

TITOLO I
NORME GENERALI - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

**Art. 1- CONTENUTI, SIGNIFICATO, CAMPO DI APPLICAZIONE E
VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -
VARIANTE (P.R.G./V)**

- 1 - Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune, elaborato ai sensi della L. 1150/42 , della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 6/95.
- 2 - Il Piano Regolatore Generale - Variante viene di seguito richiamato come P.R.G./V
- 3 - Il P.R.G./V promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale di Migliaro nel suo insieme, e regola i processi di trasformazione territoriale nel senso indicato dall'Art. 1 della L. 10/77, e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.
- 4 - Il campo di applicazione del P.R.G./V è rappresentato dall'intero territorio comunale; ha validità giuridica a tempo indeterminato; si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
- 5 - Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G./V hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
- 6 - In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G./V, le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono su quelle degli Elaborati Grafici.
- 7 - Nel caso di controversia nell'applicazione degli Elaborati Grafici, all'interno del perimetro di rimando prevale la tavola di progetto del P.R.G./V in scala 1:2000 per il centro abitato di Migliaro, e 1:5000 per il restante territorio.

**Art. 2 - *LEGISLAZIONE URBANISTICA NAZIONALE E
REGIONALE E NORME DI SALVAGUARDIA***

- 1 - Il P.R.G./V è redatto in conformità alla legislazione nazionale e regionale in vigore alla data di adozione del P.R.G./V. Esso interpreta il quadro legislativo nazionale e regionale in termini progressivi ed evolutivi ed in rapporto alle attuali tendenze insediative del territorio comunale interessato operando per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali.
- 2 - Il P.R.G./V recepisce gli interessi regionali in materia di tutela ambientale e le indicazioni contenute negli studi e progetti di scala sovracomunale.
 - P.T.I.R.
 - Piano dei trasporti di bacino (P.T.B.)
 - Piano Paesistico Regionale
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G./V.

- 1 - Il P.R.G./V è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione integrate dalle N.T.A. relative alle zone agricole, dalla Relazione Generale, dalla Relazione sulla Dotazione Ambientale del territorio comunale, dalla Indagine Geologico-Ambientale e dagli elaborati grafici successivi.

Gruppo 1 Elaborati di Piano:

- Relazione generale
- Norme tecniche di attuazione

Gruppo 2 Inquadramento territoriale:

- 2A) rete infrastrutturale esistente/interventi previsti e vincoli territoriali sc. 1:10.000;
2B) confronto storico-territoriale carta del ferrarese 1814 – CTR 1985 sc. 1:10.000.

Gruppo 3 Analisi del territorio:

- 3A) confronto storico sull'uso del suolo carta del ferrarese – CTR 1985 sc. 1:10.000;
3B) individuazioni delle corti agricole e degli elementi caratterizzanti il paesaggio, individuazione delle U.d.P. relative al P.T.C.P. sc. 1:10.000;
3B1) Gallumara;
3B2) Massafiscaglia;
3B3) Valcesura;
3B4) Migliaro;
3B5) Montalbano;
3B6) Campolungo;
3B7) Dosso Bonino.
3C) sistema del verde e dei percorsi. Individuazione delle unità minime di paesaggio sc. 1:10.000

Gruppo 4 Analisi del centro abitato – Migliaro:

- 4A) stato di attuazione del vigente P.R.G./V. 1987 sc. 1:2.000;
4B) analisi della stratificazione storica del centro abitato – confronto catasti storici e situazione attuale sc. 1:1.000;
4C) analisi stato attuale di conservazione edifici ed aree cortilive sc. 1:1.000;
4D) analisi del centro storico sc. 1:1.000;

Gruppo 5 Tavole di progetto:

- 5A) inquadramento territoriale di progetto sc. 1:10.000;
5B) legenda tavole di zonizzazione (tav. sinottica);
5B1) zonizzazione del territorio comunale - Gallumara (186162);
5B2) zonizzazione del territorio comunale – Massafiscaglia (187133);
5B3) zonizzazione del territorio comunale – Valcesura (204044);
5B4) zonizzazione del territorio comunale – Migliaro (204041);
5B5) zonizzazione del territorio comunale – Montalbano (205014);
5B6) zonizzazione del territorio comunale – Campolungo (204042);
5B7) zonizzazione del territorio comunale – Dosso Bonino (205013);
5C) zonizzazione del territorio comunale – Migliaro sc. 1:2.000.

3 - Allegati di Piano:

- Relazione sulla Dotazione Ambientale del territorio comunale;
- Relazione Geologico-Ambientale e dagli elaborati grafici successivi.

Art. 4 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di controversia o anche di semplice difformità definitorie prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici indicati al precedente articolo.

**Art. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE/ VARIANTE E STRUMENTI ATTUATIVI.**

- 1 - Sono strumenti di attuazione del P.R.G./V.:
 - i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata (P.P.)
 - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
 - i Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - i Piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata
 - i Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale (P.S.A.I.)
 - il Parere preventivo su schema preliminare di progetto (ex Art. 8 L.R. n. 33 del 26.4.90)
 - la Concessione gratuita
 - la Concessione onerosa
 - la Concessione convenzionata
 - l'Autorizzazione comunale
 - denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 2 e della L. 24.12.93 n. 537 e 23.12.96 n. 662
 - i Programmi Integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 179/92.

- 2 - Per "Piani Urbanistici Attuativi" si intendono i Piani di cui al precedente comma; per "Intervento Edilizio Diretto" si intende la modalità di intervento per Concessione di cui al precedente comma, comprendente l'autorizzazione e la comunicazione asseverata.

**Art. 6 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA
PUBBLICA O PRIVATA**

- 1 - Il P.R.G./V. definisce i criteri e i contenuti da assumere nella progettazione dei Piani Particolareggiati e può predeterminare nei modi e nei casi specifici, i gradi di libertà ed i vincoli in relazione agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro eventuale per comparti di attuazione.
- 2 - Gli elaborati necessari e le modalità di presentazione e di approvazione dei Piani Particolareggiati sono determinati in base all'art. 49 della L.R. 47/78 e s. m. così come integrata dalla L.R. 6/95.
- 3 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi riguardanti le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, le indicazioni contenute negli elaborati sono da considerarsi ideogrammatiche quindi modificabili in sede di progetto esecutivo.
- 4 - Nell'ambito dei comparti di intervento soggetti ai Piani Particolareggiati, prima dell'approvazione di questi, negli edifici eventualmente esistenti sono possibili interventi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro scientifico, conservativo, restauro parziale con ristrutturazione, nonché le opere attuabili con autorizzazione comunale e comunicazione asseverata, purchè l'uso sia fra quelli ammessi dalle norme di zona.
- 5 - E' altresì facoltà del Comune redigere Piani Urbanistici Attuativi in qualsiasi zona del territorio comunale, anche qualora non previsto esplicitamente dalle presenti Norme.

***Art. 7 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E
PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI***

- 1 - Il P.E.E.P. e il P.I.P., quando previsti dal P.R.G./V., si attuano secondo quanto predisposto ed in base all'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni. La loro utilizzazione ed individuazione può essere promossa successivamente alla adozione del P.R.G./V.

Art. 8 - PIANO DI RECUPERO

- 1 - Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata è regolato dalle disposizioni della Legge 457/78 Titolo IV, in aree individuate anche successivamente all'adozione del P.R.G./V.
- 2 - La documentazione richiesta per la sua formazione e le modalità di approvazione dello strumento particolareggiato sono definiti in base all'art. 49 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARERE PREVENTIVO

- 1 - In base all'art. 8 della L.R. 33/90 le norme del P.R.G./V. prevedono i casi in cui i soggetti che hanno titolo al rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda possono richiedere al Dirigente Settore Tecnico un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.
- 2 - Tale richiesta ha lo scopo di rendere note, preliminarmente all'esecuzione del progetto definitivo, eventuali condizioni relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano dell'opera edilizia da eseguire, laddove questi possano assumere rilevanza per le caratteristiche, la consistenza o la localizzazione dell'opera stessa. In modo particolare tali condizioni fanno riferimento ai problemi di accessibilità, di sosta degli autoveicoli, dei rapporti tra le varie unità fondiarie.
- 3 - Le modalità di redazione del progetto preliminare ed i relativi elaborati dovranno evidenziare le condizioni di stato di fatto e di progetto indicate al punto 2; in modo particolare è richiesto:
 - a - planimetria 1:500 di inquadramento
 - b - planimetria 1:200 comprendente l'intorno dell'unità fondiaria su tutti i lati comprendente l'unità immobiliare su cui sarà poi richiesta la concessione, finalizzata a dimostrare come ci si collega alla viabilità urbana principale in termini di accessibilità e di sosta degli autoveicoli.
 - c - planimetria 1:200 degli interventi previsti
 - d - profili prospettici 1:200 d'insieme
 - e - documentazione fotografica utile a documentare lo stato di fatto
 - f - relazione illustrativa che descrive gli interventi previsti
 - g - planimetria catastale di tutte le unità immobiliari interessanti l'unità fondiaria
- 4 - Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente Settore Tecnico sentito il parere della Commissione edilizia. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dallo schema preliminare sugli aspetti indicati al comma 2, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo per un periodo non superiore ai 365 gg., facendo salvo, comunque l'entrata in vigore, nel frattempo di nuove previsioni in contrasto con le opere oggetto del parere medesimo.
- 5 - Il parere è rilasciato entro sessanta giorni dalla richiesta.

**Art. 10 - CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' E DOTAZIONE DEI
SERVIZI DI URBANIZZAZIONE MODALITA' DI
ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO
DIRETTO**

- 1 - Per tutte le zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto l'edificazione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili ovvero all'impegno del privato di procedere alla costruzione di dette opere contemporaneamente agli edifici o nei modi e termini stabiliti dalla convenzione con il Comune o alla previsione da parte del Comune di eseguire le stesse nel successivo triennio.
- 2 - In tutte le zone ove l'edificazione avvenga in assenza di Piani Urbanistici Attuativi tramite intervento edilizio diretto, l'Amministrazione Comunale se ne ravvisi l'opportunità, può richiedere di destinare parte del lotto, oltre alle quote di parcheggio previste all'art. 21 delle presenti Norme, anche a spazi necessari a dare soluzioni opportune alla viabilità sia carrabile che pedonale/ciclabile.

**Art. 11 - APPLICAZIONE COMPLETA DEI PARAMETRI DI
UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

- 1 - Dalla data di adozione del presente P.R.G./V., l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria corrispondenti ad una determinata superficie, esclude il successivo rilascio di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, con l'esclusione di quelli di tipo R5 - R7 indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.
La superficie minima di intervento di cui al successivo art. 12, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, si cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del P.R.G./V. allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento.
- 2 - Negli interventi di tipo R7, R8, NC3, gli eventuali ampliamenti richiesti possono essere concessi una sola volta ("una tantum") e sono soggetti a iscrizione in Conservatoria dei Registri Immobiliari. In tutti i casi gli ampliamenti "una tantum" possono essere richiesti una sola volta anche se non raggiungono l'intera potenzialità edificatoria prevista dalle presenti Norme.
- 3 - All'interno delle zone agricole valgono altresì i disposti dell'art. 54 al Titolo V.