dall'insieme dei terreni contigui destinati all'attività agricola a conduzione unitaria. S'intendono contigue due porzioni dello stesso fondo anche se separate da strade, fossi, canali o altre infrastrutture a condizione che le due parti siano collegate almeno in un punto.

<sup>7</sup> Nell'ambito di una stessa azienda agricola<sup>4</sup> sarà consentito il trasferimento di capacità edificatoria tra fondi anche non contigui.

<sup>8</sup> Mediante piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) proposto dai soggetti di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. 18/77 e valutati ai sensi della L.R. 50/84 è ammesso il superamento degli indici previsti al successivo art. 33.

**ART. 33        Attuazione degli interventi in zona E**

<sup>1</sup> Gli interventi in zona E si attuano secondo quanto previsto ai successivi articoli.

**ART. 33.1 Edifici esistenti**

<sup>1</sup> A seguito del censimento di cui all'articolo 40 della legge Regionale 47/78 e s.m., agli edifici esistenti di valenza storico testimoniale o ambientale é stata attribuita una categoria di intervento; nel rispetto delle categorie di intervento indicate in cartografia, sono consentiti, attraverso *intervento edilizio diretto*, tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo quanto previsto all'art.24.5 uso U5.2.

<sup>2</sup> Per tutti gli edifici esistenti in zona agricola è inoltre consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente, abitativo o produttivo, non più funzionalmente legato all'attività agricola.

<sup>3</sup> Fanno eccezione le tettoie, le baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché i proservizi di altezza inferiore a mt.2,50, che potranno essere recuperati, se volumetrie legittimate, con

---

<sup>4</sup>Per azienda agricola si intende il complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria attività.

accorpamenti volumetrici anche separatamente dall'edificio principale, nei rispetti delle categorie d'intervento attribuite ai singoli edifici e dei disposti dell'art.21, ove richiesto.

<sup>4</sup> Fanno inoltre eccezione gli edifici di "moderna costruzione" destinati a stoccaggio materiali o ad allevamenti, superiori ai 100 mq. di superficie utile, che non potranno in alcun modo essere destinati ad attività ed usi extraagricoli.

<sup>5</sup> Gli usi previsti per il recupero degli edifici esistenti in zona agricola di cui ai commi 1,2,3 del presente articolo, sono quelli previsti per le sottozone B1di cui al precedente art.29.1.

<sup>6</sup> È consentito l'ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati, per esigenze aziendali o residenziali nei seguenti limiti: non superiore al 20% della Su esistente o a 50 mq di Su; non superiore al 20% del volume esistente, o a mc 150, compatibilmente con le categorie d'intervento.

### **ART. 33.2 Nuova costruzione**

<sup>1</sup> Gli interventi di nuova costruzione relativi agli usi U5.1, U5.3 sono soggetti a *intervento edilizio diretto*, in base ai disposti dell'art.40 L.R. 47/78 e s.m. .

<sup>2</sup> La volumetria residenziale necessaria alla conduzione del fondo o al soddisfacimento delle esigenze abitative dei conduttori e dei loro familiari, deve essere ricavata prioritariamente mediante il recupero di edifici esistenti. In caso di comprovata inadeguatezza degli edifici esistenti dal punto di vista tipologico e/o strutturale, si può prevedere la costruzione di nuovi edifici ed attribuire agli edifici esistenti una nuova destinazione ovvero prevederne la demolizione, sempre che ciò sia compatibile con le indicazioni del P.R.G.

<sup>3</sup> Gli edifici residenziali di nuova costruzione devono essere compatibili per tipologia e materiali con gli edifici preesistenti.

<sup>4</sup> La loro collocazione nei confronti della corte agricola di riferimento, al fine di garantire un armonico inserimento con la tipologia insediativa storica, propria delle zone E, dovrà essere prioritariamente realizzata nei rispetti degli allineamenti previsti dalla tabella 1 allegata alle presenti norme e, ove prescritto, secondo i disposti dell'art.21.

<sup>5</sup> Gli annessi rustici di nuova costruzione dovranno di norma avere tipologie costruttive tradizionali. L'uso del prefabbricato può essere ammesso, per costruzioni che richiedano particolari soluzioni strutturali, esclusivamente nelle sottozone E5 . Nelle altre sottozone eventuali costruzioni in struttura prefabbricata dovranno essere esternamente trattate in modo da ottenere un risultato estetico assimilabile ad una tipologia costruttiva tradizionale.

<sup>6</sup> E' sempre consentita la costruzione di nuovi annessi rustici nella misura massima di 300 mc/ettaro, compresi eventuali edifici esistenti, sullo stesso fondo, destinati a tale uso anche in deroga a quanto previsto dal successivo 8° comma.

<sup>7</sup> Nel caso di cui al precedente comma, qualora sul fondo siano presenti edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno collocarsi nell'immediata vicinanza di questi in modo che le pareti più vicine non distino tra loro più di 20 metri.

<sup>8</sup> Ai fini dell'applicazione del presente articolo si farà riferimento alla consistenza dei fondi alla data di adozione delle presenti norme, per i quali è comunque richiesta una superficie minima pari a 3 ha per l'Unità di Paesaggio numero 1; 5 ha per l'Unità di Paesaggio numero 2 e 7ha. per l'Unità di paesaggio numero 3. Per fondi la cui consistenza risulti ridotta a seguito di frazionamenti o accorpamenti ad altri fondi, successivi alla data di adozione delle presenti norme, per l'attuazione degli interventi previsti nel presente articolo è sempre richiesta una superficie minima pari a 10 ha.

### **ART. 33.3 Fabbricati destinati ad allevamenti**

<sup>1</sup> Gli edifici in cui si svolge allevamento di animali, vengono realizzati attraverso *intervento edilizio diretto*, nel rispetto delle vigenti leggi sanitarie e di tutela dell'ambiente,

<sup>2</sup> Tali edifici, ad eccezione di quelli suinicoli, devono osservare i seguenti indici e parametri urbanistici:

Ut = 100 mq SI/ettaro di superficie d'intervento<sup>5</sup>.

distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 20;

distanza dal ciglio della strada non inferiore a mt. 20;

distanza dalle corti agricole o da abitazioni non connesse all'attività non inferiore a mt. 100;

distanza dalle zone residenziali o centri abitati non inferiore a mt. 300,

distacco da altri fabbricati aziendali o comunque connessi all'attività, mt. 10.

<sup>3</sup> Gli edifici destinati all'allevamento di suini dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Ut = 50 mq SI/ettaro di superficie di intervento come definita in nota <sup>6</sup>

distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 50;

distanza dal ciglio della strada non inferiore a mt. 50;

distanza dalle corti agricole o da abitazioni non connesse all'attività mt. 200;

distanza dalle zone residenziali o centri abitati mt. 1000

distacco tra fabbricati aziendali o comunque connessi all'attività, mt. 10.

<sup>4</sup> Per gli edifici destinati ad allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. che non rientrino negli indici e nei parametri di cui ai precedenti commi 2° e 3°, è possibile, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche l'ampliamento purché dovuto ad adeguamenti tecnologici richiesti da specifiche disposizioni di legge e regolamenti. Per tali ampliamenti è possibile derogare dalle distanze minime prescritte.

#### **ART. 33.4 Attrezzature per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici**

<sup>1</sup> Le aree necessarie per la nuova costruzione di tali attrezzature, così come definite all'art. 24.5 uso U5.4, qualora rientrino nella dimensione aziendale, sono individuate e disciplinate mediante Piano Particolareggiato ed asservite all'uso in sede di convenzione del P.P. medesimo.

<sup>2</sup> In sede di P.P. vengono definiti indici e parametri, comunque all'interno dei seguenti limiti: U.t. massimo = 0,5 mq/mq distanza minima dai confini mt. 10

<sup>3</sup> Valgono le indicazioni di cui all' 8° comma del precedente articolo 33.2

<sup>4</sup> È consentito mediante *intervento edilizio diretto* l'inserimento di tali attività all'interno di edifici esistenti, a condizione che gli interventi edilizi necessari siano conformi alle categorie d'intervento previste.

<sup>5</sup> È altresì consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di serre fisse (U5.10) secondo i seguenti indici e parametri:

S.f. min = mq 5.000

U.f. max = 0,70 mq/mq

H max = mt. 5

Distanza dai confini mt. 5

Distanza dalle strade mt. 10 salvo maggiori distanze stabilite dalle norme di zona o dal D.P.R. 495/92 e s.m..

#### **ART. 33.5 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo**

<sup>1</sup> Per gli impianti, così come definiti all'art. 24.5 uso U5.6, vigono le prescrizioni di cui al precedente art 33.4.

---

<sup>5</sup>Per superficie d'intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende

<sup>6</sup>Per superficie d'intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende

<sup>2</sup> Sono attuabili con interventi diretti le opere finalizzate all'adeguamento tecnologico delle attività esistenti nel rispetto degli indici fissati dall'art. 33.4.

**ART. 33.6 Attività sportive, ricreative e di servizio connesse o compatibili con le funzioni delle zone E**

<sup>1</sup> L'insediamento di tali attività potrà essere assentito attraverso le procedure di variante al PRG contemplate dall'art.15 LR.47/78 e s.m. L'insediamento di tali attività, qualora comporti la costruzione di nuovi edifici, in misura comunque non superiore a 300 mc/ha, è subordinato a strumento urbanistico preventivo che individui le aree interessate, gli interventi previsti per lo svolgimento dell'attività, gli edifici di servizio necessari, le destinazioni specifiche di ogni manufatto e le relative quantità e le opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento.

<sup>2</sup> Qualora l'insediamento avvenga mediante utilizzazione dell'edificato esistente, l'intervento potrà essere attuato con *intervento edilizio diretto*, previo studio planovolumetrico con il quale vengano comunque individuate le aree interessate, gli interventi previsti per lo svolgimento dell'attività e le opere di urbanizzazione primaria.

<sup>3</sup> Gli edifici di servizio vanno comunque prioritariamente ricavati mediante il recupero di edifici esistenti secondo i criteri di cui all'art. 21.

<sup>4</sup> Eventuali nuove costruzioni dovranno tenere conto dei criteri di cui all'art. 21 medesimo.

**ART. 33.7 Requisiti soggettivi**

<sup>1</sup> Per gli interventi di cui all'art. 33.1 e 33.2 sono richiesti i requisiti soggettivi previsti dall'art. 40 L.R. 47/78 e s.m.

<sup>2</sup> Gli interventi per attrezzature tecnologiche possono essere richiesti dagli enti istituzionalmente competenti ed autorizzati, secondo le norme vigenti.

**ART. 34 Sottozone E**

<sup>1</sup> Le zone E sono suddivise in sottozone secondo quanto previsto ai successivi articoli.

**ART. 34.1 Sottozone E1 - Paleovalve del Po di Volano**

<sup>1</sup> Rientrano in tali ambiti le zone di cui all'art. 19 P.T.C.P. Nelle sottozone E1 sono attuabili gli interventi di cui agli articoli 33.1 e 33.6 limitatamente all'utilizzo degli edifici esistenti.

<sup>2</sup> È consentita la costruzione di abitazioni a servizio dell'attività agricola ed annessi rustici nella misura massima di 300 mc/ha e nel rispetto dell'art.21, qualora il richiedente dimostri l'impossibilità di attuare gli interventi al di fuori di tali zone.

<sup>3</sup> Rientrano in tali ambiti le zone e gli elementi di cui all'art. 20.

<sup>4</sup> Sono espressamente vietati gli interventi di cui all'art.24 uso U5.9, nonché l'abbattimento di alberature autoctone o comunque consolidate.

**ART. 34.2 Sottozone E2- Paleovalve dell'antico Po Spinetico**

<sup>1</sup> Rientrano in tali ambiti le zone di cui all'art. 19 P.T.C.P. Nelle sottozone E2 sono attuabili gli interventi di cui agli articoli 33.1 e 33.6 limitatamente all'utilizzo degli edifici esistenti.

<sup>2</sup> È consentita la costruzione di abitazioni a servizio dell'attività agricola ed annessi rustici nella misura massima di 300 mc/ha e nel rispetto dell'art.21, qualora il richiedente dimostri l'impossibilità di attuare gli interventi al di fuori di tali zone.

<sup>3</sup> Rientrano in tali ambiti le zone e gli elementi di cui all'art. 20.



<sup>4</sup> Sono espressamente vietati gli interventi di cui all'art.24 uso U5.9, nonché l'abbattimento di alberature autoctone o comunque consolidate.

**ART. 34.3 Sottozone E3 - Sistemi ambientali da tutelare**

<sup>1</sup> Rientrano in tali ambiti le zone e gli elementi di cui all'art. 20.

<sup>2</sup> Fatto salvo quanto previsto per le singole unità di paesaggio, sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 33.1, 33.2, 33.5, 33.6 e 33.4 limitatamente all'uso U5.10 (serre fisse), nel rispetto dell'art. 21.

<sup>3</sup> Mediante piano di sviluppo aziendale, corredato da una relazione ambientale, è possibile l'inserimento degli interventi di cui agli articoli 33.3 e 33.4 nonché il superamento degli indici previsti.

**ART. 34.4 Sottozone E4 - Zone di tutela naturalistica**

<sup>1</sup> Rientrano in tali ambiti le zone di cui all'art. 25. P.T.C.P.

**ART. 34.5 Sottozone E5 - Aree produttive agricole**


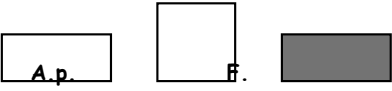
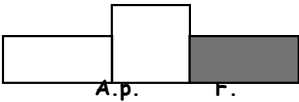
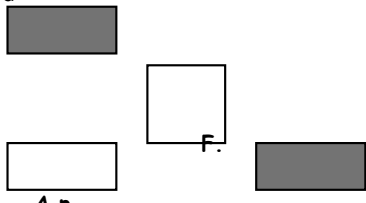
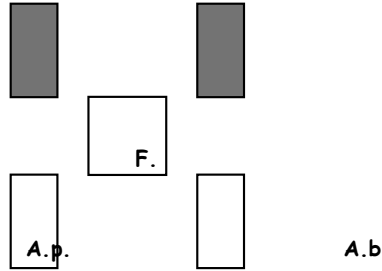
<sup>1</sup> Rientrano in tali ambiti le zone di cui all'art. 12

<sup>2</sup> In tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui agli articoli 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 33.5, 33.6.

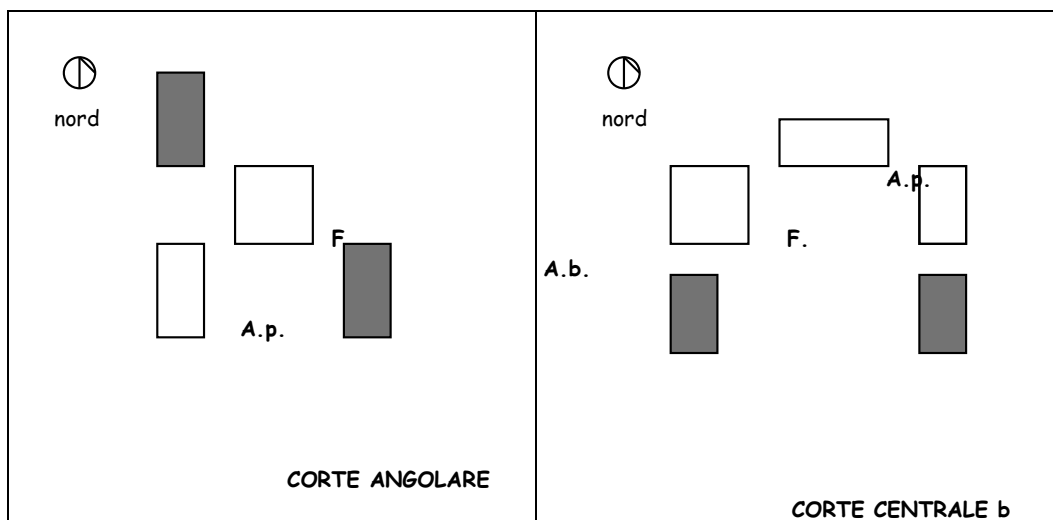
<sup>3</sup> Valgono comunque tutte le disposizioni di tutela relative agli elementi di interesse storico - testimoniale e paesistico e alla tutela degli insediamenti storici e degli edifici isolati di interesse architettonico - ambientale di cui agli artt. 20 e 21 del P.R.G..

**ART. 34.6 Sottozone E6 - Aree verdi di rispetto - inedificabili**

<sup>1</sup> Tali aree possono essere destinate all'uso agricolo o configurarsi come aree verdi di pertinenza degli edifici di cui al precedente art. 8.1.

<p><b>TABELLA 1</b></p> <p><b>TIPOLOGIA CORTI AGRICOLE</b></p>	<p><b>LEGENDA: A.p. abitazione padronale</b>  <b>A. " "</b>   <b>ciantile</b>  <b>F. fienile</b>  <b>edifici di progetto</b></p>
<p>⊕ nord</p>  <p><b>CORTE LINEARE</b></p>	<p>⊕ nord</p>  <p><b>CORTE ACCOSTATA</b></p>
<p>⊕ nord</p>  <p><b>CORTE A SCACCHIERA</b></p>	<p>⊕ nord</p>  <p><b>CORTE CENTRALE α</b></p>

PROVINCIA DI FERRARA  
Comune di Migliarino



**CAPITOLO 7  
INDIVIDUAZIONE ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**

**ART. 35      Zone F - Aree per attrezzature di interesse generale**

<sup>1</sup> Sono le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

<sup>2</sup> In tali aree sono tra l'altro ammessi gli usi previsti ai punti: U3.7<sup>7</sup> qualora destinati a funzioni pubbliche di interesse comunale o sovracomunale, e qualora *il titolo abilitativo* sia richiesto direttamente dai soggetti pubblici interessati<sup>8</sup>, ovvero esista una convenzione tra il soggetto pubblico utente ed il soggetto richiedente *il titolo abilitativo* stesso.

<sup>3</sup> Nel caso di centri integrati la funzione pubblica si intende accertata qualora, per almeno il 70% della Su di progetto, ricorrano le condizioni di cui al comma precedente.

<sup>4</sup> Sono inoltre ammessi gli usi U3.9 e gli usi U3.10, U3.12 U3.13, U3.14 e U3.15 di scala comunale e sovracomunale, e tutti gli usi U6.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> In particolare si individuano le seguenti sottozone:

<b>F1</b>	Scuole superiori, università (U3.12-13)
<b>F2</b>	Attrezzature socio - sanitarie (U3.15); possono essere realizzati alloggi per studenti, anziani o altre categorie protette e speciali per un max del 30% della superficie del comparto F2. I relativi standard saranno dimensionati come per l'uso U1.
<b>F3</b>	Strutture sportive e di spettacolo (U3.10-14)
<b>F4</b>	Attività direzionali pubbliche di cui al 2° comma. Fiere (U3.7)
<b>F5</b>	Attrezzature civiche, militari e tecnologiche (U6)
<b>F6</b>	Attrezzature di valenza territoriale legate all'idrovia

7

<b>U3.7</b>	Direzionale e complessi terziari
-------------	----------------------------------

<sup>8</sup> Per soggetti pubblici si intendono: il Comune, i consorzi di Comuni, le Aziende di Servizio, l'U.S.L., la Provincia, la Regione, lo Stato, nonché i soggetti che svolgono funzioni pubbliche ai sensi della legislazione vigente.

9

<b>U3.9</b>	Attività di servizio e distribuzione di carburanti
<b>U3.10</b>	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
<b>U3.12</b>	Scuole superiori
<b>U3.13</b>	Università
<b>U3.14</b>	Attrezzature per lo sport
<b>U3.15</b>	Attrezzature sociosanitarie
<b>U6</b>	Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche
<b>U6.1</b>	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
<b>U6.2</b>	Aree cimiteriali
<b>U6.3</b>	Attrezzature aeroportuali
<b>U6.4</b>	Attrezzature ferroviarie
<b>U6.5</b>	Aree di servizio alla navigazione
<b>U6.6</b>	Parcheggi attrezzati
<b>U6.7</b>	Attrezzature militari
<b>U6.8</b>	Carceri
<b>U6.9</b>	Discariche

<sup>6</sup> La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti é subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con le procedure di cui all'art.15 L.R. 47/78 e s. m. .

<sup>7</sup> Omissis (comma soppresso).

<sup>8</sup> Le zone F di cui al 6° e 7° comma sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona, o a stralcio significativo della stessa, approvato dal Consiglio Comunale, con il quale vengono fissate le destinazioni e gli indici.

<sup>9</sup> In tutte le sottozone è ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

<sup>10</sup> Qualora detto Piano Particolareggiato modifichi le indicazioni cartografiche di P.R.G., dovrà essere approvato con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 47/78 e s. m..

#### **ART. 36 Zone G Aree per servizi.**

<sup>1</sup> Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona od a stralcio significativo della stessa.

<sup>2</sup> In tali aree sono ammessi tutti gli usi previsti ai punti U3.10-11-14 - 15 <sup>10</sup> di cui all'art. 24 qualora rivestano un ruolo a scala di quartiere o di frazione o, comunque, relativo ad un ambito del territorio urbano o comunale.

<sup>3</sup> In particolare si individuano le seguenti sottozone:

<b>G1</b>	Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.
<b>G2</b>	Chiese, centri civici sociali, circoli ricreativi, ecc.
<b>G3</b>	Attrezzature sportive, pubbliche e private.
<b>G4</b>	Verde pubblico, piazze e spazi pedonali.
<b>G5</b>	Parcheggi.

<sup>4</sup> La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito di quelle consentite nelle zone G, e la modifica degli indici e parametri previsti é subordinata alla presentazione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

<sup>5</sup> Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

<sup>6</sup> In tal caso la destinazione specifica, tra quelle ammesse in zone G sarà stabilita in sede di progetto esecutivo.

<sup>7</sup> In particolare andranno rispettati i seguenti indici e parametri:

10

<b>U3.10</b>	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
<b>U3.11</b>	Servizi sociali di quartiere
<b>U3.14</b>	Attrezzature per lo sport
<b>U3.15</b>	Attrezzature socio-sanitarie

- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole elementari
- Scuole medie inferiori
- Chiese, canoniche, sagrati e spazi di pertinenza
- Centri civici
- Circoli ricreativi privati

Uf = 0,5 mq/mq

distanza dai confini e tra fabbricati secondo quanto previsto *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.  
parcheggio e verde secondo quanto prescritto al precedente TITOLO III per gli usi specifici con un minimo di: - parcheggi 30 mq./100 Su; - verde 30 mq./100 Sf.

- Mercati coperti
- Attrezzature sportive coperte pubbliche
- Parcheggi pubblici multipiano
- Attività sportive coperte private

Uf = 1 mq/mq distanza dai confini e tra fabbricati secondo quanto previsto *all'art. 2 del Regolamento Edilizio*.

parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano) 40 mq/100 mq. di Su (spazio per pubblico e per atleti con esclusione del campo di gioco).

<sup>8</sup>

Per le altre destinazioni

- Aree attrezzate per il commercio ambulante e spettacoli.
- attività sportive scoperte pubbliche
- Verde pubblico attrezzato
- Piazze e giardini pubblici
- Parcheggi pubblici
- attività sportive scoperte private
- Maneggi
- Pesche sportive
- Motocross
- Orti collettivi
- Altre funzioni assimilate

é consentita la costruzione dei fabbricati strettamente necessari alla funzionalità delle attività con un indice (Uf) non superiore a 0,1 mq/mq. Ove non specificamente previsto all'art. 24, dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 5 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

<sup>9</sup> Nelle sottozone G2 e G3 è inoltre possibile insediare le attività previste dagli usi U3.1 ed U3.2, in quanto funzionali alla completa integrazione delle attività previste per le sottozone in oggetto, limitatamente al 10% della superficie utile complessivamente realizzabile nelle singole sottozone, così come perimetrate nelle mappe di piano.

<sup>10</sup> È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo.

**TITOLO V**  
**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**ART. 37**      **Decadenza di norme in contrasto con il P.R.G.**

<sup>1</sup> Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del P.R.G. sono sostituite dalle presenti norme.

<sup>2</sup> Le prescrizioni e norme del P.R.G. prevalgono su tutte le precedenti previsioni urbanistiche e di assetto del territorio, salvo che non esista una esplicita diversa previsione nelle presenti norme.

**ART. 38**      **Titoli abilitativi in contrasto con il P.R.G.**

<sup>1</sup> I titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.R.G. mantengono la loro validità anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, a condizione che i relativi lavori vengano iniziati entro un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativo.

<sup>2</sup> Varianti essenziali a tali titoli abilitativi dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.

**ART. 39**      **Piani particolareggiati fatti salvi**

<sup>1</sup> I piani particolareggiati privati già approvati e i piani particolareggiati pubblici già adottati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia. In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso.<sup>14</sup>

<sup>2</sup> In caso di varianti sostanziali ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.R.G.

<sup>3</sup> Successivamente alla scadenza del piano particolareggiato, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stata richiesta titolo abilitativo, possono essere edificate mediante intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto previsto dal piano particolareggiato, solo successivamente al collaudo ed alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate previste nel piano particolareggiato stesso.

<sup>4</sup> Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono assimilati ai piani particolareggiati gli strumenti urbanistici di cui agli artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5

**ART. 40**      **Edifici condonati**

<sup>1</sup> Gli edifici condonati ai sensi della legge 47/85 possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di zona sulla quale insistono.

<sup>2</sup> Questi edifici, nel mantenimento delle superfici e del volume condonati, possono: essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione al fine di una migliore integrazione con gli edifici contermini; essere sostituiti con traslazione della superficie e del volume condonati per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, fatti salvi i distacchi previsti dal codice civile, o per essere resi conformi alle norme ed ai regolamenti vigenti.

**ART. 41**      **Deroghe**

---

<sup>14</sup> Alla data di approvazione per quelli di iniziativa privata

<sup>1</sup> Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

<sup>2</sup> La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle presenti norme di attuazione ovvero previste dai relativi strumenti attuativi.

**ART. 42      Salvaguardia**

<sup>1</sup> Dalla data di adozione del P.R.G. potranno essere assentiti gli interventi conformi al P.R.G. vigente e non in contrasto con il P.R.G. adottato, indipendentemente dalla data di presentazione delle relative richieste. (L. 1902/52 e L.R. 47/78 art. 55 e s.m.)



**TITOLO VI  
PARAMETRI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

**CAPITOLO 1  
GENERALITÀ**

**ART. 43**      *Omissis (articolo soppresso)*

**ART. 44**      *Omissis (articolo soppresso)*

**CAPITOLO 2  
PARAMETRI E INDICI**

**ART. 45**      **Parametri edilizi**

<sup>1</sup>  
*·I parametri edilizi sono disciplinati dall'art. 2 del Regolamento Edilizio vigente.*

**ART. 46**      **Parametri urbanistici**

<sup>1</sup>  
*·I parametri urbanistici sono disciplinati dall'art. 2 del Regolamento Edilizio vigente.*

**ART. 47**      **Indici urbanistici**

<sup>1</sup>  
*·Gli indici urbanistici sono disciplinati dall'art. 2 del Regolamento Edilizio vigente.*

### CAPITOLO 3 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

#### ART. 48 Utilizzazione degli indici

<sup>1</sup> L'utilizzazione totale degli indici corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di ulteriore utilizzazione della superficie stessa, salvo il caso di interventi sull'esistente compresa la demolizione con ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

<sup>2</sup> L'area minima di intervento fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti.

<sup>3</sup> In questo caso *il titolo abilitativo* dovrà essere richiesto da tutti i proprietari interessati oppure il richiedente dovrà produrre documentazione attestante il possesso del titolo per l'utilizzazione dell'area di altra proprietà.

<sup>4</sup> L'area di intervento potrà essere costituita da immobili anche non confinanti a condizione che parte di essi sia destinata dal P.R.G. a standard o servizi pubblici nel qual caso l'edificazione potrà reperire i propri standard in tali immobili.

#### ART. 49 Definizione degli interventi

<sup>1</sup> *I tipi d'intervento sono definiti nella Parte Prima - Titolo II del Regolamento Edilizio vigente.*

<sup>2</sup> *Sono altresì consentiti i seguenti interventi se espressamente previsti dalla normativa di zona:*

##### 1) NUOVA COSTRUZIONE

<sup>1</sup> *Tale intervento è definito all'art.9 del Regolamento Edilizio vigente.*

<sup>2</sup> Ai fini procedurali nonché per la definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità *del titolo abilitativo*, rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio, quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.

##### 2) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

<sup>1</sup> *Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti all'art.6 del Regolamento Edilizio vigente.*

<sup>2</sup> *Di seguito si riportano le sottocategorie utili ai fini dell'applicazione delle presenti norme:*

##### Restauro e risanamento conservativo tipo A

<sup>1</sup> Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

<sup>2</sup> Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari<sup>11</sup>; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

---

<sup>11</sup> Si considera principale il fronte storicamente riconducibile a tale ruolo in rapporto al modello insediativo originario.

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
  - b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
  - e) gli interventi previsti all'art. 21, 2° comma per gli annessi rustici.
- <sup>3</sup> E' inoltre consentito:
- f) la creazione di lucernari e soppalchi di struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie ed in assenza di particolari elementi decorativi;
  - g) la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica dell'edificio;
  - h) la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere.

#### Restauro e risanamento conservativo tipo B

<sup>1</sup> Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

<sup>2</sup> Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario. E' ammesso l'accorpamento di volumi sull'area scoperta di pertinenza se intesi come ampliamenti organici dell'impianto originario, legittimati, condonati o comunque presenti nel Catasto del 1939. L'intervento deve comunque essere finalizzato ad una maggiore qualificazione delle aree scoperte;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) gli interventi previsti all'art. 21, 2° e 3° comma per gli interventi su edifici in territorio agricolo.

<sup>3</sup> E' inoltre consentito:

- f) la creazione di lucernari e soppalchi di struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie ed in assenza di particolari elementi decorativi;
- g) la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica dell'edificio;
- h) la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere.

### 3) RISTRUTTURAZIONE

<sup>1</sup> *Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti all'art.8 del Regolamento Edilizio vigente.*

<sup>2</sup> *Di seguito si riportano le sottocategorie utili ai fini dell'applicazione delle presenti norme:*

#### Ristrutturazione parziale

<sup>1</sup> Gli interventi di ristrutturazione parziale riguardano le unità edilizie o parte di esse esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

<sup>2</sup> Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali principali nonché per la realizzazione dei servizi;
- d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) l'accorpamento di volumi sul lotto di pertinenza così come specificato al comma 2 lettera c) dell'art. 49 punto 5B);
- f) l'accorpamento di volumi accessori esistenti nell'area di pertinenza anche all'edificio principale, purché legittimati, al fine di migliorare l'assetto planovolumetrico degli spazi scoperti, comunque senza alterare o compromettere la caratteristica morfologica ed architettonica del fabbricato principale da salvaguardare.

#### Ristrutturazione totale

<sup>1</sup> Gli interventi di ristrutturazione totale riguardano le unità edilizie recenti o comunque non rientranti tra quelle di cui ai punti precedenti.

<sup>2</sup> L'intervento prevede oltre a quanto indicato ai punti precedenti anche la demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sull'area di sedime preesistente.

<sup>3</sup> Sono ammesse anche variazioni dei materiali strutturali e di finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano e ambientale.

<sup>4</sup> Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucatore per adeguamento igienico sanitario o per la regolarizzazione dei prospetti nel rispetto comunque dei diritti dei terzi.

<sup>5</sup> La ristrutturazione mediante ripristino o demolizione e ricostruzione, non ammette il contestuale utilizzo di quote in ampliamento in misura non superiore al 10% relativamente alle singole delimitazioni in pianta e in alzato se non per l'accorpamento di volumi esistenti o legittimati sul lotto di pertinenza così come specificato all'art. 49 punto 6A) lettere e) ed f).

<sup>6</sup> Rientra invece in tale tipo di ristrutturazione la contemporanea realizzazione di volumi interrati destinati ad autorimesse purché pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.

### 4) RISTRUTTURAZIONE FONDIARIA

<sup>1</sup> Tali interventi riguardano le unità edilizie o le aggregazioni che rientrino all'interno di un impianto infrastrutturale da mantenere.

<sup>2</sup> Il tipo di intervento prevede la sostituzione parziale o totale del tessuto edilizio, anche con modificazioni delle tipologie edilizie e della collocazione degli edifici nel rispetto di indici e parametri fissati dal P.R.G. per ciascuna zona.

<sup>3</sup> Ove non diversamente specificato la ristrutturazione fondiaria avviene con il mantenimento dei volumi preesistenti.

5) ADEGUAMENTO FUNZIONALE

<sup>1</sup> Gli interventi di adeguamento funzionale riguardano unità edilizie che, pur facendo parte integrante della organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, non presentano alcuna caratteristica di valore dal punto di vista tipologico e formale.

<sup>2</sup> Gli interventi di adeguamento funzionale possono essere effettuati oltre che sugli edifici a cui è attribuita tale categoria di intervento su tutti gli edifici privi di categoria di intervento esistenti alla data del 26/03/74, indipendentemente dall'If di zona.

<sup>3</sup> Gli interventi di adeguamento funzionale sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa mediante un insieme di opere che, nel rispetto del modello insediativo, consentano le modifiche necessarie per adeguare l'edificio all'uso previsto.

<sup>4</sup> Il tipo di intervento consente:

- la demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sull'area di sedime preesistente;
- le variazioni dei materiali strutturali e di finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano e ambientale;
- variazione del numero, della forma e delle dimensioni delle bucatore per adeguamento igienico sanitario o per la regolarizzazione dei prospetti nel rispetto comunque dei diritti dei terzi.

<sup>5</sup> È consentito inoltre l'adeguamento delle altezze interpiano alle norme igieniche vigenti, anche mediante lo spostamento dei solai e delle linee di gronda senza aumento del numero dei piani e della Superficie Utile Netta (Sn). La sopraelevazione conseguente all'adeguamento delle altezze interne dovrà avvenire, anche parzialmente, sul prolungamento delle strutture verticali perimetrali, nel rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati.

<sup>6</sup> Per gli edifici residenziali esistenti alla data del 26/03/74 potranno essere ammessi incrementi una tantum per adeguamento alle esigenze dei conduttori fino ad un massimo del 20 % della superficie utile (Su) o del volume esistente, per ogni unità immobiliare, purché organicamente inseriti nell'impianto strutturale preesistente; tali incrementi potranno essere realizzati sul prolungamento degli allineamenti esistenti, anche sul confine, in deroga a quanto previsto all'art.45, 11.a punto 4., nel rispetto del Codice Civile

<sup>7</sup> È altresì ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della L. 122/89, da realizzare, se possibile, in corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale e con esso formalmente compatibile.

<sup>8</sup> Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme costituisce adeguamento funzionale la costruzione di annessi rustici (U5.3) e di servizio all'attività produttiva (U5.1) secondo i disposti del precedente art.24.5, nella misura massima di 300 mc/ha, indipendentemente dalla dimensione del fondo e dalla zona omogenea, anche non agricola, in cui ricadono.

<sup>9</sup> Sulle aree che alla data di adozione delle presenti norme siano asservite ad attività di distribuzione carburanti ed ai relativi impianti tecnologici, sono comunque consentiti, a prescindere dalla destinazione di P.R.G., gli interventi strettamente necessari all'adeguamento delle attività e degli impianti stessi alle normative vigenti. Sono esclusi gli impianti per cui si renda necessaria la rimozione ai sensi delle normative vigenti.

6) AMPLIAMENTO

<sup>1</sup> In tutti i casi in cui le presenti norme prevedono ampliamenti "una tantum" deve intendersi che la quota massima consentita deve essere riferita allo stato esistente alla data di adozione delle presenti norme, ancorché attuabile in diverse fasi anche temporalmente separate.

7) DEMOLIZIONE

<sup>1</sup> Sugli edifici soggetti alla categoria demolizione sono attuabili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8) RIPRISTINO TIPOLOGICO ED EDILIZIO

<sup>1</sup> Gli interventi di ripristino tipologico sono definiti all'art.7 del Regolamento Edilizio vigente.

<sup>2</sup> Nel caso di edifici parzialmente o completamente demoliti prima dell'adozione del presente Piano, comunque facenti parte del tessuto urbano consolidato è ammessa, nell'ambito delle categorie d'intervento Risanamento Conservativo e Ristrutturazione, la ricostruzione delle parti mancanti o dell'intero fabbricato, se da mappe storiche o altri documenti risulti definibile lo stato strutturale e tipologico-architettonico antecedente ai danni subiti. Il Ripristino Tipologico ed edilizio si identifica come sottocategoria d'intervento del Risanamento Conservativo e della Ristrutturazione.

<sup>3</sup> La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica o catastale di primo impianto, anche in deroga alle presenti norme. Sono altresì da rispettarsi eventuali vincoli di legge.

<sup>4</sup> Il tipo di intervento, nell'ambito del Risanamento Conservativo e rapportato alla categoria attribuibile all'edificio originario, prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

<sup>5</sup> Il tipo di intervento nell'ambito della Ristrutturazione prevede la ricostruzione nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissati dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.