

SETTORE DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

ADOZIONE                      Delibera Consiglio Comunale n. 16806 seduta del 21 Giugno 1993  
verbale n.56

APPROVAZIONE              Delibera Giunta Regionale n. 1309 seduta del 11 Aprile 1995  
(controllata dalla CCARER con atto prot.737/780 del 4/5/1995)

#### **VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 - 24.6 - 29.2**

ADOZIONE                      - Delibera Consiglio Comunale n. 36189/97 seduta del 17 Marzo 1997  
verbale n.9

APPROVAZIONE              - Delibera Consiglio Comunale n. 38064/97 seduta del 29 Dicembre  
1997 verbale n.8

#### **ADEGUAMENTO AL D.LGS. N° 114/98 E ALLA L.R. N° 14/99**

APPROVAZIONE - Delibera Conferenza provinciale di servizi seduta del 19 Giugno 2000

#### **TESTO COORDINATO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 44385/97 seduta del 06 Aprile 1998  
verbale n. 11

#### **VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 28.4 - 29.1.2 - 29.4.5 - 30**

ADOZIONE                      - Delibera Consiglio Comunale n. 12329/99 del 19/04/1999 verbale n. 10

APPROVAZIONE              - Provincia di Ferrara - Atto Dirigenziale P.G. 588 P.U. 1615 in data  
3/1/2002

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 29 – 29.1 – 29.2 – 29.3 –  
29.3.2 – 29.5.3 – 29.4 – 29.5**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 33271/03 del 20/01/2003 verbale n. 14  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 75934/03 del 19/01/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 34.6**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 38383/01 del 12/03/2002  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 16013/04 del 05/04/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 – 21 – 28.5 29.5 – 29.5.1  
– 29.6 – 33.1 – 34.1**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 21358/02 del 09/12/2002 verbale n. 17  
APPROVAZIONE - Delibera Giunta Provinciale n. 57925/04 del 25/05/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 29.4.6**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale P.G. 39161/03 del 07/07/2003  
CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 22654/04  
APPROVAZIONE - Giunta Provinciale n° 458 del 04/11/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 22 – 33.2 – 34.3 - 35**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale P.G. 5736/02 del 03/06/2002  
CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 28283/04  
APPROVAZIONE - Giunta Provinciale n° 20 del 25/01/2005

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 35**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 74915/05 del 07/01/2005 verbale n. 23  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 34898/06 del 22/05/2006 verbale n.

48

**TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI****CAPITOLO 1 GENERALITÀ**

**ART. 1** Finalità delle norme ed elaborati del piano regolatore.  
Rapporti col 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:

A1	CARTA GEOMORFOLOGICA	1:25000	Tav. N.	1
A2	CARTA DELLE BONIFICHE	1:25000	"	1
A2/1	CARTA DEL SISTEMA DI SCOLO	1:25000	"	1
A3	CARTA DELLA PROPENSIONE AL DISSESTO	1:25000	"	1
A4/n	CARTA DELL'ATTITUDINE ALLO SPANDIMENTO DI LIQUAMI ZOO-TECNICI	1:10000	"	23 (1/23)
A5/n	CARTA DEL MICRORILIEVO	1:10000	"	24 (1/23)
A6	CARTA DELLA GEODINAMICA	1:25000	"	1
A7	CARTA GEOLOGICO- AMBIENTALE	1:25000	"	1
00/1	ANALISI DEL PAESAGGIO "Unità di paesaggio"	1:25000	"	1
01/n	ANALISI DEL PAESAGGIO	1:10000	"	23 (1/23)
02/n	SISTEMA DEI VINCOLI	1:10000	"	23 (1/23)
1/n	USI DEL SUOLO	1:5000	"	65 (1/70)
				(Mancano: 4, 44, 57, 67, 68 <sup>1</sup> )
2/n	CENTRO URBANO PROGETTO URBANISTICO	1:2000		80 (1/80)
2a/n	FORESE PROGETTO URBANISTICO	1:2000		25 (1/25)
2b/n	SCHEDE PROGETTO URBANISTICO	1:2000		86 (1/86)
3/1	C. ST. DI FERRARA. ANALISI STORICA DEL TESSUTO URBANO	1:2000		1
3/2	C. ST. DI FERRARA ANALISI TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI	1:2000		1
3/3	C. ST. DI FERRARA CATEGORIE DI INTERVENTO	1:2000		1
3/4	C. ST. DI FERRARA PIANO DEI SERVIZI E DELLA RIORGANIZZAZIONE URBANA	1:2000		1
3/5	C. ST. DI FERRARA INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI STORICO MORFOLOGICI	1:5000		1
3a/1	C. ST. DI FRANCOLINO ANALISI STORICA DEL TESSUTO URBANO	1:2000		1
3a/2	C. ST. DI FRANCOLINO CATEGORIE DI INTERVENTO	1:2000		1
3b/n	SCHEDE PROGETTO URBANISTICO	1:2000		26 (1/26)

<sup>1</sup> Le tavole mancanti contengono porzioni marginali del territorio agricolo comunale. La destinazione di zona è riscontrabile dalla carta 01 (Analisi del Paesaggio alla scala 1:10.000).

<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.

## CAPITOLO 2

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

#### ART. 2 Programma di attuazione dei servizi e delle infrastrutture. (P.A.S.)

<sup>1</sup> In ambiti di particolare complessità il P.R.G. può essere attuato sulla base di Programmi di attuazione dei servizi e delle infrastrutture (P.A.S.).

<sup>2</sup> Tali programmi, approvati dal Consiglio Comunale, su iniziativa dell'Amministrazione o a seguito di richieste di intervento da parte di privati, sono finalizzati al coordinamento fisico - temporale tra interventi infrastrutturali, e interventi edilizi. In particolare il P.A.S. dovrà contenere:

- <sup>1</sup> l'individuazione delle aree destinate a servizi nell'ambito delle quali localizzare quote di standard non reperite all'interno dei singoli comparti di intervento per i quali le presenti norme prevedano la possibilità di reperire gli standard all'esterno (4° comma art. 5) ovvero di monetizzarli (1° comma art. 6).
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> la fissazione dei valori di monetizzazione di cui al 1° comma dell'art. 6.
- <sup>4</sup> una stima dei costi e degli introiti derivanti da quanto previsto ai punti precedenti.
- <sup>5</sup> la definizione di eventuali ulteriori rapporti fisico - temporali da rispettare nell'attuazione di interventi previsti dal P.R.G..

<sup>3</sup> Ove la legislazione Statale e /o Regionale preveda che il Comune di Ferrara debba dotarsi del programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) di cui all'art. 13 della legge 10/77, ai programmi di cui al presente articolo sarà attribuito valore di P.P.A..

#### ART. 2.1 Programmi integrati d'intervento

<sup>1</sup> Il P.R.G. individua i comparti soggetti a programma integrato di intervento ai sensi della L. 179/92 e della delibera regionale n° 2661/89.

In tali comparti vanno prioritariamente individuati gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata ai sensi della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

### 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 piani di utilizzo e le concessioni edilizie dirette di cui ai successivi artt. 3.6 e 3.7.

#### 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.

<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.

<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.

<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 ed integrazioni

<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 ed integrazioni.

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 ed integrazioni

ART. 3.6 Piani di utilizzo (P.d.U.)

<sup>1</sup> Il piano di utilizzo é lo strumento urbanistico con cui si attuano gli interventi in aree di limitate dimensioni nei casi in cui é prescritto dalle norme di zona.

<sup>2</sup> Esso deve essere esteso all'intera area cosí come perimetrata in cartografia o definita dalle presenti norme.

<sup>3</sup> Il Piano di Utilizzo é costituito dai seguenti elaborati:

**Stato di fatto:**

- planimetria catastale dell'area con l'indicazione dei limiti delle proprietà interessate e delle relative superfici;
- rilievo quotato planimetrico e altimetrico in scala 1:500 dell'intera area con distacchi, distanze, altezze e tracciati delle reti tecnologiche, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello.
- documentazione fotografica dell'intera area;

**Stato di progetto:**

- planimetrie in scala 1:500 da cui risulti:
- lo stato planimetrico e altimetrico dell'area dopo l'intervento;
- i fabbricati e la capacità edificatoria del comparto;
- le alberature
- lo schema distributivo degli impianti a rete

- relazione e norme tecniche di attuazione contenenti le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche, di distacco , di distanza relative agli interventi

<sup>4</sup> Il piano di utilizzo deve essere presentato precedentemente o contemporaneamente alla richiesta di concessione edilizia, da tutti o parte dei proprietari o aventi titolo interessati.

<sup>5</sup> L'esame del piano di utilizzo avviene secondo le modalità procedurali proprie delle concessioni edilizie con il parere consultivo obbligatorio della Commissione consiliare urbanistica.

<sup>6</sup> Il procedimento si concluderà con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale tutti i proprietari o gli aventi titolo interessati al P.d'U. si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto previsto nel Piano di Utilizzo stesso o, comunque a rispettarne le previsioni.

<sup>7</sup> La necessaria concessione edilizia per l'esecuzione degli interventi verrà rilasciata solo dopo la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui al comma precedente.

#### ART. 3.7 Concessioni edilizie dirette

<sup>1</sup> Tutte le opere di trasformazione urbanistica o edilizia comprese o meno in strumenti urbanistici attuativi sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia secondo quanto disposto dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti in materia.

#### 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 alla 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>2</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 è stabilita nel successivo titolo III e nelle diverse zone omogenee. Nel caso di cambi d'uso, anche non connessi ad interventi edilizi, è 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 in base agli usi ed alle quantità preesistenti.

<sup>4</sup> Fatto salvo quanto previsto nelle schede d'ambito il reperimento degli standard di verde e parcheggio 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> Salvo che non sia diversamente disciplinato dalle presenti norme, la cessione gratuita degli standard, può essere sostituita dall'asservimento ad uso pubblico. Negli interventi subordinati a convenzione o atto d'obbligo l'asservimento in luogo della cessione verrà disciplinato dall'atto stesso fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 6 commi 3° e 4°.

---

<sup>2</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>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 e quindi comportano lo scomputo di corrispondenti quote di oneri di urbanizzazione secondaria(U2). 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 Legge Regionale 47/78 e successive modifiche. 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 dei P.A.S. 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 - progetto o delle norme d'ambito, 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 della concessione, 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 o P.D.U.

- 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 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 localizzazioni;

Ove non precisato in sede di normativa d'ambito nelle zone A e B in cui si intervenga mediante strumento urbanistico preventivo o P.D.U. 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 delle 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 fondiarie con o senza incremento di volume, nonchè 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 e comunque non inferiore a quanto previsto all'art. 2 secondo comma legge 122/89 con un minimo inderogabile nelle zone C di 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> 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>4</sup> Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone, escluse le zone A1, 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 all'art. 45, 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>5</sup> È ammessa la ristrutturazione totale dei volumi legittimati con la legge 47/85 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.

<sup>6</sup> Sono consentiti anche spostamenti planimetrici nel rispetto del Codice Civile, di fabbricati esistenti, anche se condonati, da destinare ad autorimesse.

<sup>7</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>8</sup> Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

<sup>9</sup> L'attuazione degli interventi di cui ai commi precedenti nelle zone A2, A3, A4 è in ogni caso subordinata al mantenimento del 50 % di area cortiliva scoperta . Nelle zone A5 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      Parcheggio 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 barriere architettoniche

#### ART. 8      Verde pubblico

<sup>1</sup> Esso 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 é 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 stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti (U3.8). Le altre fasce di rispetto possono essere utilizzate in generale per lo standard di verde. Nei casi di cui al presente comma, le aree utilizzate come standard sono aggiuntive rispetto alle quantità minime previste dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche 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> 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 *in 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.

4 bis Per gli edifici di cui al comma precedente è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione con traslazione all'esterno della fascia di rispetto,

nell'ambito dello stesso fondo; in tal caso la quota di ampliamento una tantum è elevata al 30% del volume esistente.<sup>12</sup>

<sup>5</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	100 metri dal perimetro graficizzato nelle tavole del P.R.G.
Corsi d'acqua	secondo le prescrizioni del P.T.P.R., artt. 17 e 34, così come precisato dal presente P.R.G. (tavv. 01 n), e in ogni caso non meno di 10 mt. dai limiti dell'alveo per quelli non disciplinati dal P.T.P.R..
Strade	D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni
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
Inceneritori	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/7/84
Discariche	" "
Carceri	Circolare Min. Int. n° 16500/2/14. 1951

<sup>6</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, se tali variazioni rimangono contenute all'interno delle fasce di protezione e/o rispetto così come precisate al comma precedente."<sup>3</sup>

## ART. 10 Aree di tutela e di vincolo

---

<sup>12</sup> Comma inserito con Delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>3</sup> Comma inserito con Delibera Consiglio Comunale n.38064/97 del 29 Dicembre 1997

<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 le zone di tutela previste dal Piano Paesistico Regionale, le zone soggette a vincolo idrogeologico.

<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 particolare interesse paesaggistico - ambientale (E 3)
- le bassure ed i dossi di pianura
- le aree destinate a parchi territoriali (art. 22)
- le aree e gli elementi individuati sulle tavole 01 n e 02 n (scala 1:10.000).



## CAPITOLO 2 TUTELA DEL PAESAGGIO

## ART. 11 Unità di paesaggio

<sup>1</sup> Il Piano individua sulla tavola 0 / 01 le unità di paesaggio secondo le indicazioni del P.T.P.R.

<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 - **La città murata e l'addizione verde del Parco Nord**

Costituisce nel suo insieme un esempio di *paesaggio progettato*. Le regole tracciate da Biagio Rossetti per l'Addizione Urbana trovano riscontro anche nell'orditura dei campi che collegano la città con il fiume a nord. L'ampio quadrilatero denominato *Barco del Duca* ancora riconoscibile nella sua forma originaria, è destinato a riassumere, nel tempo la originaria caratterizzazione .

In detta area vanno pertanto prioritariamente convogliati i finanziamenti derivanti dalle vigenti leggi sul *set aside*, in rapporto a quanto previsto dalle leggi stesse.

Nell'immediato perimetro di tale area è prevista una fitta piantumazione di pioppo bianco ed altre essenze autoctone. In tali aree andranno quindi localizzati finanziamenti derivanti dalle leggi vigenti sul rimboschimento.

Dovrà essere attuato il collegamento fisico - funzionale tra il vallo delle mura a nord e l'area del Parco, mediante soluzioni tecniche che consentono di evitare l'attraversamento pedonale ciclabile della viabilità che separa le due zone.

Le norme per la tutela della città murata sono dettate dalle tavole numero 3 e dai successivi articoli 27 e 28 delle presenti norme.

2 - **Il sistema degli insediamenti rivieraschi**

Costituisce il sistema insediativo più antico nel territorio comunale. 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, 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, ecc., senza preventiva autorizzazione comunale.

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

Nelle zone E 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 punto U5.1.

L'unità sarà soggetta a specifici Progetti Integrati di tutela, recupero e valorizzazione ambientale ai sensi dell'art. 32 del P.T.P.R. con priorità per l'area individuata nelle tavole 01 del P.T.P.R.. A seguito di tali progetti sarà possibile, mediante concessioni convenzionate, prevedere in luogo della corresponsione degli oneri dovuti per interventi edilizi, la realizzazione di opere previste dai Progetti Integrati di cui sopra, e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico dei percorsi, delle aree o degli elementi, oggetto d'intervento.

3 - **Alveo Vecchio Reno e Bonifica Valli Sammartina**

Si tratta di terreni vallivi di bonifica relativamente recente, avvenuta per colmata a seguito di successivi inalveamenti del fiume Reno. La zona è pertanto caratterizzata da un'alternanza di dossi ed avvallamenti

Non è consentita la modifica dello stato altimetrico dei luoghi. Fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio, ogni intervento edilizio di nuova costruzione o ricostruzione dovrà essere supportato da un'indagine geologica volta ad individuare la localizzazione ottimale dell'intervento secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio stesso.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 21.

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

4 - **Antiche Bonifiche Estensi di Casaglia e della Diamantina**

Sono le bonifiche più antiche del territorio e tuttavia ne permangono riconoscibili alcuni elementi ordinatori (strade, canali).

Saranno elaborati specifici Progetti Integrati di tutela (art. 32 P.T.P.R.) per la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi ordinatori delle bonifiche storiche.

Dovranno in ogni caso essere salvaguardati e valorizzati gli elementi individuati in cartografia.

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

**5 - 5a - Polesine di Ferrara**

Sono terreni di antica bonifica, compresi tra il Po Grande a Nord ed il Po di Volano a Sud. L'organizzazione del territorio è tuttora determinata dalla presenza del Canal Bianco e della Fossa Lavezzola, elementi strutturanti dell'antica bonifica.

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

**6 - Polesine di S. Giorgio (terre basse)**

Si tratta di terreni bonificati meccanicamente alla fine del secolo scorso.

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

**7 - Polesine di S. Giorgio (terre alte)**

Si tratta anche in questo caso di terreni bonificati meccanicamente .

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

**8 - Bonifica delle Valli di Marrara**

Come le Valli della Sammartina sono terreni di bonifica relativamente recente.

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

**ART. 12 Sistema delle aree agricole**

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

<sup>2</sup> Le norme di cui ai successivi articoli 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> Il P.R.G. recepisce e specifica le indicazioni del P.T.P.R. per tali zone tenuto conto della particolare conformazione del territorio comunale, caratterizzato dalla prevalente presenza di insediamenti urbani ricadenti in tali zone.

<sup>2</sup> Al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato sulle tavole 02, nonché delle zone F e G non espressamente destinate ad attività connesse con la presenza del bacino o corso d'acqua, vigono le norme dell'art. 17 del P.T.P.R..

<sup>3</sup> Le norme di cui al successivo articolo 34/1 sono finalizzate alla tutela e valorizzazione dei caratteri propri di tali zone.

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

<sup>1</sup> In tali zone, individuate cartograficamente sulle tavole 01, vigono integralmente le norme di cui all'art. 18 del P.T.P.R..

#### ART. 15 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale e di tutela naturalistica.

<sup>1</sup> Il P.R.G. individua e specifica tali zone sulla base delle indicazioni del P.T.P.R., artt 19 e 25.

<sup>2</sup> Le norme di cui al successivo articolo 34/3 sono finalizzate alla disciplina degli interventi nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri propri di tali zone.

#### ART. 16 Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

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

<sup>2</sup> Le norme di cui ai successivi articoli 27, 28, 29/5, 29/6 e 33/1 nonché le prescrizioni delle tavole contrassegnate con il numero 3 dettano la disciplina particolareggiata per la tutela e valorizzazione di tali insediamenti e strutture

#### ART. 17 Zone ed elementi di interesse storico archeologico

<sup>1</sup> Sono individuate nella tavola 01 e nelle tavole 1 e 2.

<sup>2</sup> Sono soggette alla disciplina di cui all'art. 21 del P.T.P.R..

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

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

<sup>2</sup> Le norme di cui ai successivi articoli 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. 24 del P.T.P.R.; 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 alle zone ed elementi di cui agli artt. 17, 19, individuano i dossi e le bassure.

<sup>2</sup> Tali elementi sono soggetti alle norme delle zone in cui ricadono.

<sup>3</sup> Sono in ogni caso vietati gli interventi tesi a modificare la morfologia, e la composizione litologica di tali elementi.

<sup>4</sup> Gli interventi edilizi eventualmente ammessi devono rispettare e valorizzare le caratteristiche proprie di detti elementi.

<sup>5</sup> In generale nei dossi non sarà consentita la pavimentazione di vaste aree esterne con materiali impermeabili e, in ogni caso, lo smaltimento delle acque

bianche dovrà avvenire per dispersione nel terreno salvaguardando il territorio, con opportuni accorgimenti, dal rischio di eventuali inquinamenti. È comunque vietato l'insediamento di attività che possano apportare danni al sistema idrico di falda.

<sup>6</sup> 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. È inoltre vietato il deposito o l'accumulo di materiali che a seguito di dilavamento possano causare inquinamento dei corpi idrici superficiali.

<sup>7</sup> Le tavole di piano alle varie scale individuano inoltre i seguenti elementi di paesaggio :

- i percorsi storici da consolidare e qualificare;
- la viabilità storico - paesaggistica da valorizzare e la viabilità panoramica (nelle zone E le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di mt. 20 dalla viabilità suddetta, fatta salva l'opportunità di uniformarsi ad allineamenti esistenti);
- la rete scolante ed irrigua, le arginature, gli spalti, i maceri e gli specchi d'acqua in genere da conservare;
- le alberature autoctone o comunque consolidate.

<sup>8</sup> L'abbattimento di piante che non rientri nelle normali operazioni colturali, è soggetto ad autorizzazione.

<sup>9</sup> Fatto salvo quanto previsto per le singole categorie di intervento sulle aree scoperte, ogni richiesta di concessione edilizia deve essere corredata dal rilievo delle essenze esistenti e dal progetto di sistemazione delle aree scoperte con indicazione delle essenze utilizzate.

<sup>10</sup> Le fasce di rispetto stradale, di cui all'art. 9 ricadenti in zona E, F, G, sono prioritariamente destinate al rimboschimento ai sensi delle vigenti leggi.

<sup>11</sup> La chiusura di maceri è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, previo parere favorevole del Servizio Provinciale Difesa del Suolo e Risorse Idriche e Forestali e dell'Amministrazione Provinciale.

<sup>12</sup> Gli interventi di cui all'art. 24, punto U5.9 nelle unità di paesaggio n. 1, 2, 4, 5 sono soggetti ad autorizzazione .

ART. 21 Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico ambientale nel territorio rurale.<sup>13</sup>

<sup>1</sup> A specificazione delle prescrizioni stabilite nell'ambito delle singole categorie di intervento, dal successivo art. 49 e dagli art.li 4 e 51 del Regolamento Edilizio, per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti, a fini non connessi alla conduzione del fondo, individuati in cartografia di P.R.G. e soggetti a specifica categoria di intervento, è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui agli schemi seguenti.

<sup>2</sup> Le indicazioni riportate negli schemi di cui sopra potranno essere ulteriormente specificate nella dichiarazione di indirizzi della Commissione per la qualità Architettonica e per il paesaggio.

<sup>3</sup> Qualora lo specifico schema preveda il mantenimento del portico originario, la progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati (con esclusione di vetrate a specchio e di infissi metallici non verniciati) arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non risultino compromessi i caratteri formali del portico.

4 (Soppresso)

5 (Soppresso)

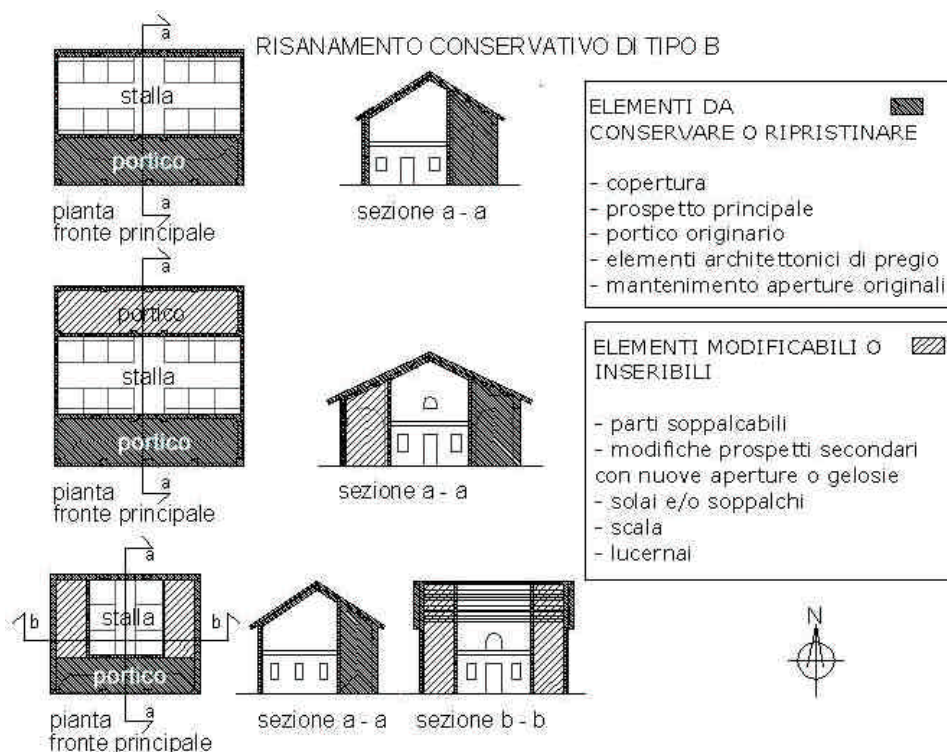
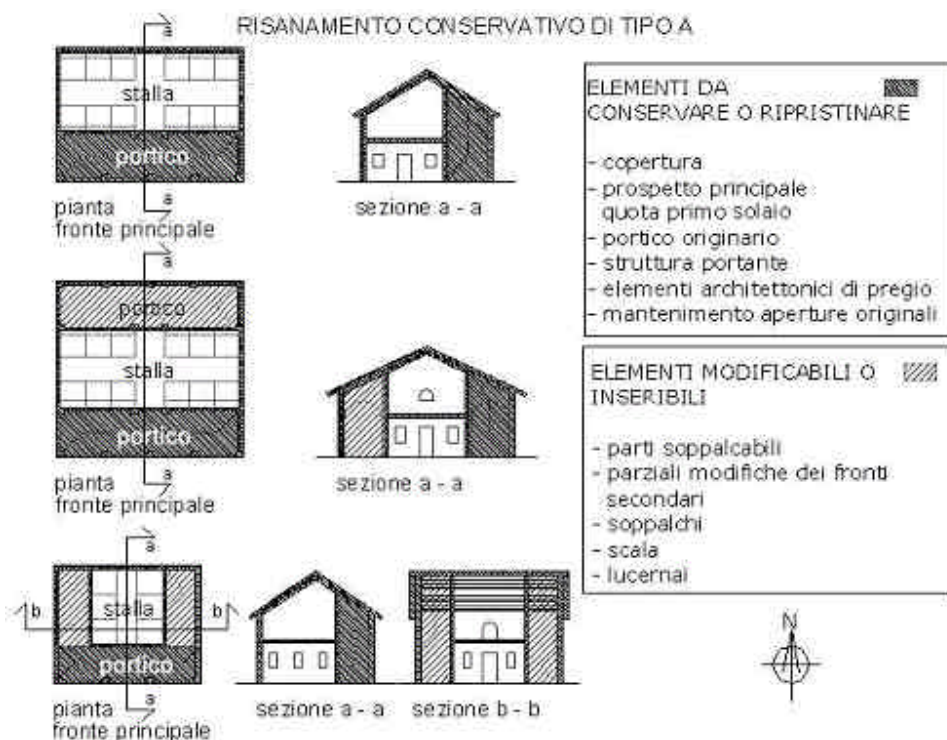
<sup>6</sup> Particolare attenzione dovrà essere posta alla riconoscibilità della corte originaria; potrà essere ammesso un unico accesso carrabile e le autorimesse dovranno essere accorpate, eventualmente in un corpo staccato.

<sup>7</sup> Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile agli schemi di cui al comma 1, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

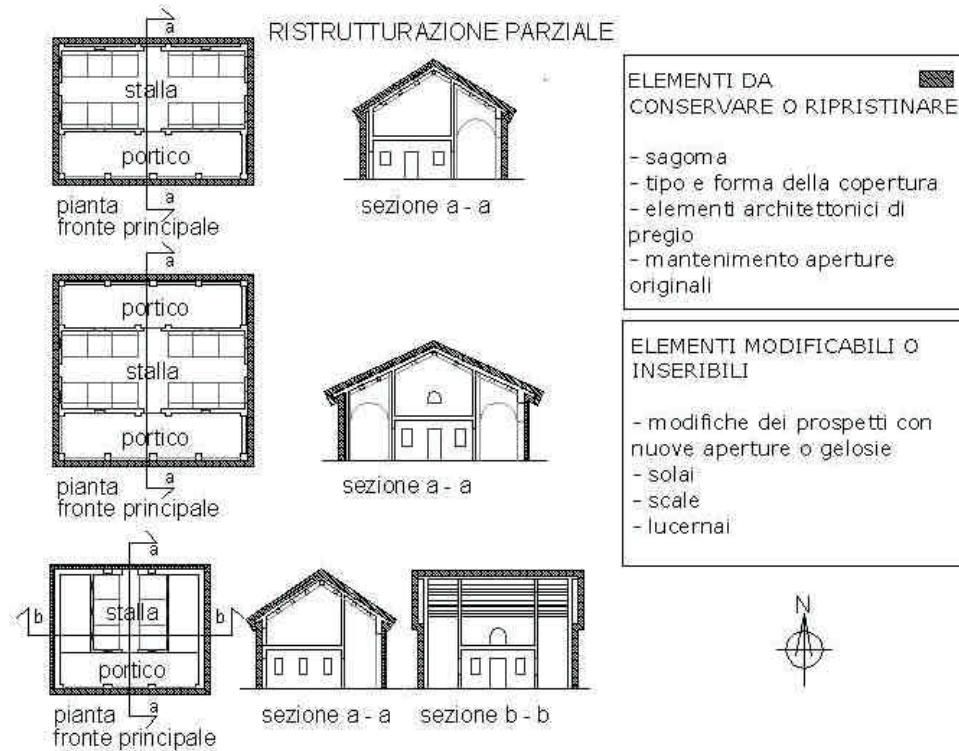
<sup>8</sup> Sono fatte salve le prescrizioni dell'art. 51, commi 1,2,3,4 e 6 del Regolamento Edilizio.

---

<sup>13</sup> Articolo modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004







## **ART. 22 Parchi Territoriali**

1 Il P.R.G. individua il Parco Nord ed il Parco Sud come parti del territorio finalizzate alla valorizzazione turistico - ricreativa mediante integrazione tra funzioni sportive, di servizio e di tutela naturalistica.

2 *(soppresso)*<sup>14</sup>

3 Fatto salvo quanto previsto in cartografia, nell'ambito dei parchi territoriali sono consentiti solo interventi sugli edifici esistenti secondo le categorie indicate dalle cartografie di Piano o, in mancanza di specifica categoria d'intervento, secondo le norme della zona omogenea in cui ricadono e le prescrizioni dell' art. 51 del Regolamento Edilizio<sup>15</sup>.

3bis Per gli edifici privi di categoria d'intervento è consentita la demolizione e il trasferimento del volume nelle zone C di cui al successivo art. 30; in tal caso lo strumento attuativo dell'ambito C potrà prevedere un volume edificabile aggiuntivo non superiore al volume demolito e non superiore al 10% di quello derivante dall'applicazione degli indici attribuiti alla specifica sottozona; la dotazione di standard corrispondente al volume trasferito verrà monetizzata ai sensi dell'art. 6<sup>16</sup>.

4 Con un progetto di tutela, recupero e valorizzazione (art. 28 P.T.C.P.), per il Parco Nord, e con un Piano Particolareggiato per il Parco Sud, estesi all'intero comprensorio perimetrato, è possibile l'introduzione di funzioni compatibili non espressamente previste, la previsione di nuove costruzioni di servizio alle attività insediate.

5 Le zone F6 esistenti all'interno del Parco Nord possono essere mantenute ed adeguate secondo le esigenze specifiche in conformità alle relative norme di zona.

6 Nelle zone E ricomprese all'interno del Parco Nord vigono i disposti dell'art. 19 del P.T.C.P..<sup>15</sup>

7 Nelle zone E3.2 ricomprese all'interno del Parco Nord non sono consentite nuove costruzioni né ampliamenti o interventi pertinenziali che non siano espressamente previsti dal Progetto di tutela, recupero e valorizzazione mediante specifica individuazione nei relativi elaborati grafici.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Comma soppresso con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>15</sup> Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>16</sup> Comma aggiunto con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

## **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 di nuova edificazione, ancorchè realizzati nell'ambito di interventi di cui ai punti 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 49

<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, sentita la competente Commissione Consiliare.

<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 4 mq/100 mc

    verde e spazi di uso pubblico 16 mq/100 mc

    attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc

Nelle zone A e B la dotazione di standard pubblici è commisurata alla superficie utile netta (Sn) come definita all'art. 45 nelle seguenti quantità:

    parcheggio 4 mq/30 mq Sn

    verde 16 mq/30 mq Sn

    attrezzature di interesse comune 10 mq/30 mq Sn

#### 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 e 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 – esercizi di vicinato <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, alimentari e non alimentari, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr., purché la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti nei medesimi complessi o gallerie non sia superiore a 2.500 mq.

<sup>2</sup> Per superficie di vendita si intende quella definita al punto 1.6 della citata delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr.

<sup>3</sup> Sono richiesti i seguenti standard:

parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per esercizio

parcheggi pubblici 4 mq/100 mc

verde e spazi di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc.

Nelle zone A e B la dotazione di standard pubblici è commisurata alla superficie utile netta (Sn) come definita all'art. 45 nelle seguenti quantità:

parcheggio 4 mq/30 mq Sn

verde 16 mq/30 mq Sn

attrezzature di interesse comune 10 mq/30 mq Sn.

<sup>4</sup> Sono fatte salve le previsioni dei piani particolareggiati approvati e convenzionati alla data del 05/06/2000 così come previsto al successivo art. 39.

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 U3/9, 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>4</sup> modificato in sede di conferenza provinciale sul commercio del 19/06/00

<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 Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

verde pubblico mq 60/100 mq Su.

<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, con un minimo del 50% a residenza, 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 Attività commerciali al dettaglio – medie e grandi strutture di vendita <sup>5</sup>

<sup>1</sup> Sono comprese in tale uso le medie e grandi attività commerciali al dettaglio in sede fissa, alimentari e non alimentari, secondo le articolazioni previste dalla delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr., 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> In particolare, l'uso U3.4 si articola, secondo i settori merceologici e le classi dimensionali, come segue:

- U3.4.1 Medio-piccole strutture di vendita - Sono costituite dagli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita compresa fra 250 mq e 1500

---

<sup>5</sup> modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

mq, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr., purché la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti nei medesimi complessi o gallerie non sia superiore a 2.500 mq.

- U3.4.2 Medio-grandi strutture di vendita non alimentari - Sono costituite dagli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita compresa fra 1500 mq e 2.500 mq con vendita di soli prodotti non alimentari.
- U3.4.3 Medio-grandi strutture di vendita alimentari - Sono costituite dagli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita compresa fra 1500 mq e 2.500 mq con vendita di prodotti alimentari.
- U3.4.4 Grandi strutture di vendita - Sono costituite dagli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

<sup>4</sup> I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr., nei quali la somma delle superfici di vendita degli esercizi presenti nei medesimi complessi o gallerie sia superiore a 2.500 mq rientrano nell'uso U3.4.4.

<sup>5</sup> Per superficie di vendita si intende quella definita al punto 1.6 della delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr.

<sup>6</sup> Gli usi U3.4.2 Medio-grandi strutture di vendita non alimentari sono ammessi, qualora compatibili con le normative di sottozona, esclusivamente nelle aree espressamente individuate in cartografia.

<sup>7</sup> Gli usi U3.4.3 Medio-grandi strutture di vendita alimentari e U3.4.4 Grandi strutture di vendita sono ammessi, qualora compatibili con le normative di sottozona, esclusivamente nelle aree corrispondenti ai poli funzionali commerciali come perimetrati in cartografia.

<sup>8</sup> Sono fatte salve le strutture di vendita medio-grandi e grandi, anche esterne ai poli funzionali, esistenti al 23/09/99.

<sup>9</sup> Sono sempre richiesti:

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

verde e spazi pubblici 60 mq/100 mq Su

parcheggi pertinenziali nella quantità prevista dalla delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr., in relazione alla tipologia dell'insediamento.

<sup>10</sup> Ai fini del dimensionamento degli standard per superficie utile (Su) si intende la superficie di vendita di cui al precedente comma 5°.

<sup>11</sup> Sono altresì richiesti i requisiti di accessibilità previsti dalla delibera C.R. n° 1253/99 e succ. modif. e integr., in relazione alla tipologia dell'insediamento.

<sup>12</sup> Sono fatte salve le previsioni dei piani particolareggiati approvati e convenzionati alla data del 05/06/2000 così come previsto al successivo art. 39.

<sup>13</sup> In ogni caso l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita come definite ai precedenti commi 3 e 4, anche nell'ambito dei piani particolareggiati di cui al comma precedente, è ammesso se e in quanto compatibile con la specifica normativa di piano particolareggiato e con le disposizioni della L.R. 05/07/99 n° 14 e succ. modif. e integr. e delle relative delibere regionali di attuazione.

<sup>14</sup> L'insediamento delle suddette strutture dovrà altresì essere conforme alla previsioni di cui ai precedenti commi 6 e 7, sempreché tali previsioni non siano in contrasto con le specifiche normative di piano particolareggiato.

<sup>15</sup> Non è comunque ammesso, al di fuori dei poli funzionali commerciali così come perimetrati in cartografia, l'insediamento di nuove medio-grandi strutture di vendita alimentari o di nuove grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore.

### U3.5 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 superficie utile complessiva 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

### U3.6 Direzionale e complessi terziari <sup>6</sup>

<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

---

<sup>6</sup> modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/2000



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.

<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> Sono sempre richiesti:

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

#### U3.7 Artigianato di servizi

<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 superficie 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

#### U3.8 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. 45, fatte salve le norme di sicurezza relative e nel rispetto del Codice Civile.

### U3.9 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> È ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di Su non superiore a 160 mq nel caso di interventi superiori a 2000 mq di Su al netto di tali alloggi.

<sup>5</sup> 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

### U3.10 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

### U3.11 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> É 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

### U3.12 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> É 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

### U3.13 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 Su 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.

#### U3.14 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. 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 superficie utile 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 estrattiva (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, nonché ai nuclei familiari connessi in quanto coadiuvanti o legati da vincoli di parentela di 1° e 2° grado. 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, U3.7, U3.9, U3.13, U4.1 <sup>7</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, é 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>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

---

7

U1	Abitazioni
U2	Attività ricettive
U3	Attività di servizio pubbliche e private
U3.1	Attività commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.7	Artigianato di servizio
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.13	Attrezzature per lo sport
U4.1	Artigianato produttivo

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

#### 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

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

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

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

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

<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. Qualora tali opere, eseguite dalle Aziende ed Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di 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."<sup>8</sup>

#### 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

#### U6.2 Aree cimiteriali

---

<sup>8</sup> Comma inserito con Delibera Consiglio Comunale n.38064/97 del 29 Dicembre 1997



<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; in AMBITI definibili come unità minima del contesto urbanistico, caratterizzata da specifici caratteri fisico - funzionali.

<sup>2</sup> In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia, nelle presenti norme e nelle schede d'ambito allegate.

<sup>3</sup> L'approvazione di nuove schede d'ambito o di varianti alle schede allegate (2b) da 1 a 86; 3b da 1 a 26) avviene con le procedure previste per i piani particolareggiati dall'art. 3 della legge regionale 46/88.

<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 come definito all'art. 49/9.

<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 F6.

<sup>6</sup> Laddove non diversamente specificato dalle norme di zona, nelle zone B e C in cui si intervenga mediante strumento urbanistico preventivo, gli usi diversi da U 1 (abitazione) e U 2.1 (attività ricettive) non potranno complessivamente superare il 20% della S.U. massima consentita. per le zone C ed il 40% per le zone B.

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. 16 delle presenti norme.

<sup>2</sup> Gli insediamenti storici urbani individuati sono:

- il centro storico di Ferrara, costituito dalle aree interne alla cinta muraria e dalle aree immediatamente circostanti, nonché dall'isolato di S. Giorgio;
- il centro storico di Francelino

<sup>3</sup> Gli insediamenti storici urbani di cui al comma precedente sono descritti attraverso i seguenti elaborati:

Tav. 3/1	Centro Storico di Ferrara	Analisi storica del tessuto urbano
Tav. 3/2	Centro Storico di Ferrara	Analisi tipologica degli edifici.
Tav. 3/3	Centro Storico di Ferrara	Categorie d'intervento.
Tav. 3/4	Centro Storico di Ferrara	Piano dei servizi
Tav. 3/5	Centro Storico di Ferrara	Individuazione degli ambiti storico - morfologici
Tav. 3a/1	Centro Storico di Francelino	Analisi storica del tessuto urbano
Tav. 3a/2	Centro Storico di Francelino	Categorie d'intervento
da Tav. 3b/1 a 3b/26	Centro Storico di Ferrara	Schede d'ambito

<sup>4</sup> All'interno delle zona 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.
  - A1/1    nel centro storico di Ferrara
  - A1/2    nel centro storico di Francelino
- A2     Ambiti del centro storico di Ferrara costituiti dal tessuto insediativo pianificato tra le due guerre ed in cui la tipologia edilizia è solo in parte congruente con il tessuto stesso.

- A3 Ambiti urbani costituiti dal tessuto insediativo di recente formazione ed in cui non esiste alcun legame fra il tessuto stesso e la tipologia edilizia.
- A4 Ambiti esterni alla cinta muraria interessati prevalentemente da insediamenti produttivi che hanno subito processi di degrado, dismissione o riuso improprio. In tali ambiti il tessuto insediativo è privo di elementi caratterizzanti e dovrà pertanto essere sostituito.
- A5 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, concessione edilizia diretta, 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 edilizio - 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 concessione 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'idonea 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 è 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 alle tavv. 3/3 e 3a/n.

<sup>7</sup> Fatte salve eventuali prescrizioni specifiche per ambito, nonché le indicazioni della tav. 3/4 e delle schede 3/b, 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 – esercizi di vicinato
- 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
- U3.4.1     Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita purché non superiori a mq 400 di Su
- U3.6       Direzionale, complessi terziari.  
Nel caso, in cui tali insediamenti avvengano attraverso un cambio d'uso con aumento di carico urbanistico potranno essere ammessi solamente nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi in cui almeno il 50% della Su di progetto sia destinata a residenza (U1) ed in cui sia previsto il reperimento di almeno il 50% dello standard di parcheggio privato di tutte le attività insediate. Non sono soggette a tali prescrizioni le attività pubbliche come definite all'art. 35, 2° comma.
- U3.9       Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10      Servizi sociali di quartiere
- U3.11      Scuole superiori
- U3.12      Università
- U3.13      Attrezzature per lo sport
- U3.14      Attrezzature sociosanitarie

#### Sottozone A2/A3

- U1           Abitazioni
- U2.1       Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1       Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2       Pubblici esercizi

- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita purché siano reperiti integralmente gli standard pubblici e privati se insediate mediante cambio d’uso o ricostruzione. Gli standard pubblici possono essere localizzati anche al di fuori dell’area d’intervento purché nell’ambito della stessa sottozona.
- U3.6 Direzionale, complessi terziari, purché siano reperiti integralmente gli standard pubblici e privati se insediate mediante cambio d’uso o ricostruzione. Gli standard pubblici possono essere localizzati anche al di fuori dell’area d’intervento purché nell’ambito della stessa sottozona. Non sono soggette a tali prescrizioni le attività pubbliche come definite all’art. 35 2° comma.
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori
- U3.12 Università
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature sociosanitarie
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza.
- U6.6 Parcheggi attrezzati

#### Sottozone A4

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
- U3.5 Commercio all'ingrosso e magazzini
- U3.6 Direzionale, complessi terziari
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.8 Stazioni di servizio e distribuzione carburanti
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori

- U3.12 Università
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature sociosanitarie
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza.
- U6.4 Attrezzature ferroviarie
- U6.5 Aree di servizio alla navigazione
- U6.6 Parcheggi attrezzati

#### Sottozona A5

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori
- U3.12 Università
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature sociosanitarie
- U5.3 Annessi rustici 9

<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 U3.6 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. 3.4) non possono essere inferiori:

- alla consistenza in termini di Su del servizio esistente alla data di adozione delle presenti norme

---

<sup>9</sup> comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00



- al 50% dell'Su complessiva dell'immobile per i nuovi servizi.
- <sup>12</sup> La cartografia di P.R.G. (tavv. 3.3 e 3.4) individua 45 aree soggette a Progetti Unitari (P.U.). I Progetti Unitari sono suddivisi in 26 schede (3b.n) ricadenti in sottozona A1 e in sottozona A4 con l'eccezione del P.U. di S. Giorgio che ricade in sottozone A1 e A3. In ogni scheda progetto é indicato il tipo di intervento, una relazione illustrativa, le destinazioni d'uso possibili, nonché eventuali elementi progettuali non modificabili in sede di strumento attuativo. Per le aree soggette a ristrutturazione urbanistica le schede riportano anche alcuni dati tecnici relativi alle volumetrie massime consentite ed agli standard.

### ART. 28.1 Sottozone A1

<sup>1</sup> Gli interventi ammessi in sottozona A1 si attuano mediante concessione edilizia diretta, salvo diversa indicazione cartografica o prescrizione delle schede d'ambito, .

<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. 3.2 , 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 sulle tavv. 3.3 e 3a.2, soggette alla categoria di intervento restauro e risanamento conservativo sottocategorie A, B e relativo ripristino tipologico di cui all'art. 49, 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) come definita all'art. 49

nonché la classificazione o sottoclassificazione tipologica con riferimento alla tav. 3.2.

<sup>4</sup> Per le unità edilizie, individuate sulle tavv. 3.3 e 3a.2, 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), come definite all'art. 49, e la classificazione tipologica.

<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.

<sup>6</sup> In tutti gli edifici residenziali soggetti a ristrutturazione totale è ammesso l'adeguamento funzionale, come definito all'art. 49 punto 9, purché non comporti aumento della superficie coperta esistente alla data di adozione delle presenti norme e non arrechi danno ad eventuali elementi di pregio di edifici confinanti.

#### ART. 28.2 Sottozona A2

<sup>1</sup> Nella sottozona A2, salvo specifiche indicazioni cartografiche, gli interventi ammessi si attuano mediante concessione edilizia diretta.

<sup>2</sup> In tali zone, fermo restando quanto previsto dal Regolamento Edilizio, la procedura di cui al comma 2 del precedente articolo 28.1 è facoltativa. Qualora tale procedura venga adottata, entrano in vigore tutte le prescrizioni e si producono gli effetti di cui ai successivi commi dello stesso articolo 28.1.

<sup>3</sup> Valgono le prescrizioni di cui al 6° comma del precedente articolo 28.1.

#### ART. 28.3 Sottozona A3

<sup>1</sup> Nelle sottozone A3 si applicano le norme procedurali previste al precedente art. 28.2 per le sottozone A2.

## ART. 28.4 Sottozone A4

<sup>1</sup> Salvo diverse indicazioni specifiche per particolari ambiti o edifici, nelle sottozone A4 si interviene mediante strumento urbanistico preventivo: P.P. di iniziativa pubblica o privata, Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle categorie di intervento e delle indicazioni cartografiche e normative stabilite per ogni ambito di intervento.

<sup>2</sup> Lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia ed individuato mediante numero, ovvero all'intero subambito individuato mediante numero e lettera

<sup>3</sup> Nei casi di cui al precedente 2° comma del presente articolo, ferme restando le categorie di intervento indicate in cartografia saranno ammessi tutti gli interventi sull'esistente compresa la ristrutturazione urbanistica secondo le indicazioni e le quantità fissate in cartografia e con If non superiore a 4 mc/mq. Ai fini del conteggio la Sf non potrà essere superiore al 75 % della St; fermo restando l'If di 4 mc/mq, detta percentuale può essere aumentata qualora i soggetti attuatori propongano la localizzazione delle quote di standard richieste, da cedere all'Amministrazione Comunale, all'interno delle aree di espansione site ad est del centro urbano ( bastioni ), di cui alle schede n. 2B/39; 2B/41; 2B/42; 10

<sup>3bis</sup> Le aree di proprietà comunale site all'interno delle zone A4 verranno prioritariamente permutate, previa valutazione, con aree localizzate all'interno dei comparti di espansione di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42 o con aree G localizzate in prossimità delle mura ad Est, ovvero alienate, a valore di mercato, a soggetti che possano localizzare i relativi standard, da cedere al Comune, all'interno dei comparti di cui alle schede 2B/39,2B/41,2B/42; <sup>11</sup>

<sup>4</sup> Qualora lo strumento urbanistico non interessi l'intero ambito o subambito come precisato al 2° comma, l'unità minima dovrà comunque essere estesa almeno ad un'intera proprietà. In tal caso saranno consentiti tutti gli interventi sull'esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica.

<sup>5</sup> Nei casi di cui al comma precedente sarà ammessa la ristrutturazione fondiaria mantenendo l'If esistente sull'area di proprietà anche se superiore a 4 mc/mq, con che, attraverso lo strumento urbanistico o la scheda d'ambito, venga dimostrato che l'If dell'intero ambito perimetrato in cartografia, calcolato come al 3° comma, non superi l'If massimo di 4 mc/mq. Ove ciò non fosse

<sup>10</sup> comma integrato con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

<sup>11</sup> comma inserito con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

possibile ogni singolo intervento non potrà comunque superare i 4 mc/mq. I distacchi dei confini e le distanze tra edifici dovranno rispettare l'art. 45 punto 11.

<sup>6</sup> Lo strumento urbanistico preventivo dovrà prevedere la dotazione di standard di cui all'art. 24 in rapporto agli usi di progetto

<sup>7</sup> In rapporto ai tipi di intervento previsti ed alla situazione contestuale, l'Amministrazione Comunale può concedere l'applicazione dell'art. 6 (monetizzazione) purché sia garantita la dotazione di standard fissata dalle schede progetto o in assenza di questa, la quota minima di parcheggio pubblico pari a 3 mq ogni 30 mq di Su da cedere o asservire ad uso pubblico.

<sup>8</sup> In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti gli interventi sui singoli edifici esistenti a cui siano attribuite categorie d'intervento specifiche in cartografia.

<sup>9</sup> Per gli edifici a cui non sia attribuita alcuna categoria d'intervento specifica, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

<sup>10</sup> Saranno consentiti interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti di cui al comma precedente, anche in assenza di strumento urbanistico preventivo, solo se finalizzati al mantenimento o alla realizzazione della destinazione d'uso residenziale (uso U1 art 24) ovvero di destinazioni di pubblica utilità, come definita all'art. 41 delle presenti norme.

<sup>11</sup> Gli interventi dovranno in ogni caso mirare alla creazione del maggior spazio aperto possibile tra il Po di Volano e le mura ancora esistenti.

#### ART. 28.5 Sottozona A5

<sup>1</sup> Salvo specifica indicazione per singoli ambiti, gli interventi nelle sottozone A5 si attuano mediante concessione edilizia diretta 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 pertinenti agli edifici, così come perimetrata in cartografia

<sup>4</sup> Qualora non si verificano le condizioni di cui al 2° comma e non vengano rispettate le prescrizioni di cui al 3° comma del presente articolo, saranno

consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui ai commi 9 e 10 del precedente articolo 28.4 In tal caso si dovrà comunque prevedere il ripristino della porzione di area scoperta pertinenziale di proprietà.

<sup>5</sup> Gli interventi in sottozona A5 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>6</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. 51 del R.E..<sup>17</sup>

<sup>7</sup> Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Comma modificato con Delibera del Consiglio Comunale 57295/04 del 25/05/2004

<sup>18</sup> Comma modificato con Delibera del Consiglio Comunale 57295/04 del 25/05/2004

### CAPITOLO 3

## INDIVIDUAZIONE ZONE **B**: SOTTOZONE ED AMBITI

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. Ogni tipo di sottozona riguarda, a sua volta, diversi ambiti specifici per alcuni dei quali oltre alle norme della sottozona, è stata elaborata una specifica scheda progetto urbanistico.

<sup>5</sup> Le prescrizioni di cui al successivo comma 6 prevalgono qualora più restrittive sulle specifiche norme di sottozona e d'ambito, fatto salvo quanto previsto all'art. 29.2 comma 4<sup>19</sup>.

<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:

- Il numero di piani dell'edificio non dovrà superare la media, arrotondata all'unità superiore, del numero di piani degli edifici esistenti nell'ambito

---

<sup>19</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

in cui ricade; nel calcolo di detta media non si terrà conto di proservizi, autorimesse e pertinenze in genere, né degli edifici interamente non residenziali<sup>20</sup>.

- 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>10</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 o del Q, 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<sup>21</sup>.

<sup>8</sup> Sono esclusi da quanto previsto al precedente 7° comma gli ambiti B1.2, B4.3, B4.4, B4.5 e comunque tutti gli ambiti o le porzioni di ambito in cui si intervenga mediante ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica. Per tali ambiti la definizione della Sf e la quantità di standard richiesta è definita dalla relativa normativa d'ambito, in carenza di questa si fa riferimento a quanto

---

<sup>20</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>10</sup> Isolato: complesso di edifici e aree delimitato da strade di uso pubblico.

<sup>21</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

previsto dall'art. 6 e la Sf non potrà essere superiore al 70% della St di intervento .

#### 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 di cui all'art. 49 nonché gli ampliamenti e le nuove costruzioni, anche mediante la sostituzione degli edifici esistenti, secondo gli indici e parametri fissati per ciascun ambito.

<sup>3</sup> Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 6. In ogni caso non potranno essere superati gli indici e i parametri indicati per ogni ambito<sup>22</sup>.

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

<sup>5</sup> Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nella 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 - esercizi di vicinato
U3.2	Pubblici esercizi
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo

---

<sup>22</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004



U3.4.1	Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
U3.6	Direzionale complessi terziari.
U3.7	Artigianato di servizio
U3.8	Attività di servizio e distribuzione carburanti
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.10	Servizi sociali di quartiere
U3.11	Scuole superiori
U3.12	Università
U3.13	Attrezzature per lo sport
U3.14	Attrezzature socio - sanitarie
U6.1	Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza <span style="float: right;">11</span>

Art. 29.1.1

B1.1 Aree edificate complesse ad impianto storico.

<sup>1</sup> Gli interventi in tali ambiti si attuano mediante concessione edilizia diretta.

<sup>2</sup> Fatte salve le categorie d'intervento indicate in cartografia, sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente nonché gli ampliamenti nel rispetto dei parametri di cui al 6° comma dell'art. 29.

<sup>3</sup> Oltre alle destinazioni previste al 5° comma dell'art. 29.1 è consentito l'insediamento degli usi U6.5 (aree di servizio alla navigazione)

Art. 29.1.2 B1.2 Aree edificate complesse da ristrutturare.

<sup>1</sup> In tali ambiti si interviene mediante strumento urbanistico preventivo nel rispetto delle categorie d'intervento e delle indicazioni cartografiche relative.

<sup>2</sup> Lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia o a stralcio significativo dello stesso, da individuarsi con delibera di Consiglio comunale, su conforme richiesta degli interessati,

---

<sup>11</sup> comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

sentita la competente Commissione consiliare. In tal caso dovrà comunque essere verificata la fattibilità degli interventi mediante studio della soluzione urbanistica estesa all'intero ambito.

<sup>3</sup> Lo strumento urbanistico preventivo dovrà prevedere la dotazione di standard di cui all'art. 24 in rapporto agli usi di progetto. In rapporto ai tipi di intervento previsti ed alla situazione contestuale é consentita l'applicazione dell'art. 6 (monetizzazione), purché sia prevista una quota minima pari a 5 mq/abitante di parcheggio pubblico.

<sup>4</sup> Fatto salvo quanto previsto al comma 1 nell'ambito dello strumento urbanistico preventivo sono consentiti tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione urbanistica, con If massimo pari a 5 mc/mq., altezza massima degli edifici pari a 5 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 16. Distacco dai confini e tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>5</sup> Ai fini del calcolo dell' If verrà considerata la Sf di progetto, al netto delle strade e degli standard previsti. La Sf non potrà comunque essere superiore al 70 % della ST.

<sup>6</sup> Nell'ambito dello strumento urbanistico oltre a quanto previsto dal 5° comma dell'art. 29.1 è consentito l'uso U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini.  
14

<sup>7</sup> In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, nel rispetto delle categorie d'intervento previste, compresa la ristrutturazione fondiaria secondo i parametri di cui al quarto comma con volumetria non superiore a quella preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

<sup>8</sup> Le aree di proprietà comunale site all'interno della Zona B1.2 verranno prioritariamente permutate, previa valutazione, con aree localizzate all'interno dei comparti di espansione di cui alle\_schede 2B/39, 2B/41, 2B/42 o con aree G localizzate in prossimità delle mura ad Est, ovvero alienate a valore di mercato, a soggetti che possano localizzare i relativi standard, da cedere al Comune, all'interno dei comparti di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42; <sup>15</sup>

### Art.29.1.3

#### B1.3 Aree edificate complesse da riqualificare.

---

<sup>14</sup> comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

<sup>15</sup> comma integrato con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

<sup>1</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 all'art. 45 punto 11.

ART. 29.2 Sottozone B2 - Aree edificate in base a strumento urbanistico o a norme regolamentari.

<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> In tali zone sono consentiti gli interventi indicati in cartografia. Ove non indicati, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 49 ad esclusione di quelli di ristrutturazione fondiaria ed urbanistica.

<sup>3</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>4</sup> Dovranno pertanto essere rispettate le norme e le prescrizioni dello strumento originario di riferimento, ove esista la documentazione necessaria. "Per gli interventi edilizi ricadenti in aree assoggettate a strumenti urbanistici o a norme regolamentari, che hanno esaurito il periodo di validità di legge, la conformità dell'intervento verrà valutata nel rispetto dei seguenti parametri dello strumento di riferimento:

- volume massimo previsto;-
- altezza massima prevista, salvo adeguamento alle norme vigenti delle altezze di piano;<sup>23</sup>
- allineamenti e distacchi dai confini;
- spazi pubblici, di uso pubblico e spazi di uso collettivo.

Non avranno invece efficacia eventuali vincoli finalizzati all'insediamento obbligatorio di quote di superfici utili o volumi non residenziali."<sup>13</sup>

---

<sup>23</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>13</sup> Periodo aggiunto con Delibera Consiglio Comunale n.38064/97 del 29 Dicembre 1997

5 Ove non sussistano le condizioni di cui al comma precedente dovranno essere rispettate le prescrizioni degli articoli 29.3 e 29.3.2 - Ambiti B3.2<sup>24</sup>

5bis E' ammessa la costruzione di fabbricati adibiti ad autorimessa in confine di proprietà, nel rispetto di quanto previsto all'art. 45 punto 11A comma 5, nel caso in cui nei lotti confinanti siano esistenti autorimesse edificate sui confini di proprietà<sup>25</sup>.

<sup>6</sup> Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nella sottozone B2 é 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
U3.7	Artigianato di servizio
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.10	Servizi sociali di quartiere
U3.11	Scuole superiori
U3.13	Attrezzature per lo sport
U3.14	Attrezzature socio - sanitarie
U6.1	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 ad impianto urbanistico riconoscibile o consolidato

<sup>1</sup> Si tratta di zone di più vecchio impianto, rispetto a quelle di cui al precedente art 29.2, sorte spesso spontaneamente lungo assi viari

---

<sup>24</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>25</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

preesistenti. Tale tipo di aggregazione, costituita prevalentemente da edifici a tipologia mista ma in genere di modeste dimensioni, si é 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 ad esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

<sup>5</sup> Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 6°. In ogni caso non potranno essere superati gli indici e i parametri indicati per ogni ambito.<sup>26</sup> Sono comunque consentiti gli interventi di adeguamento funzionale nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 45 punto 11

<sup>6</sup> Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nelle sottozone B3 é consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero
U3.1	Attività commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.7	Artigianato di servizio
U3.10	Servizi sociali di quartiere
U3.14	Attrezzature socio - sanitarie
U6.1	Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

#### Art. 29.3.1 B3.1 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 2 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 2 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici con un massimo assoluto di mt. 9,50. Distacco dai confini e distacco tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

---

<sup>26</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

ART. 29.3.2 B3.2 Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 3 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici, con un massimo assoluto di mt. 12,75. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>2</sup> Per le nuove costruzioni sono altresì prescritti: rapporto di copertura massimo pari al 40% e rapporto di permeabilità superficiale minimo pari al 60%.<sup>27</sup>

Art. 29.3.3 B3.3 Ambiti caratterizzati da funzioni complesse.

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 3 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici, con un massimo assoluto di mt. 12,75. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>2</sup> Oltre agli usi previsti al 6° comma dell'art. 29.3, sono consentiti gli usi, U3.3, U3.4.1, U3.6, U3.9.<sup>17 18</sup>

ART. 29.4 Sottozone B4 - Aree ad impianto urbanistico non riconoscibile

---

<sup>27</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>17</sup>

U3.3 Usi vari di tipo diffusivo

U3.4.1 Attività commerciali ad dettaglio – mediopiccole strutture di vendita

U3.6 Direzionale complessi terziari

U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo

<sup>18</sup> comma modificato in sede di Conferenza di servizi sul commercio del 19/06/00

<sup>1</sup> Sono zone sorte spesso anch'esse spontaneamente ma in cui la tipologia edilizia, priva di elementi caratterizzanti, e la presenza di attività non residenziali (commercio all'ingrosso, depositi, magazzini, attività artigianali e simili) hanno dato luogo ad un impianto urbanistico privo di elementi di riconoscibilità o comunque meritevole di conservazione.

<sup>2</sup> In dette zone gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto urbanistico anche mediante la ridefinizione del disegno dei lotti e della maglia infrastrutturale.

<sup>3</sup> Le categorie d'intervento sono indicate in cartografia. Ove non indicate sono consentiti gli interventi di cui all'art. 49.

<sup>4</sup> Soppresso<sup>28</sup>

<sup>5</sup> Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nella sottozona B4 é consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
- U3.6 Direzionale complessi terziari
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti
- U3.10 Servizi sociali di quartiere.
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
- U4.1 Artigianato produttivo
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza
- U6.4 Attrezzature ferroviarie
- U6.6 Parcheggi attrezzati

#### Art. 29.4.1

---

<sup>28</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

B4.1 - Ambiti da assoggettare a ristrutturazione fondiaria con funzioni prevalentemente residenziali

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione urbanistica, nonché interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 3 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 2 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici, con un massimo assoluto di mt. 9,5. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>2</sup> Per gli interventi di ristrutturazione fondiaria e nuova costruzione è richiesto il Piano di Utilizzo esteso all'intero ambito o a stralcio significativo, su conforme parere della Commissione urbanistica.

Art. 29.4.2

B4.2 - Ambiti da assoggettare a ristrutturazione fondiaria con funzioni complesse

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, esclusa la ristrutturazione urbanistica, nonché interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 4 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio, con un massimo assoluto di mt. 12,75. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>2</sup> Valgono le prescrizioni di cui al 2° comma del precedente articolo 29.4.1. Per gli interventi di ristrutturazione fondiaria e nuova costruzione che superino i 3 mc/mq è richiesto il Piano Particolareggiato esteso all'intero ambito o a stralcio significativo, su conforme parere della Commissione urbanistica.

<sup>3</sup> In sede di Piano di Utilizzo e Particolareggiato sono consentiti gli usi U3.2, U3.5, U3.9, U3.11<sup>20</sup> oltre a quelli previsti al 5° comma dell'art. 29.4.<sup>21</sup>

<sup>4</sup> E' inoltre consentito l'uso U3.4.2 Attività commerciali al dettaglio – medio-grandi strutture di vendita non alimentari nelle aree comprese all'interno dei poli funzionali commerciali.<sup>22</sup>

---

20

U3.2      Pubblici esercizi  
U3.5      Commercio all'ingrosso e magazzini  
U3.9      Attività culturali di ritrovo e spettacolo  
U3.11     Scuole superiori

<sup>21</sup> comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00



Art. 29.4.3

B4.3 - Ambiti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica con funzioni prevalentemente residenziali

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If con intervento diretto 3 mc/mq, If in caso di strumento urbanistico preventivo 4 mc/mq., altezza massima degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici, con un massimo assoluto di mt. 12,75 Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>2</sup> Ai fini del calcolo dell'If negli strumenti urbanistici preventivi, verrà considerata la SF di progetto, al netto di strade e standard, che non potrà comunque essere superiore al 75 % della ST.

<sup>3</sup> In sede di strumento urbanistico preventivo, ferma restando la volumetria massima edificabile, potranno essere variate le altezze previste al comma 1.

Art. 29.4.4

B4.4 Ambiti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica con funzioni complesse

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If con intervento diretto 3 mc/mq, If in caso di strumento urbanistico preventivo 4 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 3 piani utili fuori terra oltre al Piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici con un massimo di mt. 12,75. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>2</sup> In sede di strumento urbanistico preventivo sono consentiti gli usi U3.2, U3.5, U3.9, U3.11, oltre a quelli previsti al 5° comma dell'art. 29.4.<sup>23</sup>

<sup>3</sup> Il calcolo dell'If avviene secondo la modalità di cui al 2° comma del precedente art. 29.4.3.

---

<sup>22</sup> comma aggiunto in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

<sup>23</sup> comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

Art. 29.4.5

B4.5 Ambiti costituiti da ex aree produttive prevalentemente dismesse, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica.

<sup>1</sup> In tali ambiti é prescritto lo strumento urbanistico preventivo.

<sup>2</sup> Nell'ambito dello strumento di cui al comma precedente potrà essere prevista una quota di residenza non inferiore al 40% e non superiore al 60% del volume edificabile.

<sup>3</sup> If pari a 5 mc/mq., altezza massima degli edifici pari a 5 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 16. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>4</sup> Oltre a quanto previsto al 5° comma dell'art. 29.4 sono consentiti gli usi U3.2, U3.4.2, U3.5, U3.9, U3.11.<sup>24</sup>

<sup>5</sup> Per il calcolo dell'If verrà considerata la Sf di progetto al netto di strade e standard che non potrà comunque essere superiore al 70 % della St; fermo restando l'IF di 5 mc/mq, detta percentuale può essere aumentata qualora i soggetti attuatori propongano la localizzazione delle quote di standard richieste, da cedere all'Amministrazione Comunale, all'interno delle aree di espansione site ad Est del centro urbano ( bastioni ), di cui alle schede n. 2B/39, 2B/41, 2B/42.  
25

<sup>5bis</sup> Le aree di proprietà comunale site all'interno delle zone B4.5 verranno prioritariamente permutate, previa valutazione, con aree localizzate all'interno dei comparti di espansione di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42 o con aree G localizzate in prossimità delle mura ad Est, ovvero alienate a valore di mercato, a soggetti che possano localizzare i relativi standard, da cedere al Comune, all'interno dei comparti di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42. <sup>26</sup>

<sup>6</sup> Mediante scheda progetto allegata alle presenti norme ovvero mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ferma restando la capacità edificatoria massima dell'intero ambito, (I.f. 5 mc./mq.) sarà possibile derogare da quanto previsto al precedente comma 2, fissare altezze e distacchi diversi da quelli previsti al precedente 3° comma, anche in difformità da quanto previsto all'art. 45 punto 11, purché nel rispetto del Codice Civile, nonché introdurre

---

<sup>24</sup> comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

<sup>25</sup> comma integrato con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

<sup>26</sup> comma inserito con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

destinazioni non espressamente previste, purché compatibili con le altre attività insediate anche negli ambiti limitrofi.

<sup>7</sup> In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti i seguenti interventi:

- per attività esistenti in contrasto con le destinazioni previste é consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria
- per attività esistenti conformi alle destinazioni previste sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compreso un aumento del 20 % della Su esistente, anche funzionalmente indipendente, finalizzato all'adeguamento delle attività insediate

Art. 29.4.6 - B4.6 Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse

<sup>1</sup> In tali ambiti é prescritto lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

<sup>2</sup> Nell'ambito dello strumento di cui al comma precedente potrà essere prevista una quota di residenza non inferiore al 40% e non superiore al 80% del volume edificabile.

<sup>3</sup> It pari a 2,5 mc/mq. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>4</sup> Oltre a quanto previsto al 5° comma dell'art. 29.4 sono consentiti gli usi U3.2, U3.9, U3.11.<sup>26bis</sup>

<sup>5</sup> In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti i seguenti interventi:

- per attività esistenti in contrasto con le destinazioni previste é consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria
- per attività esistenti conformi alle destinazioni previste sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compreso un aumento del 20 % della Su esistente, anche funzionalmente indipendente, finalizzato all'adeguamento delle attività insediate. <sup>26 ter</sup>

---

26bis

U3.2      Pubblici esercizi  
 U3.9      Attività culturali di ritrovo e spettacolo  
 U3.11     Scuole superiori

26 ter

Articolo inserito con delibera Giunta Provinciale n° 458 del 04/11/2004

## ART. 29.5 Sottozone B5 - Borghi.

<sup>1</sup> Sono costituite da agglomerati di edifici, diffusi nel territorio, la cui origine é certamente legata al sistema produttivo agricolo ma che, di fatto, non hanno oggi alcun legame con l'attività agricola.

<sup>2</sup> Le categorie d'intervento sono indicate in cartografia. Ove non indicate sono consentiti gli interventi di cui all'art. 49 delle presenti norme e all'art. 4 del R.E., secondo quanto previsto nei singoli ambiti.<sup>29</sup>

<sup>3</sup> Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 6. In ogni caso non potranno essere superati gli indici e i parametri indicati per ogni ambito.<sup>30</sup>

<sup>3 bis</sup> Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21<sup>31</sup>

<sup>4</sup> Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nelle sottozone B5 é consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

U1	Abitazioni
U2.1	Attività ricettive
U3.1	Attività commerciali al dettaglio
U3.2	Pubblici esercizi
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo
U3.7	Artigianato di servizio
U3.10	Servizi sociali di quartiere.

### Art. 29.5.1

#### B5.1 Borghi storici

---

<sup>29</sup> comma integrato con delibera Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>30</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>31</sup> comma inserito con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>1</sup> In tali ambiti sono consentiti solo interventi sull'esistente secondo le categorie indicate in cartografia.

<sup>2</sup> È consentita la costruzione di autorimesse nella misura di 10 mq/100 mc, secondo i criteri dell'art. 51 del R.E..<sup>32</sup>

#### Art. 29.5.2

##### B5.2 Borghi consolidati.

<sup>1</sup> Sono ammessi tutti gli interventi sull'esistente esclusa la ristrutturazione urbanistica, nonché gli ampliamenti e nuove costruzioni che non riducano la superficie fondiaria teorica di pertinenza degli edifici soggetti a categoria specifica di intervento conservativo, calcolata in base all'If di cui al 2° comma.

<sup>2</sup> If 2 mc/mq; altezza degli edifici corrispondente a 2 piani fuori terra con un massimo assoluto di mt. 6,30; distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>3</sup> È consentita, anche oltre gli indici prescritti la costruzione di autorimesse secondo quanto previsto al secondo comma dell'art. 29.5.1

#### Art. 29.5.3 B5.3 Borghi da ristrutturare

<sup>1</sup> Sono ammessi tutti gli interventi compresi ampliamenti e nuove costruzioni.

<sup>2</sup> Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e le nuove costruzioni sono soggetti a Piano di utilizzo esteso all'intero ambito, nel rispetto delle prescrizioni delle relative schede progetto urbanistico. Fermi restando i limiti all'edificazione di cui alle schede progetto suddette, non potranno essere in nessun caso superati i seguenti parametri massimi:<sup>33</sup> If 2 mc/mq, altezza degli edifici pari a 2 piani fuori terra, con un massimo assoluto di mt. 6. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>3</sup> Sono ammessi anche in assenza di Piano di Utilizzo gli interventi di cui al 2° comma B5.1, anche in deroga all'If.

#### ART. 29.6 Sottozone B6 - Corti coloniche

---

<sup>32</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>33</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>1</sup> Sono i nuclei insediativi, costituiti da edifici residenziali e non, storicamente connessi all'uso agricolo del territorio. Tali nuclei hanno conservato la tipologia insediativa originaria, pur essendo in taluni casi non più legati alla produzione agricola, per intervenuti mutamenti nell'organizzazione del sistema produttivo, ovvero in quanto ormai inseriti in un tessuto edificato più complesso.

<sup>2</sup> Gli interventi mirano a salvaguardare la riconoscibilità del tipo insediativo originario mediante l'inserimento degli usi di cui all'art. 29.5 (Sottozone B.5), nonché degli usi U5.1, U5.2 e U5.3.

<sup>3</sup> Purché compatibili con le categorie d'intervento indicate in cartografia, sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 4.13 del Regolamento Edilizio, l'adeguamento funzionale di cui all'art. 49.9 delle presenti norme, nonché ampliamenti *in tantum*, anche in corpi di fabbrica separati, nei seguenti limiti: 50 mq di Su oppure 20 % della Su esistente, 150 mc oppure 20 % del volume esistente; rientrano entro tali limiti gli interventi pertinenziali di nuova costruzione.<sup>34</sup>

<sup>3 bis</sup> Gli ampliamenti di cui al comma precedente sono subordinati al contestuale recupero degli edifici che vengono ampliati; superficie utile e volume esistenti vanno riferiti ai soli edifici recuperati.<sup>35</sup>

<sup>4</sup> È consentito altresì recuperare volumi incongrui rispetto alla tipologia originaria accorrandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di pari volumetria; la ricollocazione dei volumi sostituiti e degli ampliamenti di cui al comma 3 può dar luogo ad uno o più edifici la cui collocazione potrà essere anche esterna al limite della sottozona, purché riconducibile ad uno dei modelli tipici di cui alla tavola seguente, o comunque tale da consentirne la leggibilità; la riconducibilità a tali modelli sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione per la qualità Architettonica e per il Paesaggio.<sup>36</sup>

<sup>5</sup> In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto della corte sia per tipologia che per materiali e tecnologia costruttiva in conformità a quanto previsto all'art. 51 del Regolamento Edilizio.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>35</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>36</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>37</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>6</sup> È in ogni caso consentita la costruzione di autorimesse in rapporto agli edifici residenziali, secondo lo standard di parcheggio privato previsto per le abitazioni all'art. 24, e nel rispetto dei criteri costruttivi di cui ai commi 4 e 5 precedenti.<sup>38</sup>

<sup>7</sup> La corte costituisce unità minima funzionale del fondo agricolo. Pertanto l'intero comparto B6, identificando l'ambito all'interno del quale conservare e valorizzare il modello insediativo della corte agricola, non può essere frazionato mediante recinzioni o altri elementi, anche di tipo naturale, che siano in contrasto con l'obiettivo di garantire la leggibilità del tipo insediativo. Saranno consentite recinzioni soltanto lungo il perimetro esterno, e per le parti strettamente necessarie alla custodia degli animali.

<sup>8</sup> Qualora gli interventi in tali zone siano attuati in funzione della conduzione del fondo da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, la concessione edilizia verrà rilasciata in conformità a quanto previsto dall'art.9 lettera A della L. 10/77. Qualora alla data di adozione del presente Piano le sottozone B6, come individuate cartograficamente, siano asservite ad unità poderali agricole, la capacità edificatoria relativa andrà scomputata da quella complessiva del fondo in rapporto alla titolarità del richiedente.

<sup>9</sup> Le zone B6 si dividono in

B6.1 Corti coloniche all'interno degli aggregati urbani.

B6.2 Corti coloniche nel territorio non urbanizzato.

<sup>10</sup> Nuovi edifici non connessi con le attività esistenti all'interno della corte B6.2, ove ammessi, potranno essere edificati all'esterno della corte stessa, come individuata in cartografia, ad una distanza dal perimetro della stessa non inferiore a mt. 30. Tale distanza non si applica alle opere di cui ai precedenti commi 3, 4 e 6, né alle opere da realizzarsi in adiacenti zone diverse dalle zone E.<sup>39</sup>

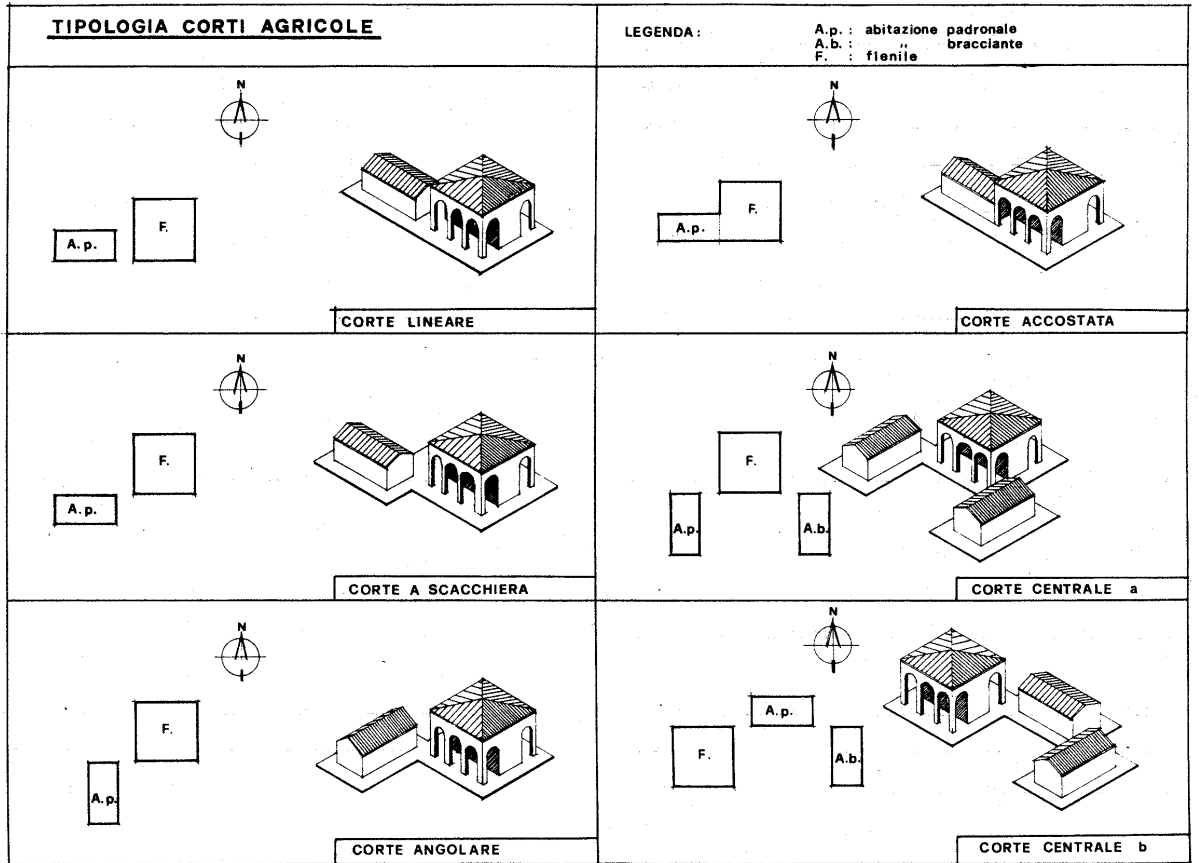
<sup>11</sup> Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>39</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>40</sup> comma inserito con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004





CAPITOLO 4  
INDIVIDUAZIONE ZONE C SOTTOZONE E AMBITI

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. Ogni tipo di sottozone può ricomprendere diverse aree - progetto. Per le aree - progetto più significative viene allegata alle presenti norme una scheda progetto costituita da:

- a) Relazione
- b) Dati numerici principali
- c) Progetto urbanistico
- d) Individuazione dei caratteri dell'intervento
- e) Norme di attuazione.

<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. 3, primo e secondo comma L.R. 46/88

<sup>8</sup> Anche nel caso di cui al comma precedente non potrà comunque essere superata la volumetria massima edificabile complessiva stabilita dalla scheda - progetto.

<sup>9</sup> Ove non diversamente disposto nella scheda progetto 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.

<sup>10</sup> A seguito dell'applicazione di quanto previsto all'Art. 28.4, commi 3 e 3bis ed all'Art. 29.4.5, commi 5 e 5bis, la volumetria edificabile dei comparti

interessati sarà determinata dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale alla superficie territoriale residua, al netto delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> comma inserito con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

**ART. 30.1 Sottozona C1 - Nuovi complessi insediativi.**

<sup>1</sup> Si tratta delle aree di espansione destinate ad integrare l'edificazione esistente nell'area urbana. 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 progetto, allegata alle presenti norme
- all'interno dei comparti C1 non è consentita la monetizzazione di quote di standard
- l'indice di edificabilità territoriale massimo è definito dalla scheda progetto
- l'altezza massima degli edifici è quella definita dalla scheda - progetto e comunque non superiore a quella corrispondente alla realizzazione 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 dalla scheda progetto o in mancanza dall'art. 45 punto 11.

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

U1	Abitazioni	
U2.1	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero.	
U3.1	Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato	
U3.2	Pubblici esercizi	
U3.3	Usi vari di tipo diffusivo	
U3.4.1	Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita	
U3.7	Artigianato di servizio	
U3.8	Attività di servizio e distribuzione di carburanti	
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo	
U3.10	Servizi sociali di quartiere	
U3.13	Attrezzature per lo sport	
U6.1	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani	28

<sup>28</sup> comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

<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 - progetto. Ogni stralcio attuativo deve contenere la rispettiva quota di standard secondo la dotazione prevista dalla scheda progetto per ogni abitante insediabile o per ogni attività diversa dalla residenza.

ART. 30.2 Sottozone C2: Aree di espansione residenziale.

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

<sup>2</sup> Per ogni sottozona C2 è elaborata una scheda progetto.

<sup>3</sup> Salvo quanto previsto in generale per le zone C, valgono le prescrizioni relative alle zone C1 con un indice massimo di edificabilità (It) definito in sede di scheda - progetto. Sono consentiti i seguenti usi:

- U1 Abitazioni
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U6.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

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> Sono suddivise in:

**C3.1** Insediamenti residenziali nel centro urbano

In detti comparti potranno essere presentati nuovi piani particolareggiati secondo le modalità e i parametri stabiliti per le sottozone C2 con un It massimo pari a 1 mc/mq.

### **C3.2**     Insediamenti residenziali

In tali comparti sono confermati i piani particolareggiati pubblici adottati, i piani particolareggiati privati vigenti ovvero le prescrizioni delle concessioni edilizie rilasciate prima dell'adozione delle presenti norme.

**ART. 30.4 Sottozona C4 - Nuovi insediamenti di modeste dimensioni.**

<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. 30.2 (Sottozona C2).

<sup>3</sup> Gli interventi sono di norma soggetti a concessione diretta con If 2 mc/mq; altezza degli edifici massima mt. 9,50 distacchi come indicati sulle tavole di P.R.G. o in mancanza, secondo l'art. 45 punto 11.

<sup>4</sup> Ambiti di particolare interesse o complessità individuati in cartografia all'interno delle sottozona C4 sono soggetti a Piano di Utilizzo. Tali ambiti non rientrano pertanto tra quelli di cui al 4° comma dell'art. 38 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

<sup>5</sup> Ai fini dell'applicazione del presente articolo si intende per superficie fondiaria l'intera sottozona perimetrata in cartografia.

<sup>6</sup> La cartografia individua inoltre in adiacenza ad ogni sottozona le relative quote di standard. Qualora le quote graficizzate non coprano interamente lo standard richiesto per le attività insediate, le quote residue potranno essere monetizzate.

**ART. 30.5 Sottozona C5 Nuovi nuclei residenziali a bassa densità**

<sup>1</sup> Si tratta di insediamenti analoghi a quelli di cui al punto precedente ma inseriti in zone a più bassa densità.

<sup>2</sup> Vale quanto previsto per le zone C4 con If 1,2 mc/mq.

**ART. 30.6 Sottozona C6 Nuovi borghi**

<sup>1</sup> Si tratta di nuovi insediamenti nel territorio agricolo finalizzati alla rivitalizzazione di nuclei preesistenti.

<sup>2</sup> La tipologia insediativa è tale da consentire un modello abitativo proprio dei borghi rurali.

<sup>3</sup> Gli interventi sono soggetti a Piano di Utilizzo con It non superiore a 0,75 mc/mq, If non superiore a 1 mc/mq., Q massimo 40 %, distacchi da definire in sede di Piano di Utilizzo nel rispetto dell'art. 45 punto 11, e altezza non superiore a mt. 8.50.

<sup>4</sup> In assenza di Piano di Utilizzo sono ammessi solo interventi sull'esistente, compreso l'adeguamento funzionale, nel rispetto delle categorie d'intervento eventualmente prescritte.

<sup>5</sup> Sono ammessi i seguenti usi:

- U1           Abitazioni
- U3.1       Attività commerciali al dettaglio
- U3.2       Pubblici esercizi
- U3.7       Artigianato di servizio
- U5.3       Annessi rustici
- U6.1       Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

<sup>6</sup> Nel caso in cui esista, la scheda progetto di cui al 4° comma dell'art. 30 sostituisce il Piano di Utilizzo. La modifica degli elementi cogenti deve avvenire mediante Piano di Utilizzo.

<sup>7</sup> Nel caso di cui al precedente comma, l' It e l'If massimi sono fissati dalla scheda - progetto e non sono modificabili in sede di eventuale Piano di Utilizzo.

CAPITOLO 5  
INDIVIDUAZIONE ZONE **D** SOTTOZONE E AMBITI

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 tener conto di tale evenienza, prevedendo apposite eventuali aree - riserva. L'Uf è calcolato comunque in rapporto alla Sf 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:

- U2            Attività ricettive
- U3            Attività di servizio pubbliche e private
- U4.1         Artigianato produttivo nel limite del 30% della Su consentita
- U6.1         Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
- U6.4         Attrezzature ferroviarie
- U6.5         Aree di servizio alla navigazione
- U6.6         Parcheggi attrezzati

<sup>2</sup> Fatto salvo quanto previsto in cartografia, 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 Ut massima di 0,7 mq/mq per le zone D1.1 e D1.3.

<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 Su 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 funzionale 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 per le zone D1.1 e D1.3: Uf 1 mq/mq distacchi dai confini e distanza tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>5</sup> Le sottozone D1 sono suddivise nei seguenti ambiti:

D1.1 Insedimenti terziari integrati esistenti

D1.2 Aree per nuovi insediamenti terziari integrati e di servizio. In tali ambiti si applicano le norme relative alle zone H4 del P.R.G. previgente alla data di adozione delle presenti norme (I.f. 1mc./mq.; 0,2 mq./mq.; parcheggi secondo le disposizioni normative in relazione alle funzioni e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria). È possibile l'inserimento degli usi previsti al 1° comma del presente articolo.

D1.3 Aree per nuovi insediamenti terziari integrati

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

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

U3.1 Commercio al dettaglio

U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini

U3.7 Artigianato di servizio

U3.8 Attività 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
- U6.4      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 Ut 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 Su complessivamente edificabile nell'ambito perimetrato in cartografia.

<sup>4</sup> Per le attività esistenti nel comparto valgono le norme dello strumento urbanistico preventivo eventualmente vigente o, in assenza di questi, le norme di cui al 4° comma dell'art. 31/1 (D1)

<sup>5</sup> Le sottozone D2 sono suddivise nei seguenti ambiti:

- D2.1      Insediamenti 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
- U3.5      Commercio all'ingrosso e magazzini
- U3.7      Artigianato di servizio
- U3.8      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 Parcheggi attrezzati

<sup>2</sup> Gli interventi sono soggetti a concessione edilizia diretta secondo i seguenti indici e parametri, Uf 1 mq/mq, distacchi dai confini e distanza tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>3</sup> Le sottozone D3 sono suddivise nei seguenti ambiti:

- D3.1 Insediamenti 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 - Comparti produttivi da ristrutturare.

<sup>1</sup> In tali comparti vigono le norme di cui ai primi tre commi dell'art. 31.2 (D2) con Ut 0,7 mq/mq.

<sup>2</sup> In assenza di strumento urbanistico preventivo è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione delle presenti norme anche mediante interventi per adeguamento alle esigenze produttive che comportino aumento non superiore al 20% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme, anche in deroga agli indici di cui al comma 1.

ART. 31.5 Sottozone D5 - Zone produttive a forte impatto ambientale.

<sup>1</sup> Sono consentiti, oltre l'insediamento di attività U4.1 e U4.2, gli interventi per adeguamento e/o ampliamento delle attività esistenti, nonché gli usi U4.3, U6.1, U6.4, U6.5<sup>29</sup>

<sup>2</sup> In tali zone i nuovi interventi sono soggetti a strumento urbanistico preventivo nell'ambito del quale verranno fissati indici e parametri.

<sup>3</sup> Sono consentiti adeguamenti delle attività esistenti secondo quanto previsto al 2° comma del precedente art 31/4 (D4) mediante intervento diretto.

<sup>4</sup> Le sottozone D5 sono suddivise nei seguenti ambiti:

- D5.1 Zone produttive esistenti
- D5.2 Aree per nuovi "insediamenti produttivi"
- D5.3 Aree per attività estrattive

L'attuazione degli interventi negli ambiti D5.3 è subordinata all'approvazione del Piano di Attività Estrattive secondo le disposizioni della Legge Regionale n° 17/91.

---

29

U4 Attività produttive  
U4.3 Attività produttive a forte impatto ambientale  
U6 Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche  
U6.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani  
U6.4 Attrezzature ferroviarie  
U6.5 Aree di servizio alla navigazione

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, ancorché facenti parte di nuclei familiari autonomi.

<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 ed, in generale, di tutela dell'ambiente.

<sup>5</sup> Fatto salvo quanto previsto per le singole sottozone, nella zona E sono consentiti gli usi di cui all'art. 24.5, U5.

<sup>6</sup> L'unità di riferimento per l'applicazione delle norme agricole è 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>30</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>30</sup> Per azienda agricola si intende il complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria attività.

<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 é stata attribuita una categoria di intervento; nel rispetto delle categorie di intervento indicate in cartografia, sono consentiti, attraverso concessione edilizia diretta, tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo quanto previsto all'art.24.5 punto U5.2.

<sup>1bis</sup> Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.<sup>41</sup>

<sup>2</sup> È consentito l'ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati, per esigenze dell'azienda o dei residenti 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; rientrano entro tali limiti gli interventi pertinenziali di nuova costruzione.<sup>42</sup>

<sup>3</sup> Gli ampliamenti di cui al comma precedente sono subordinati al contestuale recupero degli edifici che vengono ampliati.<sup>43</sup>

## ART. 33.2 Nuova costruzione

<sup>1</sup> Gli interventi di nuova costruzione relativi agli usi U5.1, U5.3 sono subordinati a piano di utilizzo come definito all'art. 3.6.

<sup>2</sup> Il Piano di utilizzo deve individuare:

- il perimetro della "corte" intesa come superficie agricola non utilizzata, destinata agli insediamenti edilizi funzionali all'attività dell'azienda ed alle esigenze dei residenti;
- la disposizione dei nuovi fabbricati e di quelli esistenti all'interno della corte;
- la sistemazione delle aree scoperte, con particolare riguardo alle alberature.

<sup>3</sup> La corte, che dovrà avere un impianto unitario, e sarà unica per ogni fondo, dovrà avere una dimensione massima non superiore al 5% della

---

<sup>41</sup> Comma inserito con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>42</sup> Comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>43</sup> Comma inserito con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

superficie totale del fondo agricolo per fondi inferiori o uguali a 20 ettari; al 3% per la parte di fondo oltre i 20 ettari.

<sup>4</sup> All'interno della corte dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- potrà applicarsi un indice fondiario (If) pari a 1 mc/mq ovvero pari a 0,35 mq/mq fermo restando che la quantità massima di residenza non potrà superare i 300 mc/ettaro da calcolarsi sull'intera superficie del fondo.
- i distacchi tra edifici saranno pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 10 tra pareti finestrate.

<sup>5</sup> La corte costituisce unità minima funzionale del fondo agricolo per cui potrà essere recintata lungo il perimetro esterno, ma non all'interno, se non per le parti strettamente necessarie alla custodia degli animali per i tipi di allevamenti consentiti.

<sup>6</sup> La corte dovrà comprendere gli edifici residenziali esistenti sul fondo; qualora sul fondo agricolo preesistano diversi edifici o complessi distanti tra loro in modo da non poter essere compresi in un'unica corte, la stessa dovrà essere perimetrata in modo da comprendere l'edificio o complesso destinato a residenza volumetricamente più consistente, alla data di adozione delle presenti norme.

<sup>7</sup> La residenza 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, il piano di utilizzo 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. ed i criteri generali stabiliti in sede di piano di utilizzo.

<sup>8</sup> Gli edifici residenziali di nuova costruzione devono essere compatibili per tipologia e materiali con gli edifici preesistenti.

<sup>9</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 E4. 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>10</sup>. Gli edifici non compresi nella corte potranno essere recuperati ed utilizzati secondo le prescrizioni delle presenti norme .



<sup>11</sup> In assenza di piano di utilizzo non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione residenziale. Sarà consentita la sola 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 13° comma.

11 bis All'interno dell'unità di Paesaggio n. 1 non è consentita la deroga di cui al comma precedente e l'indice di fabbricabilità è ridotto a 150 mc/ettaro gli interventi di nuova costruzione relativi agli usi U5.1 sono consentiti esclusivamente per il nucleo familiare del soggetto avente i requisiti di cui all'art. 40 L.R. N. 47/78 s.m. e int. e per i nuclei familiari legati al medesimo da vincoli di parentela di 1° grado, purché coadiuvanti.<sup>44</sup>

<sup>12</sup> Nel caso di cui al precedente comma 11, 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>45</sup>

<sup>13</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 le Unità di Paesaggio numero 2, 3, 6, 7 e 8 e pari a 6 ha per le Unità di Paesaggio numero 1, 4 e 5. 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.<sup>45</sup>

#### ART. 33.3 Fabbricati destinati ad allevamenti

<sup>1</sup> Gli edifici in cui si svolge allevamento di animali, vengono realizzati attraverso concessione edilizia diretta, 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 Su/ettaro di superficie d'intervento<sup>31</sup>

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

<sup>44</sup> Comma aggiunto con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>45</sup> Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>31</sup> Per superficie d'intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende

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 Su/ettaro di superficie di intervento come definita in nota <sup>32</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 punto 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:

Ut massimo = 0,5 mq/mq distanza minima dai confini mt. 10

<sup>3</sup> Valgono le indicazioni di cui al 9° comma del precedente articolo 33.2.

<sup>4</sup> È consentito mediante concessione edilizia diretta 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

---

<sup>32</sup> Per superficie d'intervento si intendono i terreni vincolati all'uso con apposito atto d'obbligo anche se di diverse proprietà o aziende

di serre fisse (U5.10) secondo i seguenti indici e parametri:

SF min = mq 5.000

UF max = mq/mq 0,70

H max = mt. 5

Distanza dai confini mt. 5

Distanza dalle strade mt. 10 salvo maggiori distanze stabilite dalle norme di zona.

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

<sup>1</sup> Gli impianti, così come definiti all'art. 24.5 punto U5.6, per i quali vigono le prescrizioni di cui al precedente art 33.4.

<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, qualora comporti la costruzione di nuovi edifici, in misura comunque non superiore a 300 mc/ha, é 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 concessione edilizia diretta, previo Piano d'Utilizzo 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 tener conto dei criteri di cui all'art. 21 medesimo.

ART. 33.7 Requisiti soggettivi

<sup>1</sup> I requisiti soggettivi previsti dall'art. 40 L.R. 47/78 sono richiesti solo per il Piano di Utilizzo.

<sup>2</sup> Gli interventi previsti all'interno del Piano di Utilizzo e tutti gli altri interventi consentiti nelle zone agricole possono essere richiesti da tutti i soggetti proprietari o aventi titolo.

<sup>3</sup> Gli interventi per attrezzature tecnologiche possono essere richiesti dagli enti istituzionalmente competenti ed autorizzati, secondo le norme vigenti.

## ART. 34 Sottozone E

Le zone E sono suddivise in sottozone secondo quanto previsto ai successivi articoli.

### ART. 34.1 Sottozone E1 - Paleoalvei

<sup>1</sup> Rientrano in tali ambiti le zone di cui all'art. 13 del titolo II (sottozone E1/1). Nelle sottozone E1/2 sono attuabili gli interventi di cui agli articoli 33.1 e 33.6 limitatamente all'utilizzo degli edifici esistenti.

<sup>1 bis</sup> Nelle sottozone E1.1, ove non siano previste specifiche categorie d'intervento è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione con traslazione all'esterno della sottozona, nell'ambito dello stesso fondo; in tal caso la quota di ampliamento una tantum, di cui all'art. 33.1, è elevata al 30% del volume esistente.<sup>46</sup>

<sup>2</sup> È consentita la costruzione di 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.

### ART. 34.2 Sottozone E2 - 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, 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. 34.3 Sottozone E3 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

<sup>1</sup> Sono comprese in tali sottozone:

---

<sup>46</sup> comma inserito con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

- le aree classificate E3.1, nelle quali vigono i disposti dell'art. 25 del P.T.C.P.<sup>47</sup>;

- le aree classificate E3.2, comprendenti le zone individuate dall'art. 19 del P.T.C.P.<sup>48</sup>.

<sup>2</sup> Nelle zone E3.2 sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 33.1, 33.6 limitatamente all'utilizzo degli edifici esistenti. Ulteriori interventi possono essere previsti nell'ambito di progetti integrati di tutela, recupero e valorizzazione, di cui all'art. 28 del P.T.C.P.<sup>49</sup>

<sup>3</sup> Nelle zone E3.2 gli interventi di cui all'art. 33.2, da attuarsi comunque nel rispetto dell'art.51 del R.E.<sup>50</sup>, sono ammessi solo qualora il richiedente dimostri l'impossibilità di attuare gli interventi al di fuori di tali zone. In caso contrario sarà consentito solo il recupero degli edifici esistenti.

<sup>4</sup> Nelle zone E3.2 all'interno del Parco Nord valgono i disposti di cui all'art. 22 comma 7 delle presenti norme.<sup>51</sup>

#### ART. 34.4 Sottozone E4 - 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. 34.5 Sottozone E5 - Verde privato

<sup>1</sup> Tali zone, sono finalizzate alla integrazione di insediamenti esistenti o di progetto.

---

<sup>47</sup> Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>48</sup> Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>49</sup> Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>50</sup> Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>51</sup> Comma inserito con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>2</sup> In tali zone destinate prevalentemente al rimboschimento, è consentita la realizzazione di giardini e/o orti privati.

<sup>3</sup> Per definizione tali zone sono normalmente connesse ad insediamenti edilizi; non hanno pertanto alcuna capacità edificatoria propria.

<sup>4</sup> Sugli edifici esistenti in tali zone alla data di adozione delle presenti norme potranno essere effettuati tutti gli interventi sull'esistente compresi gli ampliamenti nella misura massima del 20 % della Su o del volume.

## Art. 34.6 Sottozone E6 – Attività artigianali esistenti in aree agricole

1 Per gli edifici sedi di attività artigianali, insediate alla data di adozione del presente P.R.G. negli ambiti E6 ovvero in ambiti di P.R.G. contigui, è consentito l'ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati, per esigenze dell'azienda, nel limite del 100 % della Su esistente e con Uf max complessivo pari a 0,50, purchè non si dia luogo a nuove unità immobiliari o all'insediamento di attività diverse che comportino maggiori impatti relativamente al traffico, agli scarichi di reflui o in atmosfera, al rumore.

2 L'ampliamento di cui al comma precedente è subordinato al contestuale recupero degli edifici che vengano ampliati. <sup>52</sup>

## **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: U3.6<sup>33</sup> qualora destinati a funzioni pubbliche di interesse comunale o sovracomunale. e qualora la concessione sia richiesta direttamente dai soggetti pubblici interessati<sup>34</sup>, ovvero esista una convenzione tra il soggetto pubblico utente ed il soggetto richiedente la concessione stessa.

---

<sup>52</sup> Articolo aggiunto con delibera C.C P.G. 16013 del 05/04/2004

<sup>33</sup>

U3.6 Direzioneale e complessi terziari

<sup>34</sup> Per soggetti pubblici si intendono: il Comune, i consorzi di Comuni, le Aziende di Servizio (A.G.E.A., A.CO.SE.A., ecc.), l'U.S.L., la Provincia, la Regione, lo Stato, nonché i soggetti che svolgono funzioni pubbliche ai sensi della legislazione vigente.



<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 U3.8 e gli usi U3.9, U3.11 U3.12, U3.13 e U3.14 di scala comunale e sovracomunale, e tutti gli usi U6. <sup>35</sup>

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

- F1 Scuole superiori ,università (U3.11-12); sono altresì ammessi spin off accademici non molesti o nocivi e che non immettano nell'ambiente sostanze pericolose ai sensi delle vigenti normative per un max del 30% della superficie del comparto F1, purchè connessi alla ricerca applicata e finalizzati al trasferimento della ricerca al mondo imprenditoriale con la creazione di sinergie tra i gruppi di ricerca accademici e le imprese operanti in settori innovativi regolati da appositi regolamenti o convenzioni. Quando l'intervento non avviene su aree o immobili di proprietà comunale o dell'Università degli Studi di Ferrara il regolamento o la convenzione dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.<sup>53</sup>
- F2 Attrezzature socio - sanitarie (U3.14); 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.
- F3 Strutture sportive e di spettacolo (U3.9-13)
- F4 Attività direzionali pubbliche di cui al 2° comma. Fiere (U3.6)
- F5 Parchi di scala urbana e/o territoriale
- F6 Attrezzature civiche, militari e tecnologiche (U6)

---

35

U3.8	Attività di servizio e distribuzione di carburanti
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.11	Scuole superiori
U3.12	Università
U3.13	Attrezzature per lo sport
U3.14	Attrezzature sociosanitarie
U6	Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche
U6.1	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
U6.2	Aree cimiteriali
U6.3	Attrezzature aeroportuali
U6.4	Attrezzature ferroviarie
U6.5	Aree di servizio alla navigazione
U6.6	Parcheggi attrezzati
U6.7	Attrezzature militari
U6.8	Carceri
U6.9	Discariche

<sup>53</sup> Comma modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 22/05/2006 PG 34898/06

F7 Musei e accoglienza turistica (U3.9)<sup>54</sup>

<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 è subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con le procedure di cui all'art. 3, 1° e 2° comma L.R. 46.88.

<sup>7</sup> Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

<sup>8</sup> Le zone F di cui al 7° comma sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona, 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. 3, 1° e 2° comma della L.R. 46/88.

<sup>11</sup> Nelle zone destinate a parco è consentita la costruzione degli spazi strettamente funzionali alle attività con un Ut max di 0,1 mq/mq; in tutte le altre zone è ammesso un Ut di 1 mq/mq.

<sup>12</sup> È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

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.

<sup>2</sup> In tali aree sono ammessi tutti gli usi previsti ai punti U3.9-10-13 - 14 <sup>36</sup> di cui all'art. 24 qualora rivestano un ruolo a scala di quartiere o di frazione o,

<sup>54</sup> Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

<sup>36</sup>

U3.8 Attività di servizio e distribuzione di carburanti  
 U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo  
 U3.10 Servizi sociali di quartiere

comunque, relativo ad un ambito del territorio urbano o comunale. È inoltre consentito l'uso U3.8.

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

- G1 Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.
- G2 Chiese, centri civici sociali, circoli ricreativi, ecc.
- G3 Attrezzature sportive, pubbliche e private.
- G4 Verde pubblico, piazze e spazi pedonali.
- G5 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 è 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:

- 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 dall'art. 45 punto 11.

parcheggi 30 mq./100 Su

verde 30 mq./100 Sf.

- Mercati coperti
- Attrezzature sportive coperte pubbliche

---

U3.13 Attrezzature per lo sport  
U3.14 Attrezzature sociosanitarie

- Parcheggi pubblici multipiano
- Attività sportive coperte private

Uf = 1 mq/mq distanza dai confini e tra fabbricati secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

- 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> 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 Concessioni in contrasto con il P.R.G.

<sup>1</sup> Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione 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 della concessione.

<sup>2</sup> Varianti essenziali a tali concessioni 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>37</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 concessione edilizia, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta 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>37</sup> Alla data di approvazione per quelli di iniziativa privata

<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, ovvero per essere resi conformi a quanto previsto all'art. 49 punti 4 e 5.

#### ART. 41 Deroghe

<sup>1</sup> Il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni edilizie in deroga alle prescrizioni del P.R.G. per edifici o impianti pubblici ai sensi dell'art. 54 L.R. 47/78, previo nulla osta del Consiglio Comunale.

#### 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)

**TITOLO VI  
PARAMETRI E CATEGORIE  
DI INTERVENTO**

**CAPITOLO 1 GENERALITÀ**

**ART. 43**

<sup>1</sup> Il presente capitolo ha natura transitoria fino alla data di entrata in vigore del Regolamento edilizio che ne sostituisce integralmente il contenuto.

**ART. 44**

Omissis

CAPITOLO 2 PARAMETRI E INDICI

ART. 45 Parametri edilizi

Omissis (vedi art. 2 Regolamento Edilizio)

11) DISTANZE

Omissis (vedi art. 2 Regolamento Edilizio)

Le distanze nelle costruzioni vengono regolate nel seguente modo:

11A) DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.

Salvo diversa indicazione per casi specifici previsti dalle norme di zona, debbono essere osservate le seguenti distanze dai confini di proprietà

- 1) Per gli interventi sul patrimonio esistente che non comportino variazioni alla sagoma planivolumetrica, compresa la ristrutturazione totale, sono ammesse le distanze preesistenti.
- 2) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data del 01/04/1975 che comportano variazione alla sagoma, per gli ampliamenti, sopraelevazioni, sono da rispettare le seguenti distanze:  
zone omogenee: **A - B - D - E - F - G** = 1/3 dell'altezza del fronte dell'edificio di progetto; con un minimo di mt. 5 dai confini di proprietà qualora il confine di proprietà coincida con un limite di zona, ad esclusione delle zone E.  
zone omogenee: **C** = 1/2 dell'altezza massima edificabile prevista da ciascuna zona con minimo di mt. 5.
- 3) Per gli interventi sul patrimonio edilizio edificato dopo il 01/04/1975 che comportano variazioni alla sagoma, per gli ampliamenti, sopraelevazioni e per le nuove costruzioni, sono da rispettare le seguenti distanze:  
zone omogenee: **A - B - D - E - F - G** = 5 mt.  
zone omogenee **C**: = 1/2 dell'altezza massima edificabile prevista da ciascuna zona con minimo mt. 5.
- 4) In tutte le zone è consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine. In tal caso la nuova costruzione in confine non potrà eccedere la dimensione del fabbricato esistente sul confine sia in pianta che in elevazione. Eventuali eccedenze in pianta o in elevazione potranno essere ammissibili previa convenzione tra confinanti, registrata e trascritta.



- 5) In tutte le zone é ammessa la costruzione in confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopraindicate a condizione che venga rispettata la distanza tra fabbricati e la distanza tra pareti finestrate previste dalle presenti norme e previa convenzione tra confinanti registrata e trascritta. Fanno eccezione i fabbricati adibiti ad autorimessa di altezza massima inferiore a mt. 3 che potranno essere costruiti in tutte le zone in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile. Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà dei richiedenti la concessione, considerate nel loro complesso.

11B) DISTANZE TRA EDIFICI.

Salvo diversa indicazione per casi specifici previsti dalle norme di zona debbono essere osservate le seguenti distanze minime tra fabbricati:

- 1) Per interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data dell' 1/4/75 che non comportino variazioni alla sagoma, compresa la ristrutturazione totale, sono ammesse le distanze preesistenti. L'apertura di nuove finestre é consentita, nel rispetto delle norme di Codice Civile, qualunque sia la distanza che intercorre tra le pareti frontistanti a condizione che la superficie finestrata sia pari ad almeno 1/8 della Superficie Netta del vano.
  - 2) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data del 01/04/1975 che comportano variazione della sagoma planivolumetrica, per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, sono da rispettare le seguenti distanze minime:
    - Tra pareti finestrate o non finestrate:  
**Zone A - B - D - E - F** = 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra i fabbricati vicini con minimo di mt. 3;  
**Zone C** = distanza pari all'altezza massima edificabile di ciascuna sottozona con minimo di mt. 10.
  - 3) Per gli interventi sul patrimonio edilizio edificato dopo il 01/04/1975 che comportano variazione alla sagoma, per gli ampliamenti, sopraelevazioni e per i nuovi edifici, sono da rispettare le seguenti distanze:
    - Tra pareti finestrate o non finestrate:  
**Zone omogenee A - B - D - E - F - G** = 10 mt.  
**Zone omogenee C** = distanza pari all'altezza massima edificabile di ciascuna sottozona con minimo di mt. 10.
- Ai fini del computo della distanza tra fabbricati non vengono considerati gli edifici destinati ad autorimesse di altezza inferiore a mt.3; tali edifici dovranno comunque rispettare le norme del Codice Civile.

11C) DISTANZE TRA CORPI DI FABBRICA DI UNO STESSO EDIFICIO.

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni le norme sui distacchi si applicano anche tra corpi di fabbrica frontistanti di uno stesso edificio o di edifici contigui di una o più proprietà.

In tali casi, qualora le pareti non siano finestrate, la distanza tra i corpi di fabbrica frontistanti non dovrà essere inferiore a  $\frac{2}{3}$  dell'altezza del fronte più alto ed il rapporto tra detta distanza e la dimensione minore, in pianta, dei corpi frontistanti non dovrà essere inferiore a 1.

Qualora una delle pareti frontistanti sia finestrata, il distacco minimo dovrà essere tale da garantire all'interno dei vani abitabili un fattore medio di luce diurna non inferiore al 2%.

Il requisito si intende "*convenzionalmente*" soddisfatto se i vani sono dotati di superficie finestrata non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie di pavimento e se non esistono pareti antistanti a meno di 10 metri.

Le norme di cui ai due commi precedenti non si applicano ai locali destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegni, ed altri spazi destinati ad attività secondarie.

Per i pozzi luce (o chiostrine) la distanza minima tra una finestra (esclusivamente di stanze da bagno, corridoi, locali cottura, vani scala) e la parete frontistante non dovrà essere inferiore a mt. 3 e l'area libera del pozzo luce non dovrà essere inferiore a  $\frac{1}{18}$  della somma delle superfici dei muri che lo delimitano.

Ai fini del presente articolo non sono considerate finestrate le pareti recanti aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici e le aperture definite luci dal Codice Civile quando servono per dare aria e luce a locali non adibiti al soggiorno di persone o attività lavorative non comportanti la presenza di personale.

#### 11D) DISTANZE DALLE STRADE.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 9 e quanto indicato dalle tavole di P.R.G., le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti le strade, ristrutturazioni totali e fondiarie, sono le seguenti:

##### **Zone A - B:**

per ogni intervento sarà valutata la distanza dal confine stradale osservando il rispetto dell'allineamento prevalente parallelo alla strada. In mancanza di allineamento prevalente dovrà essere osservata la distanza minima di mt. 5.

##### **Zone C: e D**

Per l'edificazione dovranno essere rispettate le distanze minime dal confine di zona:

- mt. 5 per strade con carreggiata principale di larghezza inferiore a mt. 7.
- mt. 7,5 per strade con carreggiata principale di larghezza compresa tra mt. 7 e 15.
- mt. 10 con carreggiata principale per strade di larghezza superiore a mt. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma precedente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o Piani di Utilizzo con previsioni planivolumetriche.

In tutte le zone A, B, C, D, F, G nel rispetto delle categorie di intervento, entro i centri abitati sono ammesse sopraelevazioni indipendentemente dai distacchi stradali esistenti.

Per le recinzioni e per tutti gli altri manufatti al di fuori dei centri abitati compreso ogni tipo di edificazione, in prossimità delle curve, si dovrà rispettare quanto previsto dagli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 06/12/1992 n. 495 e successive modifiche.

Omissis (vedi art. 2 Regolamento Edilizio)

#### ART. 46 Parametri urbanistici

Omissis (vedi art. 2 Regolamento Edilizio)

#### ART. 47 Indici urbanistici

Omissis (vedi art. 2 Regolamento Edilizio)

### 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 la concessione dovrà essere richiesta 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

Omissis (vedi art. 4 Regolamento Edilizio)

#### 9) 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 dell'1/4/75, 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 quanto previsto ai commi 2, 3, 4 del punto 6 lettera b del presente articolo.

<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 sul prolungamento delle strutture verticali perimetrali.

<sup>6</sup> Per gli edifici residenziali esistenti alla data del 01/04/75 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

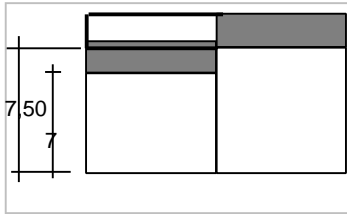
<sup>7</sup> È altresì ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della L. 122/89, da realizzare, se possibile, in corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale e con esso formalmente compatibile.

<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) nella misura massima di 300 mc/ha, indipendentemente dalla dimensione del fondo e dalla zona omogenea, anche non agricola, in cui ricadono.

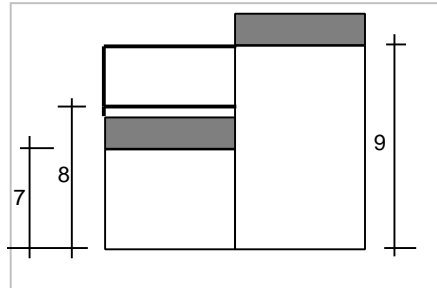
<sup>9</sup> Sulle aree che alla data di adozione delle presenti norme siano asservite ad attività di distribuzione carburanti ed ai relativi impianti tecnologici, sono comunque consentiti, a prescindere dalla destinazione di P.R.G., gli interventi strettamente necessari all'adeguamento delle attività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

<sup>10</sup> Dove consentiti gli interventi di adeguamento funzionale in sottozona A1, non dovranno comportare un aumento dell'altezza massima preesistente (come definita dall'articolo 45.9) superiore all'H dell'edificio a risanamento conservativo (tipo A o B) più vicino e comunque non maggiore di ml. 1.

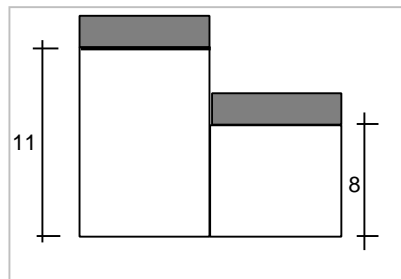
Nel caso l'intervento avvenga su un edificio situato fra due fabbricati a risanamento conservativo, l'aumento di H max. non deve essere superiore alla media dell'H degli edifici adiacenti e comunque non superiore a mt. 1.



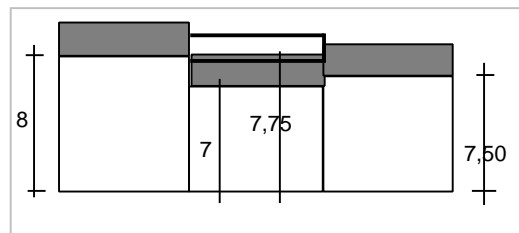
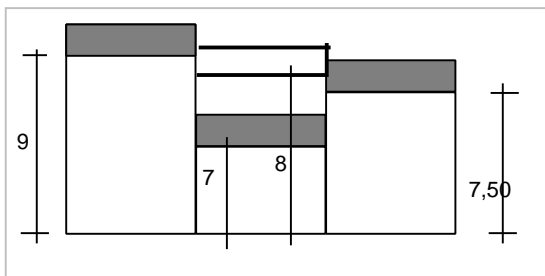
1) Aumento di H max dell'edificio a R.T. non superiore all'H max dell'edificio R.C. più vicino, anche se questi ha una differenza di H



2) Aumento di H max dell'edificio a R.T. non superiore a mt. 1 anche se l'edificio a R.C. più vicino ha una differenza di H a mt. 1.



3) Nessun aumento di H se l'edificio ha R.T. ha H max maggiore dell'edificio a R.C. più vicino.



4 - 5) Nel caso l'edificio a R.T., si trovi fra due edifici a R.C. l'aumento di H max non deve essere superiore alla media dell'H degli edifici adiacenti e comunque non superiore a mt. 1.

Omissis (vedi art. 2 Regolamento Edilizio)

11) OPERE INTERNE

<sup>1</sup> Tali interventi sono quelli previsti dall'art. 26 legge 28/2/85 n. 47.

<sup>2</sup> Rientrano pertanto tra tali opere quelle che, effettuate su immobili non vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvativi e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2.4.68, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

<sup>3</sup> Rientrano tra tali opere anche gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità degli impianti industriali ed il loro adeguamento tecnologico nei limiti indicati dalla circolare del Ministero LL.PP. n.1918 del 16/11/77.

<sup>4</sup> Ai fini dell'applicazione dell'art. 26 della L. 47/85, si considera superficie utile la superficie come definita all'art. 45 punto 2 del presente titolo.

Omissis (vedi art. 2 Regolamento Edilizio)