

Allegato alla delibera di Consiglio Unione Valli e Delizie n. 6 del 24.02.2022 "PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DELL'UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE (FERRARA) – Controdeduzione alle osservazioni e adozione della proposta di piano a norma dell'art. 46 comma 1 della LR 24/2017"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale  
*D.ssa Rita Crivellari*

*Valli e Delizie*

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Unione dei Comuni

ELAB

Piano Urbanistico Generale (PUG) L.R. 24/2017

Disciplina degli interventi edilizi diretti

NORME





## (Piano Urbanistico generale L.R. 24/2014)

### **SINDACI**

Andrea Baldini  
Dario Bernardi  
Elena Rossi

### **SEGRETARIO GENERALE**

Rita Crivellari

### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ing. Alice Savi

### **GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Geom. Gabriella Romagnoli

### **UFFICIO DI PIANO**

Ing. Alice Savi  
Geom. Claudia Benini  
Ing. Elena Bonora  
Dott.ssa Rita Crivellari  
Geom. Paolo Orlandi  
Dott.ssa Barbara Peretto  
Dott.ssa Francesca Pirani  
Geom. Gabriella Romagnoli  
Arch. Rita Vitali

### **GRUPPO LAVORO ATI**

#### **MATE soc coop**

Urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico  
Urb. Daniele Rallo - Coordinatore gruppo di lavoro  
Arch. Chiara Biagi  
Arch. Rudi Fallaci  
Ing. Elettra Lowenthal  
Dott. Paolo Trevisani  
Ing. Giuseppe Federzoni



#### **STUDIO SILVA**

Dott. Paolo Rigoni  
Dott.ssa Gloria Marzocchi



#### **GEOLOGIA**

Dott.Geol. Raffaele Brunaldi



## SOMMARIO

|   |                  |
|---|------------------|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI .....  | 9                |
| Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG .....  | 9                |
| Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme .....  | 12               |
| Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi.....  | 12               |
| Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....  | 13               |
| Art. 1.6. - Definizioni delle destinazioni d’uso urbanistiche .....   | 14               |
| Art. 1.7 - Uso esistente.....   | <del>19</del> 18 |
| Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti .....   | 19               |
| Art. 1.9 – Lettura delle simbologie grafiche.....   | <del>20</del> 19 |
| Art. 1.10 – Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera.....  | <del>20</del> 19 |
| Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....  | 21               |
| Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....  | 21               |
| Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi .....   | 22               |
| Art. 2.3 - Articolazione dei parcheggi.....   | 22               |
| Art. 2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....   | <del>24</del> 23 |
| Art. 2.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Ppc e Ppr).....   | 24               |
| Art. 2.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi -<br>Quantità di dotazioni.....             | 26               |
| Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi -<br>Caratteristiche e localizzazione ..... | <del>28</del> 27 |
| Art. 2.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione.....   | 28               |
| Art. 2.9 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale e ferroviaria .....   | 29               |
| Art. 2.10 - Strade private in territorio rurale .....   | 29               |
| Art. 2.11 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....   | <del>30</del> 29 |
| Art. 2.12 - Cimiteri.....   | 31               |
| Art. 2.13 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione .....  | 31               |
| Art. 2.14 Classificazione delle strade.....   | 31               |
| Titolo III – TUTELA DELL’IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO E DELL’AMBIENTE .....  | <del>33</del> 32 |
| Art. 3.1 - Disposizioni generali .....  | <del>33</del> 32 |
| Art. 3.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....  | <del>33</del> 32 |
| Art. 3.3 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati .....  | <del>37</del> 36 |
| Art. 3.4 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....   | <del>44</del> 43 |
| Art. 3.5 – Destinazioni d’uso e cambi d’uso (CD).....   | <del>44</del> 43 |
| Art. 3.6 –Valorizzazione dei fronti commerciali nei centri urbani .....   | <del>45</del> 44 |
| Art. 3.7 – Unità di intervento e modalità di attuazione negli edifici tutelati nel territorio rurale.....   | <del>46</del> 45 |

|   |      |
|---|------|
| Art. 3.8 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale.....  | 4746 |
| Art. 3.9 – Localizzazione dei nuovi edifici in territorio rurale e mitigazione dell’impatto paesaggistico .....                                   | 4847 |
| Art. 3.10 – Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell’ex-Ente Delta Padano .....  | 4948 |
| Titolo IV – Rigenerazione urbana con INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....  | 5250 |
| ZONE URBANE CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....   | 5250 |
| Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali .....   | 5250 |
| Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati .....   | 5250 |
| Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R .....  | 5351 |
| Art. 4.4 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.1.....   | 5452 |
| Art. 4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2.....   | 5553 |
| Art. 4.6 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3.....   | 5553 |
| Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4.....   | 5654 |
| Art. 4.8 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.5.....   | 5755 |
| Art. 4.9 - Interventi edilizi ammessi accorpando più lotti contigui.....  | 5855 |
| Art. 4.10 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.6.....  | 5856 |
| ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE .....  | 6461 |
| Art. 4.11 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi.....   | 6461 |
| Art. 4.12 - Destinazioni d'uso nelle zone P.....  | 6461 |
| Art. 4.13 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P .....   | 6663 |
| Art. 4.14 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1.....  | 6763 |
| Art. 4.15 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2.....  | 6764 |
| Art. 4.16 - Interventi ammessi nelle zone P.3 .....   | 6764 |
| Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4.....  | 6764 |
| Art. 4.18 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.5.....  | 6864 |
| Titolo V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI .....  | 7268 |
| Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale .....  | 7268 |
| Art. 5.2 – Articolazione degli interventi previsti e consentiti nel territorio rurale .....   | 7268 |
| Art. 5.3 - Interventi di recupero e di riuso di edifici tutelati .....  | 7369 |
| Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici colonici dell’ex-Ente Delta Padano .....   | 7571 |
| Art. 5.5 - Interventi di qualificazione edilizia e di cambio d'uso ammessi per tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela ..... | 7571 |
| Art. 5.6 - Interventi di qualificazione edilizia degli edifici abitativi .....  | 7773 |
| Art. 5.7 - Immobili in ambito rurale che ospitano attività economiche industriali o artigianali.....  | 7874 |
| Art. 5.8 - Aree attrezzate per attività ricreative, fruttive, sportive e turistiche compatibili .....   | 7975 |
| Art. 5.9 - Attività ricettive, ristorative e di agriturismo.....  | 8075 |
| Art. 5.10 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali .....  | 8076 |
| Art. 5.11 - Impianti di produzione di energia (c4).....   | 8076 |

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Art. 5.12 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (g10); reti tecnologiche e relativi impianti (g8); impianti per l'ambiente (g9)..... | <u>81</u> <del>76</del>       |
| Art. 5.13 –Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici.....  | <u>81</u> <del>77</del>       |
| <b>Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE .....</b>   | <b><u>82</u><del>78</del></b> |
| Art. 6.1 - Definizioni preliminari.....   | <u>82</u> <del>78</del>       |
| Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale.....                                  | <u>83</u> <del>79</del>       |
| Art. 6.3 – Tipologia, localizzazione e impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale .....   | <u>84</u> <del>80</del>       |
| Art. 6.4 - Interventi di NC per uso a1: abitazioni.....   | <u>84</u> <del>80</del>       |
| Art. 6.5 - Interventi di NC per uso f1: fabbricati di servizio all'agricoltura .....  | <u>85</u> <del>81</del>       |
| Art.6.6 - Interventi di NC, per uso f2: fabbricati per le attività zootecniche .....  | <u>85</u> <del>81</del>       |
| Art. 6.7 - Interventi di NC per uso f3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici .....            | <u>86</u> <del>82</del>       |
| Art. 6.8 - Interventi di NC per uso f4: serre fisse.....  | <u>87</u> <del>83</del>       |
| Art. 6.9 – Attività agrituristiche.....   | <u>87</u> <del>83</del>       |
| Art. 6.10 – Disposizioni specifiche per il Mezzano .....  | <u>87</u> <del>83</del>       |
| Art. 6.11 – Servizi per lavoratori stagionali .....   | <u>88</u> <del>84</del>       |
| <b>SIGLE DEI TIPI D'USO .....</b>   | <b><u>89</u><del>85</del></b> |



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

### Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa

1. La presente normativa di attuazione del Piano Urbanistico Generale intercomunale (di seguito PUG) dei Comuni dell'Unione Valli e Delizie è redatta ai sensi della L.R. 21/12/2017 n. 24 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione degli interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto, ivi compresi permessi di costruire convenzionati.
2. Le presenti norme, applicando le indicazioni espresse nella "Strategia per la qualità urbana e ambientale" del PUG, disciplina in particolare gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 7 comma 4 della L.R. 24/2017, attuabili sia nel territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 33 comma 4, che nel territorio rurale, ai sensi dell'art. 36 della medesima legge.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi edilizi con procedura diretta, non comportante l'approvazione di Accordi Operativi, deve attenersi alle prescrizioni delle presenti Norme, oltre che del Regolamento Edilizio.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del PUG, come previsto dall'art. 46 della L.R. 24/2017, è abrogato il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Operativo Comunale di ciascuno dei tre Comuni dell'Unione e ogni altra disposizioni regolamentare emanata dai Comuni che contrasti o risulti incompatibile con le presenti Norme, le quali quindi assumono piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili attuabile per intervento edilizio diretto nell'intero territorio dell'Unione, fatte salve le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.5.
5. Le presenti Norme si applicano nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale che interessano a vario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata, si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.

### Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

a) la Relazione tecnica (REL) "**Struttura del Piano**"

b) Il **Quadro Conoscitivo Diagnostico** composto da:

- **Relazione QCD\_0: Sintesi del Quadro Conoscitivo Diagnostico per sistemi funzionali**
- **Elaborato QCD\_1: Qualità/evoluzione delle risorse ambientali e paesaggistiche**, con relative cartografie allegate:
  - Tav. QCD\_1.1.n - Carta dell'uso del suolo (*scala 1:20.000*)
  - Tav. QCD\_1.2.n - Carta delle infrastrutture verdi-blu (*scala 1:30.000*)
- **Elaborato QCD\_2: Sicurezza del territorio**: con relative cartografie allegate:
  - Tav. QCD\_2.1.n - Carta geomorfologica (*scala 1:25.000*)
  - Tav. QCD\_2.2 - Carta delle bonifiche (*scala 1:50.000*)
  - Tav. QCD\_2.3 – Carta delle riserve idriche sotterranee (*scala 1:100.000*)
  - Tav. QCD\_2.4.n - Carta della profondità del letto e del tetto delle lenti sabbiose (*scala 1:4.000*)
  - Tav. QCD\_2.5 - Carta dei profili geologici (*scala 1:75.000*)

- Tav. QCD\_2.6 - Carta delle isobate della Falda Freatica (scala 1:35.000)
- Tav. QCD\_2.7 - Carta della isofreatiche (scala 1:35.000)
- (costituiscono inoltre riferimento imprescindibile del PUG gli elaborati della Microzonazione sismica di 3° livello, che non vengono ripubblicati in quanto già approvati in precedenza nonché gli elaborati del Piano Generale del Rischio Alluvioni dell’Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po)

**Elaborati adeguamento del quadro conoscitivo in materia sismica degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, ai fini della redazione del PUG**

- **M.S.3 - Relazione illustrativa - Aggiornamento Gennaio 2021**
- **Comune di Argenta:**

|              |   |                |
|--------------|---|----------------|
| Tav. 1a - 1b | Carta delle indagini  | scala 1:10.000 |
| Tav. 2a – 2b | Carta geologico tecnica   | Scala 1:10.000 |
| Tav. 3a – 3b | Carta delle frequenze naturali dei terreni                              | Scala 1:10.000 |
| Tav. 4a - 4b | Carta delle indagini  |                |
| Tav. 5a - 5b | Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs)                        | scala 1:10.000 |
| Tav. 6a – 6b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $F_{PGA}$                   | scala 1:10.000 |
| Tav. 7a - 7b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.1s < T_o < 0.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 8a - 8b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.5s < T_o < 1.0s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 9a - 9b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.5s < T_o < 1.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 10a-10b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $F_{SA} 0.1s < T_o < 0.5s$  | scala 1:10.000 |
| Tav. 11a-11b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $F_{SA} 0.4s < T_o < 0.8s$  | scala 1:10.000 |
| Tav. 12a-12b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $F_{SA} 0.7s < T_o < 1.1s$  | scala 1:10.000 |
| Tav. 13a-13b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $F_{SA} 0.5s < T_o < 1.5s$  | scala 1:10.000 |
| Tav. 14a-14b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm}$                    | scala 1:10.000 |
| Tav. 15a-15b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.4s-0.8s$          | scala 1:10.000 |
| Tav. 16a-16b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.7s-1.1s$          | scala 1:10.000 |
| Tav. 17a-17b | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.5s-1.5s$          | scala 1:10.000 |

- **Comune di Ostellato:**

|         |   |                |
|---------|---|----------------|
| Tav. 1c | Carta delle indagini  | scala 1:10.000 |
| Tav. 2c | Carta geologico tecnica   | Scala 1:10.000 |
| Tav. 3c | Carta delle frequenze naturali dei terreni                              | Scala 1:10.000 |
| Tav. 4c | Carta delle indagini  |                |
| Tav. 5c | Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs)                        | scala 1:10.000 |
| Tav. 6c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $F_{PGA}$                   | scala 1:10.000 |
| Tav. 7c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.1s < T_o < 0.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 8c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.5s < T_o < 1.0s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 9c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.5s < T_o < 1.5s$ | scala 1:10.000 |



|          |   |                |
|----------|---|----------------|
| Tav. 10c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.1s < T_o < 0.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 11c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.4s < T_o < 0.8s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 12c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.7s < T_o < 1.1s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 13c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.5s < T_o < 1.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 14c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm}$                    | scala 1:10.000 |
| Tav. 15c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.4s-0.8s$          | scala 1:10.000 |
| Tav. 16c | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.7s-1.1s$          | scala 1:10.000 |
| Tav. 17  | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.5s-1.5s$          | scala 1:10.000 |

• **Comune di Portomaggiore:**

|          |   |                |
|----------|---|----------------|
| Tav. 1d  | Carta delle indagini  | scala 1:10.000 |
| Tav. 2d  | Carta geologico tecnica   | Scala 1:10.000 |
| Tav. 3d  | Carta delle frequenze naturali dei terreni                              | Scala 1:10.000 |
| Tav. 4d  | Carta delle indagini  |                |
| Tav. 5d  | Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs)                        | scala 1:10.000 |
| Tav. 6d  | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{PGA}$                  | scala 1:10.000 |
| Tav. 7d  | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.1s < T_o < 0.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 8d  | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.5s < T_o < 1.0s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 9d  | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS} 0.5s < T_o < 1.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 10d | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.1s < T_o < 0.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 11d | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.4s < T_o < 0.8s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 12d | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.7s < T_o < 1.1s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 13d | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA} 0.5s < T_o < 1.5s$ | scala 1:10.000 |
| Tav. 14d | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm}$                    | scala 1:10.000 |
| Tav. 15d | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.4s-0.8s$          | scala 1:10.000 |
| Tav. 16d | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.7s-1.1s$          | scala 1:10.000 |
| Tav. 17  | Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm} 0.5s-1.5s$          | scala 1:10.000 |

- **Elaborato QCD\_3: Società ed economia**
- **Elaborato QCD\_4: Accessibilità ed attrattività del territorio**
- **Elaborato QCD 5: Benessere ambientale**
- **Elaborato QCD\_6: Sistema dell'abitare e dei servizi urbani:** con relative cartografie allegate:
  - Tav. QCD\_6.1.n - Analisi dei tessuti edilizi e dei servizi (scala 1:4.000)
  - Tav. QCD\_6.2 - Analisi della permeabilità dei suoli urbani (scala 1:6.000)

~~Elaborato QCD\_7: Relazione della carta del rischio archeologico (ex-PSC) con le relative Carte~~  
~~allegate:~~

~~Tav. QCD\_7.1 – ARGENTA 1 – Carta di impatto/rischio archeologico (scala 1:5.000)~~

~~Tavola QCD\_7.2 – ARGENTA 2 – Carta di impatto/rischio archeologico – Confronto fra Catasto Carafa (1776) e Catasto odierno Centro di Argenta Capoluogo (scala 1:2.000)~~

~~Tavola QCD\_7.3 – PORTOMAGGIORE – Carta di impatto/rischio archeologico (scala 1:20.000)~~

~~Tavola QCD\_7.4 – OSTELLATO – Carta di impatto/rischio archeologico (scala 1:20.000)~~

c) la **Tavola dei Vincoli** (VIN\_1.n) e la relativa allegata **Scheda dei Vincoli** (VIN\_SCH); la **Tav dei Vincoli** (Vin 1.9bis) **Ulteriori Vincoli specifici derivanti dalla pianificazione di bacino.**

- **Relazione della carta del rischio archeologico (VIN 2) con le relative Carte allegate:**

- **Carta di impatto/rischio archeologico – Argenta (VIN 2.1) (scala 1:5.000)**

- **Carta di impatto/rischio archeologico - Confronto fra Catasto Carafa (1776) e Catasto odierno Centro di Argenta (VIN 2.2) (scala 1:2.000)**

- **Carta di impatto/rischio archeologico (VIN 2.3) (scala 1:20.000)**

- **Carta di impatto/rischio archeologico (VIN 2.4) (scala 1:20.000)**

e) il testo “ **Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale**”, con relative tavole allegate:

- **Tav\_1:** “Griglia degli elementi strutturali” (scala 1:35.000)

- **Tav\_2** “Valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale” (scala 1:35.000)

- **Tav\_3** “Strategie e azioni per la qualità urbana” (relativa ai maggiori centri urbani) (scala 1:6.000)

f) le Norme “**Disciplina degli interventi edilizi diretti**” con relativi allegati:

- **Tav\_4.n** “**Disciplina degli interventi edilizi diretti**” *relativa a tutti i centri urbani* (scala 1:4.000)

- **Tav\_5.n** “**Disciplina degli interventi edilizi diretti nei centri storici**” (scala 1:1.000)

- **Tav\_6** “**Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale**” (scala 1:3520.000)

g) la **Valsat (VAS)**, con gli indicatori di monitoraggio e la sua “**Sintesi non tecnica**” e la **VINCA**;

h) la **Zonizzazione Acustica** con i suoi elaborati:

- **ZAC\_NTA** tecnica

- **ZAC\_REL** *Relazione relativa ai tre Comuni* con relative tavole allegate:

- **ZAC\_1.n** **Zonizzazione acustica comunale -visione d’insieme** (scala 1:10.000)

- **ZAC\_2.n** **Zonizzazione acustica comunale - Centri abitati** (scala 1:4.000)

### **Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme**

1. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale per intervento edilizio diretto (o convenzionato) sono definite nei Titoli seguenti, fermo restando il sovraordinato rispetto di tutte le eventuali norme di tutela o vincoli che interessino l’immobile, evidenziate nella Tavola dei Vincoli e richiamate nella Scheda dei Vincoli (di cui all’art. 37 della L.R 24/2017), o comunque vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela di cui alla tavola dei Vincoli e alla relativa Scheda dei Vincoli o comunque da norme sovraordinate vigenti prevalgono sempre sulle presenti norme.

### **Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi**

1. IL PUG assume ed utilizza le definizioni tecniche uniformi di cui all’Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l’uniformazione in materia edilizia, approvato con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

2. Nel presente testo si utilizzano inoltre i seguenti acronimi:

- AO = Accordo operativo
- Art. = articolo
- CD = cambio di destinazione d'uso
- CQAP = Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio
- D.G.R. = delibera della Giunta regionale
- D.Lgs. = Decreto legislativo
- D.I. = Decreto interministeriale
- D.M. = Decreto Ministeriale
- D.P.R. = Decreto del Presidente della Repubblica
- DTU = Definizioni Tecniche Uniformi della Regione Emilia Romagna
- L.R. = Legge regionale
- MO = Manutenzione ordinaria
- MS = Manutenzione straordinaria
- NC = Nuova costruzione
- NP = Numero di Piani
- RC = Restauro e risanamento conservativo
- RE = Ristrutturazione edilizia
- RS = Restauro Scientifico
- RU = Ristrutturazione urbanistica
- PRA = Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola
- PUA = Piano urbanistico attuativo: comprende i Piani Particolareggiati, PEEP, PIP, Piani di recupero, e ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione ed avente effetti urbanistici equivalenti
- SUE = Sportello Unico per l'Edilizia
- SQUEA = Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale
- UF = Indice di utilizzazione fondiaria: quantità massima di edificazione su una determinata superficie fondiaria. E' dato dal rapporto fra la SF e la SC espresso in mq/mq

#### **Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017.
2. Tutti i titoli abilitativi divenuti efficaci anteriormente alla data di adozione del PUG, sono considerati non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini di validità del titolo abilitativo (originario ovvero prorogato a termini di legge). Le presenti Norme non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
3. Nel caso di interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo, completa di tutti i documenti necessari all'istruttoria, in data antecedente a quella di adozione, non si applica la salvaguardia. Per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi al PUG; sono ammesse varianti non essenziali se effettuate entro il termine di validità del titolo abilitativo (originario ovvero prorogato a termini di legge). ~~Le presenti norme non si applicano inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedono un nuovo titolo abilitativo.~~
4. Nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, dei progetti unitari di intervento convenzionati o urbanizzazioni convenzionate di cui sia già sottoscritta la convenzione alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti negli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro approvazione. A questi strumenti in corso di validità possono

- essere approvate varianti purché non comportino incremento della capacità edificatoria né diminuzione della superficie permeabile. Dopo la data di scadenza si applicano le presenti norme.
5. I Piani Urbanistici attuativi che alla data di adozione delle presenti norme siano approvati ma non ancora convenzionati e quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, possono essere attuati secondo le disposizioni e i parametri edilizi ed urbanistici in essi contenuti a condizione che:
    - siano espressamente richiamati nella “Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale” come possibili attuazioni coerenti e compatibili con la strategia stessa;
    - la relativa convenzione venga sottoscritta entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R.24/2017 e nella convenzione sia prescritto per l’avvio degli interventi un termine perentorio di non più di 180 giorni dalla sottoscrizione.
  6. E’ comunque consentito presentare varianti agli strumenti attuativi già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma precedente per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PUG.
  7. Qualora, in relazione al nuovo quadro urbanistico conseguente all’entrata in vigore del PUG, risultino non più attuali le ragioni che hanno comportato la sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo, con delibera della Giunta comunale tale atto può essere dichiarato decaduto.
  8. Nel caso di interventi dove sia stata rilasciata un’autorizzazione unica ai sensi del D.P.R. 160/2010 questa resta valida fino alla data di scadenza ~~della relativa autorizzazione~~ degli atti collegati.

#### Art. 1.6. - Definizioni delle destinazioni d’uso urbanistiche

1. Gli usi previsti o consentiti nelle diverse zone omogenee e sottozone del territorio sono definite attraverso elencazioni, ed eventuali specificazioni, delle destinazioni d’uso urbanisticamente significative, di seguito definite.
2. L'elenco delle destinazioni d'uso urbanistiche che segue deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le relative ~~le~~ opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria. Il tipo d'uso è una caratteristica riferita a ciascuna Unità immobiliare nella sua interezza, non a sue parti.
3. L'elenco delle destinazioni d’uso serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi compatibili o non compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dal PUG;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati).
4. Ogni cambiamento da una destinazione d'uso ad un'altra di quelle di seguito elencate costituisce intervento di Cambio d'Uso. Per quanto riguarda i casi di incremento di carico urbanistico e relativa onerosità, si rimanda all’art. 28 della L.R. 15/2013.
5. Le destinazioni d’uso considerate sono le seguenti, raggruppate in cinque-sei categorie funzionali ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013 ~~23 ter del D.P.R. 380/2001~~, a cui è aggiunta una ulteriore categoria per gli usi attinenti a funzioni collettive e di interesse generale ~~che nel suddetto D.P.R. non sono previsti~~:

##### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze. Può comprendere l’attività di offerta di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo per anziani non autosufficienti di grado lieve (ai sensi del DGR 564/2000).

## B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1. **Attività ricettive alberghiere**, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- b3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.
- b4. **Residenze turistico-alberghiere** (hotel-residence), come definite dalla legislazione in materia.
- b5. **Publici esercizi**. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

## C) FUNZIONI PRODUTTIVE ~~E~~ TERZIARIE

- c1. **Attività manifatturiere** (salvo quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo ~~E~~F). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività complementari al processo produttivo stesso (magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto), nonché quelle terziarie interne all'impresa, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.<sup>1</sup>  
Comprende inoltre le attività di cui agli usi c2 e c6, quando siano collocate in zone urbane specializzate per attività produttive (Zone P), e le attività dell'uso ~~fg~~9 se gestite da privati con fini di lucro.
- c2. **Artigianato produttivo manifatturiero** di tipo laboratoriale **compatibile con l'ambiente urbano**. Comprende attività produttive collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni nocive;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
  - applicazione di tutti gli accorgimenti tecnici e gestionali prescritti dalla AUSL e ARPA ai fini di assicurare la compatibilità con il contesto..

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.

~~c3. **Attività estrattive**. Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.~~

~~c3. **Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci**. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica, trasporto di merci; nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.~~

c4 **Impianti per la produzione e commercializzazione di energia**. Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa

<sup>1</sup> La vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 28/2011.

Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite SCIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione ambientale unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.

- c5. **Artigianato dei servizi** alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai veicoli limitatamente a cicli e motocicli.
- c6. **Artigianato dei servizi ai veicoli.** Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in c5), e attività di soccorso stradale. Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in zone urbane specializzate per attività produttive.
- c7. **Attività di parcheggio.** Comprende le attività economiche private con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

#### **D) FUNZIONI DIREZIONALI**

d1. **Attività direzionali diffuse.** Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi c7 e c9 e gli ambulatori fino a 300 mq. di SU. Comprende altresì le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, culturali, politiche), e simili.

e7d2. **Attività direzionali specializzate.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, padiglioni espositivi fieristici; case di cura; poliambulatori aventi una SU superiore a 300 mq, altre attività assimilabili. Comprende inoltre centri congressi e sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi direttamente integrati a dette attività (ad es. pubblici esercizi interni).

~~e8. **Attività direzionali diffuse.** Studi professionali, attività di servizio e piccoli uffici in genere. Comprende tutte le attività terziarie non ricadenti negli usi c7 e c9 e gli ambulatori fino a 300 mq. di SU.~~

e9d3. **Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe III.

e10d4. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso e9d3. Si possono distinguere in:

- e10d4.a: attività con limitati effetti di disturbo sul contesto, con capienza di pubblico autorizzata non superiore a 400 persone ed emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade e comunque entro la Classe IV;
- e10d4.b: attività ad elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a e4d10.a.

d5. **Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci.** Comprende quelle attività che mettano a disposizione fabbricati, strutture, spazi e tecnologie per offrire servizi di magazzinaggio, deposito temporaneo, logistica o trasporto di merci, nonché mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta.

~~e11. **Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.~~

Form  
Autom

Form  
Grasse  
Autom

Form  
Grasse

Form  
Autom

Form  
Grasse

Form  
Autom

~~e12. Attività di parcheggio. Comprende le attività economiche private con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.~~

#### **ED) FUNZIONI COMMERCIALI**

**ed1. Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno nel Comune di Ostellato e non superiore a 250 mq. ciascuno nei comuni di Argenta e Portomaggiore.

**ed2 Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli con SV compresa fra 150 mq. e 800 mq nel comune di Ostellato, e compresa fra 250 mq. e 1.500 mq nei comuni di Argenta e Portomaggiore. Si distinguono in:

- **ed2.a** - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>2</sup>;
- **ed2.n** - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**ed3 Medio-grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 801 mq. e 1500 mq. nel comune di Ostellato e compresa fra 1.501 mq. e 2.500 mq nei comuni di Argenta e Portomaggiore. Si distinguono in:

- **ed3.a** - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>3</sup>;
- **ed3.n** - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**ed4. Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq nel comune di Ostellato) e superiore a 2.500 mq nei comuni di Argenta e Portomaggiore. Si distinguono in:

- **ed4.a** - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- **ed4.n** - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

**ed5. Attività commerciali all'ingrosso.** Comprende edifici e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso. Nel quadro dell'uso d5, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 7/2014.

**ed6. Distribuzione carburanti** per uso autotrazione. Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

**ed7. Commercio al dettaglio su aree pubbliche** e in mercati rionali. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

#### **fE) FUNZIONI RURALI**

**e1f1 Attrezzature per l'agricoltura.** Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di

<sup>2</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

<sup>3</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.

**e2f2 Allevamenti produttivi agricoli.** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti zootecnici. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami).

**e3f3 Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione** di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale. Può comprendere inoltre la fornitura di servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio.

**e4f4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.

**e5f5 Allevamenti di animali d'affezione.** Comprende le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie. Comprende inoltre i piccoli allevamenti per autoconsumo: sono considerati per autoconsumo gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie, elevabili a 40 nel caso degli avicoli, e comunque per un massimo di 40 capi complessivamente.

**e6f6 Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi. **Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato.

**e7f7 Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

## **F) FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

**gf1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi **pubbliche** di forme associative di base (~~sindacali, economiche, culturali, politiche~~), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**gf2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**gf3 Parcheggi pubblici** in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi privati o che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**gf4 Aree a verde, a parco e per l'esercizio sportivo** a libera fruizione; edifici e aree attrezzate per il relax all'aria aperta e l'esercizio di pratiche sportive e ricreative aperte al pubblico e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

**gf5 Attività di istruzione superiore,** di formazione e di ricerca. Comprende le scuole superiori, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

**gf6 Attività sanitarie ed assistenziali** del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.

**gf7 Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).

**gf8 Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture. Nella misura in cui gli impianti relativi a dette reti siano di modesta dimensione, ossia aventi una

superficie coperta non superiore a 40 mq, si considerano compatibili in ogni ambito del territorio dell'Unione, fermi restando il rispetto dei vincoli di tutela di cui alla Carta dei Vincoli. Comprende inoltre gli **impianti di trasmissione via etere** (antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

**gf9 Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.

**gf10 Servizi della pubblica amministrazione,** servizi tecnici, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile. Sedi e attrezzature di Amministrazioni pubbliche; enti pubblici di livello locale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, carceri e riformatori, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

**gf11 Cimiteri** e attrezzature cimiteriali. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

**gf12 Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti.** Riguarda aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

**gf13 Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.

**gf14 Attrezzature per la Difesa Nazionale.** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

**gf15 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili,** ovvero aree attrezzate per nomadi.

#### Art. 1.7 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente intervento edilizio, ivi compresi i titoli abilitativi in sanatoria, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso e1 o e2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

#### Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione 'esistente' o 'preesistente' ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
2. Si considerano non più esistenti alla data di adozione delle presenti norme quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non fossero da considerare "catastalmente individuabili né perimetrabili" ossia non sia possibile accertarne la preesistente consistenza .
3. Gli edifici che si trovino nelle condizioni di cui al comma 2 possono essere ripristinati nei soli seguenti casi:
  - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art. 3.2.

- b) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativo in relazione a situazioni di pericolosità, e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
  - c) con un intervento di ristrutturazione edilizia ~~qualora purché~~ sia possibile, ~~attraverso adeguata documentazione~~ accertarne, la preesistente consistenza (~~sagoma, altezza, ...~~ vedi comma precedente).
4. Le Tav. 4.1 e 4.2 del PUG costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal piano urbanistico stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nella base cartografica, esse non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

#### Art. 1.9 – Lettura delle simbologie grafiche

1. Le tavole del PUG costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dallo strumento stesso e rappresentate nella legenda di ciascuna tavola. Viceversa, per quanto riguarda gli edifici, le strade e gli altri elementi rappresentati nelle basi cartografiche, le tavole del PUG non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
2. I limiti delle zone urbane rappresentate nella Tav. 4 del PUG, quando vengano trasposti su cartografia catastale ai fini della definizione dell'area pertinente ad un intervento edilizio o urbanistico, qualora ricadano in prossimità ma non in coincidenza con un limite di particella catastale, possono essere considerati coincidenti con il limite catastale entro una tolleranza di metri 105,00.

#### Art. 1.10 – Rimozione del vincolo di destinazione alberghiera

1. Le attività ricettive alberghiere si svolgono in strutture le cui definizioni, caratteristiche e tipologie sono stabilite dalla L.R. n.16/2004 – Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità. Tali strutture comprendono le attività ricettive alberghiere, extralberghiere ed all'aria aperta (tipi d'uso b1, b2, b3 e b4).
2. Ai sensi e nei casi previsti dall'art. 3 comma 4 della L.R. n. 28/1990 - "Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna"- le strutture ricettive come sopra individuate sono vincolate a tempo indeterminato alla loro specifica destinazione d'uso, fatta salva la rimozione del vincolo nei termini previsti dalla legge quando sia dimostrata la non convenienza economica di gestione.
3. Ai fini della rimozione del vincolo, il titolare dell'attività o l'avente titolo dovrà dimostrare la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva mediante perizia asseverata di un professionista esperto in materia, con cui si comprovi che l'utile netto di gestione è risultato inferiore al 2% del valore catastale dell'immobile per almeno due esercizi consecutivi.
4. Per le unità edilizie aventi capacità ricettiva non inferiore alle 40 camere, la rimozione del vincolo resta comunque subordinata a specifico nulla-osta da parte della Giunta Regionale.

## TITOLO II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### Art. 2.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono anche definite "opere di urbanizzazione primaria", al fine anche di determinare gli "oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata.
3. Nel caso di interventi edilizi residenziali nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
  - rete di distribuzione dell'acqua; oppure, solo nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di trattamento e smaltimento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti.
4. Qualora le opere di cui ai commi 2 e 3 non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, il soggetto attuatore deve provvedere all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere un progetto di adeguamento già approvato e finanziato.

5. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate, nella misura fissata dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 2.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale o intercomunale riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 2.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del PUG, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 2.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
4. **Usi ammissibili** - In queste aree sono previsti i seguenti usi: [gf1](#), [gf2](#), [gf3](#), [gf4](#), [gf5](#), [gf6](#), [gf7](#), [gf10](#). Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, [gf8](#), [gf9](#) limitatamente alle isole ecologiche, [c4](#) limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico o specifiche delibere di Giunta: [b5](#) (pubblici esercizi), [e1 \( esercizi di vicinato\)](#), [ed7](#) e [gf12](#) (commercio su suolo pubblico, fiere, spettacoli viaggianti).
5. **Modalità di attuazione**: intervento edilizio diretto.
6. **Usi ammessi e interventi consentiti** per ciascun tipo di area.  
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PUG le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del PUG attraverso detti simboli in ciascuna area possono comunque essere modificate attraverso delibere della Giunta dell'Unione.  
Sono sempre ammessi gli interventi edilizi conservativi (MO, MS, RC, RE nonché CD nell'ambito degli usi previsti). Fermo restando il sovraordinato rispetto dei vincoli di tutela di cui alla tavola dei Vincoli e relativa Scheda dei Vincoli, gli interventi NC sono disciplinati previa delibera della Giunta Comunale o dell'Unione, sulla base dei parametri definiti nel progetto di opera pubblica o del progetto di interesse pubblico presentato da privati.

#### **Art. 2.3 - Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - A) parcheggi pubblici (P):
    - di urbanizzazione primaria (P1);
    - di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

B) parcheggi pertinenziali (P3);

- di uso riservato (P3r);
- di uso comune (P3c);

C) parcheggi privati non pertinenziali.

2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
3. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi pertinenziali (P3) sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato immobile o insediamento.
5. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 2.5 in relazione ai vari tipi d'uso, e ai fini dell'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se possono essere unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
6. I parcheggi pertinenziali (P3) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia (anche ricadente in territorio rurale), posta entro un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
7. I parcheggi pertinenziali (P3) sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute in specifici strumenti attuativi o specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
8. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente (autorimessa individuale o posto auto privata) o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
9. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 2.5.;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico c12).

#### Art. 2.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10. Per i posti-auto per disabili si applicano le disposizioni sovraordinate.
3. Le aree a parcheggio pubblico devono essere sistemate a raso o utilizzate per la realizzazione di parcheggi multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del R.E. ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. Salvo disposizioni diverse del Regolamento del Verde, i parcheggi costituiti da più di 20 posti, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/9 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile, separata dagli stalli di stazionamento, della misura minima di 3 mq.

I parcheggi che ricadano entro le zone tutelate come dossi o paleodossi, di cui alla Tavola dei Vincoli, devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana tali da evitare la percolazione di inquinanti nel suolo, attraverso l'immissione nella fognatura pubblica, o ove non possibile, attraverso sistemi di trattamento (disoleatori) che comunque garantiscano, secondo il parere ARPAE, la tutela del corpo idrico. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.

In relazione al Piano di gestione del rischio alluvioni, è vietata la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati.

5. Negli edifici di nuova costruzione i parcheggi pertinenziali riservati (P3r) possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), o da autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.
6. Le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale esistente; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con il contesto urbano.
7. Nei nuovi parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali P3c andranno previste rastrelliere per biciclette nella misura di almeno un posto bici per ogni posto auto. nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.
8. Negli interventi di NC o di RE che preveda l'integrale demolizione e ricostruzione è obbligatoria nei parcheggi pertinenziali la predisposizione impiantistica per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto stabilito all'art.4 del ~~Testo Unico n.380 del 2001~~ D.Lgs. 192/2005.

#### Art. 2.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Ppc e Ppr)

1. In tutti gli interventi edilizi di NC devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 9. Ciò vale anche negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio e in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, a meno che l'intervento ricada all'interno di un centro storico. Ciò vale pure per gli interventi all'interno dei PUA vigenti, fatte salve disposizioni specifiche di tali PUA che prescrivano quantità maggiori.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SU dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).

- 3 Negli interventi di ampliamento le quantità indicate dal comma 9 si intendono riferite alla sola SU aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 9, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione del comma 9 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
7. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Le quantità prescritte nel comma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
9. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (Ppc + Ppr) in relazione agli usi.
  - **usi a1, a2:** 1 posto auto ogni 50 mq di SU o frazione, e in ogni caso non meno di un posto auto per ogni unità immobiliare.
  - **usi b1, b2, b4, fe7:** 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.
  - **uso b3:** numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
  - **usi b5, c2, c5, c6, d1e8, d3e9, ed1, ed6, fe8, gf1, gf2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.
  - **usi c1, c4, c311, ed5, fe1, fe2, fe3, fe5, fe6, gf5, gf10:** 1 p.a. ogni 100 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo P3c; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.  
**uso d5e3:** 1 posto auto ogni 250 mq di SU; di questi, non meno della metà devono essere di tipo P3c; una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
  - **usi d2e7, e10, gf5, gf6:** di norma 1 p.a. ogni 25 mq di SU. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
  - **uso d4c10:** il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
    - 1 posto auto ogni 12 mq. di SU;
    - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
    - 1 p.a. ogni 100 mq. di SFTutti i posti auto devono essere di tipo P3c.
  - **usi ed2, ed3, ed4:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c<sup>4</sup> :

---

<sup>4</sup> Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.

| Esercizi                  | ALIMENTARI          | NON ALIMENTARI      |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| con superficie di vendita | un posto auto ogni: | un posto auto ogni: |
| fino a 400mq.             | 30 mq di SV         | 40 mq di SV         |
| da 400 a 800 mq.          | 18 mq di SV         | 25 mq di SV         |
| da 800 a 1500 mq          | 13 mq di SV         | 20 mq di SV         |
| oltre 1500 mq.            | 8 mq di SV          | 16 mq di SV         |

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

10. Per gli usi **c712**, **fe4**, **gf3**, **gf4**, **gf7**, **gf8**, **gf9**, **gf11**, **gf12**, **gf13**, **gf14** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

#### Art. 2.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni

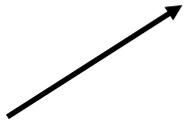
- In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, e fatte salve norme specifiche diverse contenute in PUA o Accordi Operativi che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
- Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, anche in forma di ampliamento (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
- Negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA o Accordi Operativi e non soggetti a permesso di costruire convenzionato, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, al netto della SA costituita da parcheggi pertinenziali coperti, sono fissate come segue:
  - per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, **d1e8**, **d3e9**, **ed1**): **P1 = 10 mq.**
  - per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, **d2e7**, **d4e10**, **ed2**, **ed3**, **ed4**, nonché **gf5** e **gf6** questi ultimi due usi solo nel caso di attività private): **P1 +U = 50 mq;**
  - per gli usi di tipo produttivo (usi c1, **d5e3**, c4, **ed5**): **P1 = 10 mq.**

Si vedano inoltre le disposizioni contenute nei “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” approvati dal Consiglio Regionale dell’Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso di interventi edilizi diretti all'interno di insediamenti attuati sulla base di PUA approvati successivamente alla legge regionale n.47/1978, ancorché la convenzione sia scaduta, non sono richiesti ulteriori parcheggi P1 oltre a quanto previsto nel PUA.

Per gli usi c311, c712, ed6, e per tutti gli usi 'fe' (funzioni rurali) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per tutte le funzioni 'gf' (salvo che gf5 e gf6 se di natura privata) in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

|  |          |  |   |                                  |  |
|--|----------|--|---|----------------------------------|--|
|                             | <b>a</b> | a2, b5, c2, c5, c6, <u>d1e8</u> , <u>d3e9</u> , <u>ed1</u> | 'b1, b2, b3, b4, <u>d2e7</u> , <u>d4e10</u> , <u>ed2</u> , <u>ed3</u> , <u>ed4</u> , nonché <u>gf5</u> e <u>gf6</u> solo nel caso di attività private | c1, <u>e3d5</u> , c4, <u>ed5</u> | <u>e11c3</u> , <u>c712</u> , <u>ed6</u> e tutti gli usi 'fe' |
| <b>Da</b>  |          |  |   |                                  |  |
| a2, b5, c2, c5, c6, <u>d1e8</u> , <u>d3e9</u> , <u>ed1</u>   | NO       | SI   | NO  | NO                               | NO   |
| 'b1, b2, b3, b4, <u>d2e7</u> , <u>d4e10</u> , <u>ed2</u> , <u>ed3</u> , <u>ed4</u> , <u>gf5</u> e <u>gf6</u> | NO       | NO   | NO  | NO                               | NO   |
| c1, <u>e3d5</u> , c4, <u>ed5</u>   | SI       | SI   | NO  | NO                               | NO   |
| <u>c311</u> , <u>c712</u> , <u>ed6</u> e tutti gli usi 'fe'  | SI       | SI   | SI  | NO                               | NO   |

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un Accordo Operativo o Piano Particolareggiato, o nei permessi di costruire convenzionati, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di Accordo Operativo o di P.P. o della convenzione che accompagna il permesso di costruire, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento. In via orientativa, e non vincolante, si indicano le seguenti quantità, ogni 100 mq. di SC:

- per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, d1e8, d3e9, ed1): **P1 + U = 65 mq.**, di cui P1 non meno di 20 mq.
- per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b1, b2, b3, b4, d2e7, d4e10, ed2, ed3, ed4, nonché gf5 e gf6 questi ultimi solo nel caso di attività private): **P1 + U = 100 mq.**, di cui P1 non meno di 40 mq.;
- per gli usi di tipo produttivo (usi c1, d5e3, c4, ed5): **P1 + U = 15%** della STER

In sede di Accordo Operativo o P.P. o di convenzione che accompagna il permesso di costruire viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare.

7. Qualora in un Accordo Operativo o P.P. o permesso di costruire convenzionato siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, nello strumento deve essere fissata la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più

elevati e vanno dimensionate e localizzate le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non saranno ammissibili titoli abilitativo (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 2.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/9 m.

I parcheggi P1 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.

3. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'Accordo Operativo o del P.P., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili di cui al Regolamento del Verde, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
4. Non sono computabili come aree U:
  - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), C (m.100), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
  - le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di vaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
  - le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono una superficie minima di 300 mq;
  - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. 2.2 comma2.

Le aree di cui ai punti precedenti, se sistemate a verde, sono da considerarsi dotazioni ecologiche, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 24/2017.

5. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 2.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro 12 mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

#### **Art. 2.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel PUG, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera dell'Unione relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiore o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 500 mq., il Responsabile del SUE può prescrivere la monetizzazione, ovvero accogliere la richiesta, se avanzata dal privato.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, su conforme decisione della Giunta Dell'Unione. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CD, RE o ampliamento di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC o ristrutturazione urbanistica),
  - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti, qualora ai sensi dell'art. 2.7 sia prescritta la cessione di aree, si applica di norma la monetizzazione.
6. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.24/2017, negli interventi all'interno del territorio urbanizzato, disciplinati da Accordo Operativo o Piano particolareggiato o permesso di costruire convenzionato il medesimo strumento o convenzione può disciplinare l'eventuale applicazione della monetizzazione, parziale o totale.
7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere utilizzate ai sensi dell'art. 9 lettera g della L.R. n.24/2017.

#### **Art. 2.9 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale e ferroviaria**

1. **Sedi stradali.** Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.
2. Usi ammessi: **gf3**, **gf7**, **gf8**; sono inoltre ammissibili gli usi **ed7** e **gf12** sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso **d6** è disciplinato dal successivo art. 2.11.  
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.
3. Tipi di intervento ammessi: tutti.
4. **Sedi ferroviarie:** sono ammessi tutti gli interventi previsti negli specifici progetti di opere pubbliche.

#### **Art. 2.10 - Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari

esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

#### **Art. 2.11 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del D.Lgs. n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente;
  - dei commi seguenti;
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 2.9;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle autostrade e alle strade statali, regionali e provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m.. 60 dal limite della sede stradale.
3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui alle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:
    - zone di tutela dei corsi d'acqua,
    - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
    - zone di tutela naturalistica,
    - sistema forestale e boschivo,
    - aree della Rete Natura 2000;
    - aree ad alta probabilità di inondazione,
    - strade panoramiche
    - aree archeologiche.

#### **4. *Impianti preesistenti***

Negli impianti di distribuzione preesistenti la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico ambientale e igienico-sanitario possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono.

#### **5. *Smantellamento***

Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:

- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06;

- il ripristino dell'area alla situazione originale ovvero l'adeguamento alle disposizioni urbanistiche vigenti.

#### 6. **Parametri edilizi**

- UF max = 0,05 mq/mq (con esclusione delle pensiline) o =UF preesistente se superiore;
- H max = 5,0 m. (ad eccezione delle pensiline) o = H preesistente se superiore;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 4.500 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

7. Negli impianti sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** complementari: **ed1**, b5, c6, ivi compresi i servizi di lavaggio grassaggio e assistenza ai veicoli, e inoltre c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici.

#### 8. **Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.**

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e le ulteriori disposizioni in merito emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici. Nei nuovi impianti è prescritto un fronte stradale minimo di m. 60.

#### 9. **Mitigazione degli impatti**

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia) da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento del Verde.

#### **Art. 2.12 - Cimiteri**

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: **gf11**; è ammesso inoltre l'uso **ed1** o **ed7** limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento privato diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale ovvero dello specifico Regolamento comunale o dell'Unione.

#### **Art. 2.13 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione**

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aeree e ad impianti di trasmissione per la telefonia mobile (uso f8), si rinvia al Titolo 3 Capo IV del Regolamento Edilizio.

#### **Art. 2.14 Classificazione delle strade**

1. Le strade del territorio dell'Unione risultano classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Tale classificazione è la seguente:

COMUNE DI ARGENTA

- Sono strade extraurbane principali – Tipo C la S.S. 16, nel tratto classificato dal PRIT come “Rete di base regionale” con una fascia di rispetto di 40 m. per lato;
- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C i tratti esterni ai centri abitati della S.S. 16, dove non è classificata dal PRIT come “Rete di base regionale”, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato, e sono inoltre classificate come Tipo C tutte le strade provinciali, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato,.
- Sono strade urbane di quartiere -Tipo E il tratto interno al centro abitato di Argenta della sede attuale della S.S. 16 classificato come “Rete di base regionale”, il tratto interno al centro abitato di Argenta della S.P Argenta-Bando e i tratti interni ai centri abitati delle strade classificate come “Rete di base regionale”. Sono strade extraurbane locali - Tipo F tutte le strade comunali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 20 m. per lato, e quelle vicinali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 10 m. per lato
- Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le altre strade interne ai centri abitati

#### COMUNE DI OSTELLATO

- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo B: La Superstrada Ferrara-Mare nel tratto classificato dal PRIT come “Grande rete” con una fascia di rispetto di 50 m. per lato.
- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C: i tratti esterni ai centri abitati delle strade classificate dal PRIT come “Rete di base regionale”, ossia le strade provinciali SP 1, SP 68, SP 23, con una fascia di rispetto di 35 m. per lato. Sono inoltre strade extraurbane secondarie Tipo C i tratti esterni ai centri abitati delle strade provinciali e le seguenti strade comunali:
  - la circonvallazione del capoluogo limitatamente al tratto compreso fra il ponte sul Canale Navigabile, la rotonda sulla via Garibaldi e l’incrocio con via della Croce;
  - la strada Mezzano est, la strada Mezzano ovest, la strada Umana e la strada Fosse (nel Mezzano nord-ovest);
  - la via Valmana a San Giovanni limitatamente alla nuova bretella compresa fra la SP1 e l’incrocio con la preesistente via Valmana.

Queste ultime hanno una fascia di rispetto di 30 m. per lato.
- Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le strade comunali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 20 m per lato, e quelle vicinali con fasce di rispetto non disegnate nel RUE di 10 m per lato.
- Sono strade urbane di quartiere -Tipo E - il tratto della S.P. 1 interno al centro abitato di San Giovanni; i tratti delle strade provinciali SP 1, SP 68, SP 23, classificati dal PRIT come “Rete di base regionale”, interni ai centri abitati di Rovereto, San Vito e Dogato.
- Sono strade urbane locali - Tipo F- tutte le altre strade interne ai centri abitati.

#### COMUNE DI PORTOMAGGIORE

- Sono strade extraurbane secondarie – Tipo C: la S.S. 16, nel tratto classificato dal PRIT come “Grande rete” con una fascia di rispetto di 40 m. per lato; i tratti esterni ai centri abitati delle strade provinciali classificate dal PRIT come “Rete di base regionale”, con una fascia di rispetto di 35 m. per lato. Sono inoltre strade extraurbane secondarie i tratti esterni ai centri abitati di tutte le strade provinciali, con una fascia di rispetto di 30 m. per lato.
- Sono strade extraurbane locali - Tipo F - tutte le strade comunali al di fuori dei centri abitati, con una fascia di rispetto di 20 m per lato, e quelle vicinali con fasce di rispetto non disegnate nel RUE di 10 m per lato.
- Sono strade urbane di quartiere -Tipo E - i tratti delle S.P. 48, S.P. 57, S.P.3 e S.P. 29 interni ai centri abitati di Portomaggiore, Portoverrara e Portorotta; il tratto della strada provinciale, classificata dal PRIT come “Rete di base regionale”, interno al centro abitato di Maiero.
- Sono strade urbane locali - Tipo F- tutte le altre strade interne ai centri abitati.

## TITOLO III – TUTELA DELL'IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

### Art. 3.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici come perimetrati nel PUG, nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio dell'Unione, come individuati nella Tavola dei Vincoli.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (zona omogenea urbana o territorio rurale).

2. Il PUG individua come centri storici: Argenta, Consandolo, Santa Maria Codifiume, San Nicolò, Ospital Monacale, Tragheto, Portomaggiore, nonché un nucleo dell'abitato di Medelana, la parte centrale dell'insediamento di Rovereto e infine la Pieve dei Santi Vito, Crescenzo e Modesto con i suoi edifici circostanti, a San Vito.
3. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Regolamento Edilizio può contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico.
4. L'Unione può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite ai Centri storici o anche ad altri ambiti individuati dagli stessi piani, le cui disposizioni integrano e ove occorra prevalgono su quelle di carattere generale del presente PUG. In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui al seguente Art. 3.3.
5. La disciplina particolareggiata di tutela riguardante gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale è costituita:
  - dalla Tav. 5 del PUG riguardante i centri storici;
  - dalla Tavola dei Vincoli per quanto riguarda gli edifici esterni al centro storico;
  - dalle norme del presente Titolo della Normativa.Qualora, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche, emerga l'esigenza di modificare o integrare l'individuazione degli edifici riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale, la Tavola dei Vincoli può essere aggiornata con la procedura di cui all'art. 37 della L.R.24/2017.
6. Per l'applicazione puntuale delle disposizioni procedurali sugli immobili interessati da specifiche disposizioni sovraordinate di vincolo come beni culturali, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, si rimanda in ogni caso al decreto di vincolo e per gli aspetti di merito al parere della Soprintendenza.

### Art. 3.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico e per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati dal PUG, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. 3.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento edilizio effettuabili sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate

per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela. Gli interventi di cambio d'uso sono regolati dal seguente art. 3.5.

In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria è prescritta la contestuale bonifica dei manufatti in cemento-amianto eventualmente presenti nel fabbricato oggetto d'intervento.

2. **Categoria 1.** Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS.

L'intervento di restauro può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza e accessibilità in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

All'interno di questa categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che minimizzino la percezione di tali inserimenti.

3. **Categoria 2.**

Riguarda le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista

tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

#### 4. **Sottocategoria 2.1.**

Riguarda le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari; lo stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:

- il restauro e ripristino dei fronti principali e secondari; su quelli secondari sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni considerate incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo e, anche in relazione al parere della CQAP, incompatibili con il recupero delle qualità architettoniche dell'edificio e del suo contorno;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, cornici, marcapiani, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. E' ammesso inoltre l'intervento RE per l'eventuale recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

#### 5. **Sottocategoria 2.2.**

Riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e/o in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. La categoria comprende anche gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano nell'ultimo dopoguerra. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura in laterizio, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RC, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. E' ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente ai casi di cui alle precedenti lettere a), b) e c) e al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

6. **Sottocategoria 2.3.** (ovvero "ripristino tipologico")

Riguarda le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità che non rientrano nella categoria 1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità.

- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino e il mantenimento della forma e dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura e dei rapporti fra aree scoperte e unità edilizie preesistenti;
- c) il ripristino delle caratteristiche architettoniche, ~~costruttive~~ e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione all'uso a cui l'edificio ripristinato viene destinato), gli elementi decorativi preesistenti (~~cornici, cornicioni, lesene, capitelli, davanzali, mensole....~~), nonché degli elementi di finitura e dei cromatismi, tenendo conto degli indirizzi morfologici di cui all'Art. 3.4.

~~L'intervento è effettuabile: e è la RE o NC con le finalità e caratteristiche di cui sopra, e D (demolizione senza ricostruzione, con bonifica del sito, ove occorra), nonché, successivamente al ripristino, MO e MS. E' inoltre ammissibile l'intervento di demolizione delle parti residue, con rinuncia alla ricostruzione e con bonifica del sito.~~

7. **Sottocategoria 2.4** (ovvero "rifunzionalizzazione")

Riguarda le unità edilizie di interesse testimoniale, prevalentemente di tipologia non abitativa, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, possono richiedere una ristrutturazione anche comportante eventuali modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti (ad es. stalle e fienili, edifici produttivi storici.)

Gli interventi devono avere la finalità della valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla mentre non è ammesso il tamponamento dei porticati originariamente aperti; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari (conservazione dell'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, differenziazione delle tamponature rispetto alle strutture originarie, ecc.);
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale (fra i quali i solai voltati o lignei e la struttura del coperto);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti in funzione del nuovo uso.

I tipi di intervento effettuabili sono MO, MS, RC, RE (l'intervento RE, per questi edifici, si riferisce esclusivamente alla possibilità di riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti, nei limiti sopra indicati, ma non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

8. **Sottocategoria 2.5** (ovvero “demolizione”)

Riguarda le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante.

L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.

I tipi di intervento edilizi effettuabili sono MO, MS, D. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....), infrastrutture.

9. **Sottocategoria 2.6** (ovvero “recupero e risanamento delle aree libere”)

Riguarda le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento può comprendere la realizzazione di costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...), infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'Art. 3.4.

10. **Categoria 3**

Comprende le Unità edilizie del centro storico che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformate, assoggettabili ad interventi conservativi ma anche a demolizione e ricostruzione, comunque finalizzati al miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto.

Gli interventi devono avere la finalità di migliorare la compatibilità dell'edificio col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati, ferme restando le eventuali prescrizioni di allineamento indicate nella Tav. 5.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO, MS, RC, RE, NC.

Per gli immobili ricompresi all'interno delle parti di centro storico individuate nella Tav. 5 come “prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali”, ai sensi del comma 7 dell'art. 32 della L.R. 24/2017, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, per l'eliminazione degli elementi incongrui e per il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani, sulla base di progetti convenzionati.

11. Qualora nella Tavola dei Vincoli un unico corpo di fabbrica rurale sia identificato con sigle che fanno riferimento a due diverse categorie (es. 2.1/2.4 oppure 2.2/2.4) si deve intendere che la prima categoria è riferita alla porzione avente tipologia originaria abitativa e la categoria 2.4 è riferita alla porzione originariamente non abitativa.

**Art. 3.3 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici compresi nei centri storici, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli.
2. **Materiali ed elementi costruttivi.**

Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

Negli edifici di categoria **1, 2.1, 2.2 e 2.4**, nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nei casi suddetti, si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

Negli edifici di categoria **1 e 2.1** è di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

### 3. **Strutture portanti orizzontali**

Di norma, gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di tutela.

Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2** (escluso **2.3**), nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche.

Eventuali volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale. Solo negli edifici in categoria di tutela **2.3 e 3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un soppalco, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.) e comunque negli immobili in categoria di tutela 1.

### 4. **Coperture, canali di gronda e pluviali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (tegola a canale in cotto) o la marsigliese a seconda dei casi. Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato o pannelli, né in tegole alla marsigliese (ove non già presente) o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria

di tutela 3 con manti di coperture di diversa natura è ammessa la manutenzione con i materiali esistenti, ma nel caso di sostituzione dovrà essere utilizzato il laterizio.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico.

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio. Anche i pluviali non dovranno essere di materiale plastico.

#### 5. **Collegamenti verticali**

Negli edifici di categoria **1 e 2.1**, gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada, e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, o ancora, salvo che per la categoria 1, su facciate secondarie non prospicienti spazi pubblici.

#### 6. **Aperture e prospetti**

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1 e 2.1** non è ammessa la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle preesistenti; è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati o modificati.

Negli altri casi, salvo la possibilità di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

L'eventuale creazione di nuove aperture, così come la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre....), dove ammissibile in base alla categoria di tutela, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata (se nei centri storici);
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto, e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- è esclusa la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

E' esclusa in ogni caso l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

#### **7. Aperture sul piano di falda e sottotetti**

Negli edifici di categoria **1 e 2** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1,2 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali abitabili o che possono essere resi tali, e da collocarsi preferibilmente nelle falde non prospicienti la pubblica via.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto.

Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

Negli edifici di categoria **3** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici.

#### **8. Elementi decorativi**

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra da taglio quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con materiali analoghi a quello originale. Nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arenati o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali anche diversi che diano esito morfologico conforme al preesistente.

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### **9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista" è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché laddove la muratura sottostante l'intonaco, da sondaggi preliminari, risulti di buona fattura ed omogenea per tipo di mattone e tessitura. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina.

Negli edifici in categoria di tutela 1, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario. Si potrà procedere alle eventuali sostituzioni, con materiali della stessa natura e con le stesse tecniche.

Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno in generale essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura, fatto salvo diverso parere della CQAP. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

In ogni caso, nelle more dell'approvazione di un abaco dei colori, il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco. Anche per gli interventi di sola tinteggiatura di facciate di edifici, è prescritta una adeguata campionatura in loco da sottoporre al parere del SUE. Per la tinteggiatura completa di facciate di pregio con particolari elementi architettonici e decorativi, quali le facciate rinascimentali, neoclassiche con alternanze ritmiche di parti in rilievo, colonne, balaustre, ecc. dovrà essere presentato un apposito progetto in scala (1 100–1 50) con le indicazioni delle diverse tinte proposte per i vari elementi del prospetto. Le necessarie campionature da sottoporre al parere

della CQAP, dovranno essere effettuate con indicazione del colore di tutte le parti architettoniche da tinteggiare.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

#### 10. **Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni di pregio degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni di pregio in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni esterne degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere preferibilmente realizzate utilizzando uno dei seguenti materiali, da concordarsi con gli Uffici comunali preposti, quali laterizio, blocchetti di basalto, trachite o porfido, o pietra artificiale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, ceramica, gres, gomma, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

#### 11. **Infissi esterni, sistemi di oscuramento, vetrine, bacheche.**

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

Negli edifici in categoria **1** e **2.1** è prescritto il restauro o il ripristino degli infissi esterni lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi esterni e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati nei colori del repertorio tradizionale locale. E' escluso il legno a vista, salvo che nei portoni di ingresso. Gli infissi interni delle finestre potranno essere sostituiti con altro materiale purché del colore del legno oppure bianco.

In tutte altre categorie di tutela è E' altresì possibile sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento utilizzando materiali diversi da quelli rimossi, purché venga mantenuta uniformità di tipologia e colore, ai fini della salvaguardia dell'unitarietà prospettica. In caso sia intenzione modificare anche la tipologia degli infissi e degli elementi di oscuramento, la sostituzione dovrà riguardare tutto l'edificio, mantenendo comunque tipologie e colori del repertorio tradizionale del centro storico e dell'edilizia rurale. Sono vietati infissi in alluminio anodizzato e l'installazione ex novo di serrande avvolgibili di qualsiasi natura e materiale.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Solo negli edifici di categoria tutela 3 sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato dovranno essere sostituiti con infissi lignei di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi, nelle facciate secondarie.

E' vietata l'installazione di bacheche in alluminio anodizzato color oro e argento.

#### 12. **Insegne, targhe e apparecchi luminosi, mezzi pubblicitari**

Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq., o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.

I cartelli pubblicitari non potranno essere installati nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati di cui al presente titolo, e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

Nei centri storici le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il ragno/vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno mai sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

Nei centri storici non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie pubbliche e private, e dei servizi di interesse pubblico (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.); potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.). È vietata l'applicazione di targhe in materiale plastico stampato a rilievo, all'esterno degli edifici (tipo magnetico).

### 13. **Aree di pertinenza.**

Gli interventi su edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature nei termini prescritti dal Regolamento del Verde e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura o l'ammattonato).

Le aree cortilive e le aie delle corti rurali, nel caso di uso quali spazi di manovra o di sosta di veicoli potranno essere pavimentate (comunque in misura non superiore al 50% della loro superficie complessiva), con tecniche o tradizionali (in cotto, ciottoli o pietra posati su sottofondi permeabili) o con materiali comunque tali da mantenere caratteristiche di elevata permeabilità (es. ghiaia, prato armato).

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili. Esclusivamente nel territorio rurale qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

### 14. **Manufatti tecnologici e condutture**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche e relativi contatori, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, canne fumarie, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Salvo che Negli edifici di categoria 1 e 2.1, è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela 1 e nella falda del fronte principale degli edifici di categoria 2.1; negli altri casi è ammessa, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

15. **Fabbricati accessori.**

Fuori dal centro storico, i fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili agli interventi ammissibili ai sensi della zona in cui ricadono, anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza o in immediata adiacenza dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche morfologiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. **Elementi architettonici isolati.**

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali ponti, pozzi, edicole sacre, fontane, esedre, lapidi, fittoni, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

17. **Spazi scoperti e aree a verde**

Dovranno, in generale, essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione originali, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, ecc.

Nelle aree a verde, sia pubblico che privato (orti, giardini) è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti nei termini prescritti dal Regolamento del Verde pubblico e privato e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché non siano chiusi, né coperti salvo che con ombreggiatura vegetale (pergolato), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della flora locale, nel rispetto dello specifico Regolamento del Verde pubblico e privato.

Nel caso di ville o palazzi storici con ampio parco, la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno di questi parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti, purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti.

18. **Recinzioni**

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le eventuali recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

### 19. *Uso degli spazi pubblici nei centri storici.*

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

### Art. 3.4 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico

1. Nella Tav. 5 i centri storici sono suddivisi in Unità edilizie che costituiscono unità minime di intervento. La suddivisione in Unità edilizie come evidenziata nella Tav. 5 può essere modificata, previa valutazione della CQAP, sulla base di adeguato rilievo e documentazione storica che attesti una differente condizione di fatto e di diritto.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario esteso all'intera unità minima di intervento, di cui al primo comma. In questi casi il progetto deve indicare tutte le pertinenze dell'edificio principale. Devono pure essere estesi all'intera unità minima di intervento gli interventi che riguardino immobili di categoria di tutela 1 ed eccedano la manutenzione ordinaria.
3. Gli interventi di MO, MS, RC, RS, e RE, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari; tuttavia negli interventi RS e RE gli elaborati di rilievo devono essere estesi a riguardare l'intera unità minima di intervento. Qualora un progetto comprenda anche porzioni di un'unità contigua, funzionalmente collegata all'unità oggetto dell'intervento, gli elaborati di rilievo e di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia contigua.
4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nell'ambito dei piani di cui al comma 4 dell'Art. 3.1, possono essere dettate disposizioni specifiche in relazione alle unità minime di intervento e alle modalità di attuazione di cui al presente articolo, limitatamente agli ambiti spaziali e tematici ivi disciplinati.
6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, l'Amministrazione comunale potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

### Art. 3.5 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (CD)

1. Negli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in zone del territorio dell'Unione diverse dal centro storico le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade.
2. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - **a1** (Residenza), **a2** (Residenza collettiva), **b1** (Alberghi), **b2** (Attività ricettive extra-alberghiere), **b4** (Residenze turistico-alberghiere), **b5** (Pubblici esercizi), **c2** (Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano), **c5** (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese), **e8d1** (Attività terziarie diffuse), **e9d3** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **de1** (Esercizi commerciali di vicinato), **de7** (Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), **fg1** (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), **fg2** (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), **fg3** (Parcheggi pubblici), **fg4** (Aree a verde e a parco), **fg5** (Attività di istruzione superiore), **gf7** (Mobilità), **gf8** (Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione

via etere), **fg10** (Servizi della pubblica amministrazione), **fg12** (Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti).

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nell'ambito di Accordi Operativi):

- **ed2** (medio-piccole strutture di vendita), **c6** (Artigianato dei servizi ai veicoli), **e7d2** (Attività direzionali specializzate), **e10d4.a** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo a limitato impatto), **fg6** (Attività sanitarie ed assistenziali),

3. Per gli edifici di categoria **1** e **2.1**, di cui al precedente art. 3.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.
4. Nella Tav. 5 relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso **fg7**) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (**fg1**, **fg2**, **fg3** ed **fg4**)
5. Nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali, individuato in Tav. 4, si applicano le particolari disposizioni di cui al seguente art. 3.6.

### **Art. 3.6 –Valorizzazione dei fronti commerciali nei centri urbani**

#### **1. Disposizioni generali.**

Le disposizioni del presente articolo si applicano limitatamente a determinate strade o isolati delle aree centrali urbane dei capoluoghi, individuati nelle TAV. 3 e 4 come "principali assi commerciali" e sono finalizzate alla salvaguardia e valorizzazione del complesso di attività economiche e sociali che caratterizzano tali strade, quale componente significativa dell'identità e vivacità urbana.

Le presenti norme integrano e qualora in contrasto prevalgono, sulle disposizioni relative ai centri storici e agli ambiti urbani consolidati in materia di cambi d'uso e di qualificazione dell'immagine urbana dettate negli artt. 3.5 (per i centri storici) o all'art. 4.2 (per gli ambiti urbani consolidati residenziali). In via transitoria esse prevalgono anche rispetto eventuali disposizioni contrastanti del Progetto di Valorizzazione Commerciale approvato dal Comune di Argenta con DCC n. 63 del 16.10.2001. Viceversa esse possono essere superate da specifiche disposizioni derivanti da successive varianti al PdVC o da nuovi PdVC.

Poichè i PdVC sono strumenti elaborati mediante concertazione pubblico privato, per la cui realizzazione i reciproci impegni sono definiti in una specifica convenzione, il rinnovo degli impegni sottoscritti nell'ambito della convenzione stipulata ai sensi dell' Art. 8 c. 6 LR 14/99, in adeguamento ai contenuti delle intervenute modifiche alla normativa di riferimento, alla realtà territoriale e alle disposizioni dei nuovi strumenti urbanistici, tra i quali il presente PUG, è condizione necessaria per l'applicazione delle particolari norme urbanistiche di cui al presente articolo.

#### **2. Cambi di destinazione d'uso**

Per i locali posti al piano terra (PT) prospicienti le vie individuate nella TAV.4 come "principali assi commerciali", i vani al piano terra possono essere adibiti ai seguenti usi:

- **de1** (commercio di vicinato), **b5** (pubblici esercizi), **e9d3** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **c5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai cicli e motocicli esclusi gli automezzi), **c2** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), **d1** (attività direzionali diffuse), **e3d5** (limitatamente alle mostre di esposizione di merci), **fg1**, **fg2** (attività e servizi di interesse collettivo). Può essere inoltre mantenuto l'uso in essere qualora non compreso fra quelli sopra elencati.

3. Per i locali adibiti a uno degli usi di cui al comma precedente è ammissibile il cambio d'uso per uno degli altri usi consentiti in via ordinaria nella rispettiva zona (ai sensi dei richiamati artt. 3.5 per i centri storici e 4.2 per gli ambiti consolidati residenziali) solo qualora il proprietario dimostri che gli stessi sono inutilizzati, pur essendo disponibili sul mercato delle locazioni, da almeno 36 mesi continuativi. Non è comunque ammesso il cambio d'uso verso l'uso di autorimessa (pertinenziale o no).

#### 4 **Interventi incidenti sull'immagine pubblica dell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali**

Per le unità immobiliari situate al PT destinate agli usi di cui al comma 2, la realizzazione di qualunque intervento edilizio che comporti modifiche dell'aspetto della facciata o l'assetto delle aree pubbliche e private prospicienti incluse nel PdVC, sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della CQAP.

Per i locali prospicienti sulle pubbliche vie individuate nella TAV.4 come "principali assi commerciali", è prescritto il mantenimento delle vetrine espositive esistenti, adeguatamente allestite per la valorizzazione del fronte commerciale stesso. Le stesse prescrizioni si applicano interamente a tutti i lati dei vani in angolo, anche qualora un solo lato degli stessi sia prospiciente il fronte commerciale. La prescrizione decade qualora si modifichi l'uso in applicazione del precedente comma 3.

I singoli interventi relativi alla collocazione di espositori, arredi o mezzi pubblicitari sulle aree di fruizione pubblica, sono subordinati al parere favorevole della Polizia Municipale, circa la compatibilità con le norme di sicurezza stradale e al parere della CQAP in relazione al decoro, al corretto inserimento nel contesto e alla funzionalità degli spazi pubblici residui.

La definizione degli interventi, sia pubblici che privati, incidenti sull'immagine complessiva del Centro Commerciale Naturale, dovrà prevedere le fasi di concertazione stabilite nella convenzione ex Art. 8 c 6 LR 14/99.

#### 5. **Dotazioni territoriali**

In deroga alle disposizioni di carattere generale contenute al precedente Titolo II, per gli interventi di NC, RE, CD, , da realizzarsi all'interno del perimetro del PdVC, si applica quanto segue:

- Ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera a) della L.R. 24/2017, la cessione di aree per dotazioni territoriali (P1 o U) non è richiesta.
- La dotazione di parcheggio pertinenziale P3 può essere sostituita con la fornitura o realizzazione di opere di arredo urbano, ovvero con interventi volti a migliorare l'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri. Il valore di tali opere non dovrà risultare inferiore al 50% del costo di monetizzazione di una superficie di parcheggio pubblico equivalente a quella dovuta sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. Sulla congruità delle opere sostitutive si esprime con parere vincolante la CQAP.

### **Art. 3.7 – Unità di intervento e modalità di attuazione negli edifici tutelati nel territorio rurale**

1. Nella Tavola dei Vincoli sono indicati i singoli edifici esterni ai centri storici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, con l'indicazione della relativa categoria di tutela ~~(per il comune di Argenta), ovvero con l'indicazione del numero della relativa scheda di censimento nella quale è individuata la relativa categoria di tutela (per i comuni di Ostellato e Portomaggiore).~~ Nella Tavola dei Vincoli sono inoltre individuate con apposito perimetro le "corti coloniche integre", ossia le corti (composte da edifici soggetti a tutela) che presentano particolare pregio per non aver subito nel loro complesso significative alterazioni della configurazione originaria, quali l'aggiunta di nuovi edifici o parziali demolizioni.
2. Gli interventi edilizi riguardanti edifici rurali soggetti a tutela dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) nel rispetto dei "Criteri generali di intervento" di cui al precedente art. 3.3, e in particolare dei commi 13 (aree di pertinenza), ~~15 (fabbricati accessori)~~, 16 (elementi architettonici isolati) e 18 (recinzioni).

3. È vietato di norma suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare gli spazi delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva ai sensi del precedente art. 3.3 comma 18.
4. Si richiamano, in quanto applicabili le disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento del Verde pubblico e privato riguardo all'obbligo di tutela del verde e di nuovo impianto del verde di arredo negli interventi edilizi.
5. All'interno delle "corti coloniche integre" di cui al primo comma non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti; qualora tali interventi risultino possibili in applicazione delle norme relative al territorio rurale, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata. È ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private di cui all'art. 5.9 comma 1. Nelle corti coloniche integre ogni intervento edilizio, ad eccezione degli interventi di manutenzione, è subordinato alla presentazione di uno schema progettuale, esteso agli edifici e a tutta l'area pertinenziale del complesso, individuabile anche sulla base della cartografia storica e altra documentazione storica, a prescindere dall'eventuale odierno frazionamento proprietario, anche a modifica della perimetrazione riportata nella Tavola dei Vincoli.

Qualora si renda necessaria la ricostruzione di corpi di fabbrica legittimati ma da demolire in quanto incongrui (per tipologia, morfologia o posizione) rispetto alla struttura originaria della corte, essi devono essere realizzati all'esterno dell'area perimetrata, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 3.8.

Eventuali immobili presenti all'interno delle "corti coloniche integre", non tutelati ma non incongrui, possono essere assoggettati a demolizione, ad interventi conservativi, o a RE anche comportante la totale ricostruzione; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche morfologiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

6. Qualora il complesso edilizio sia sede di azienda agricola, il Programma di Riconversione Aziendale (PRA di cui all'art. 6.1 comma 4) costituisce la sede in cui vanno concordate le soluzioni più idonee per combinare le esigenze aziendali con la salvaguardia del complesso e della sua area di pertinenza, tenendo conto dei criteri di cui agli artt. 3.8 e 3.9.
7. In correlazione al recupero di edifici tutelati, qualora nelle pertinenze non siano presenti corpi accessori idonei ad essere utilizzati come autorimesse pertinenziali, è ammissibile la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (uno unico per ciascun edificio o complesso di edifici tutelati), destinato esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, per un massimo di un posto auto per unità immobiliare. Nel caso delle corti coloniche integre di cui al precedente comma 7, tale nuovo corpo accessorio va realizzato all'esterno dell'area perimetrata, nelle sue adiacenze.

#### **Art. 3.8 – Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale**

1. Nel caso di nuova costruzione NC di **edifici di servizio alla produzione agricola** o alle sue attività correlate, nonché nel caso di RE **ricostruttiva** che non sia ~~conforme fedele~~ al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, **oppure** in alternativa il progetto va accompagnato con la documentazione aggiuntiva ~~le~~ modalità di cui al seguente art. 3.9 commi 2 e 3:
  - l'edificio deve essere ad un solo piano con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare;
  - la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo (salvo che si tratti di una tettoia aperta) e una pendenza massima non superiore al 30% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
  - la lunghezza del lato più lungo non deve essere di norma superiore a m. 40; qualora per ragioni di funzionalità produttiva sia richiesta una lunghezza superiore, devono essere previsti accorgimenti morfologici (es. disallineamenti, cambi di coloritura....) per spezzare la continuità visiva della facciata;

- le facciate, a prescindere dalla tecnologia costruttiva, devono essere tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale e (se approvato) all'Abaco dei Colori.
  - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestre coerenti con la destinazione d'uso, ecc), prendendo a riferimento il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
2. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione mista (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti"), la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve avvenire in corpi separati in forma coerente con gli schemi tipologici di corte individuati per il contesto locale in: "Paesaggi da ricostruire: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
  3. Nell'ambito delle corti rurali o complessi edilizi ove sono presenti edifici soggetti a tutela nelle categorie 1 o 2.1, gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione devono privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tendenzialmente congruenti con quelli dell'edificio tutelato.
  4. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici rurali la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio preesistente e al ripristino dell'uso agricolo del suo sedime.
  5. Per ~~la ZPS~~ l'ambito di rilievo paesaggistico del Mezzano sono dettate disposizioni specifiche all'art. 6.10 che integrano (e in caso di contrasto prevalgono su) quelle del presente articolo.

#### **Art. 3.9 – Localizzazione dei nuovi edifici in territorio rurale e mitigazione dell'impatto paesaggistico**

1. Per gli edifici da costruire o ricostruire in territorio rurale si formulano i seguenti indirizzi di massima riguardo alla localizzazione rispetto al complesso aziendale preesistente e riguardo alla predisposizione di formazioni vegetali finalizzate all'inserimento paesaggistico:
  - nuovi fabbricati possono essere realizzati solo all'interno o in adiacenza ai centri aziendali preesistenti, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti;
  - va privilegiata una localizzazione retrostante agli edifici preesistenti rispetto alla visuale dalla strada pubblica, e in particolare va salvaguardata la visuale dalle strade verso gli edifici soggetti a tutela;
  - laddove l'orientamento degli edifici esistente segue la parcellizzazione del suolo va conservato il medesimo orientamento degli edifici esistenti;
  - nel caso di costruzione o ricostruzione di edifici ad uso allevamento (uso e2) si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.6;
  - le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico devono privilegiare le alberature miste di prima e seconda grandezza più arbusti, disposte a macchia o isolate, rispetto alle formazioni a filari monospecie; anche nel caso di siepi e di arbusti vanno privilegiate sistemazioni discontinue. La vegetazione va localizzata dove può più efficacemente frammentare la percezione delle volumetrie di maggior impatto.
2. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di:

- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 10,00 o una superficie coperta superiore a mq. 1.500, in contiguità con i centri aziendali pre-esistenti (ossia non oltre 30 m. dagli edifici preesistenti),
- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800 se in posizione isolata,
- nuovi edifici che ~~per ragioni di funzionalità produttiva~~ non rispettino tutte le caratteristiche di cui al comma 13 del precedente art. 3.8,

la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata:

- da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
- da un progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno coerente con lo studio suddetto e agli indirizzi di cui al comma 12, e finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico

3. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti.
4. Per ~~la~~ ZPS l'ambito di rilievo paesaggistico del Mezzano sono dettate disposizioni specifiche all'art. 6.10 che integrano (e in caso di contrasto prevalgono su) quelle del presente articolo.

#### **Art. 3.10 – Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell'ex-Ente Delta Padano**

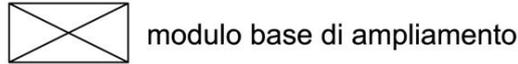
1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano. Le caratteristiche di tali edifici sono descritte in uno specifico Allegato al Regolamento Edilizio.
2. Tali edifici, ancorché non siano individuati nella Tavola dei Vincoli, sono considerati di interesse testimoniale. Tuttavia, nel caso in cui un edificio, sulla base di adeguata documentazione e del parere della CQAP, risulti modificato in modo tale da rendere scarsamente riconoscibile la tipologia originaria, tale edificio non è più considerato di interesse testimoniale e quindi escluso dalle disposizioni di tutela.
3. Per questi edifici (che non siano stati esclusi dal vincolo ai sensi del comma precedente), si applicano disposizioni di tutela assimilate a quelle di cui ai precedenti art. 3.2. comma 5 (categoria 2.2) e art.3.3, nonché le disposizioni specifiche di cui ai commi seguenti che integrano e derogano rispetto alle modalità di intervento prescritte ai precedenti artt. 3.2 e 3.3.
4. A condizione che l'edificio mantenga l'uso abitativo e non venga frazionato in più di due unità abitative, contestualmente all'intervento di recupero nei termini di cui agli artt. 3.2 e 3.3 è ammesso anche un intervento di ampliamento della tipologia originaria purché venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue, in relazione alle differenti tipologie originarie.
5. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione e di miglioramento statico). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento, queste sono da intendersi alternative.
6. L'ampliamento deve essere accompagnato da efficientamento energetico, tale che per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl):

- superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
- superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
- almeno pari a quello preesistente negli altri casi.

Schema degli ampliamenti ammissibili negli edifici dell'ex-Ente Delta Padano

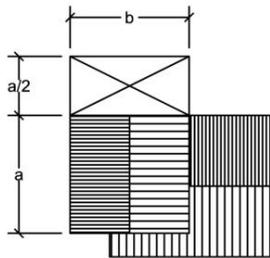
### SCHEMA TIPOLOGICO DEGLI AMPLIAMENTI CONSENTITI

Il modulo di base per i possibili ampliamenti è individuato negli schemi seguenti come il modulo di dimensioni "a/2 x b", applicato ai diversi tipi di edificio "Ente Delta Padano"; tale ampliamento dovrà essere realizzato con le stesse altezze dell'edificio esistente. Si richiede il mantenimento della conformazione delle falde della copertura esistente

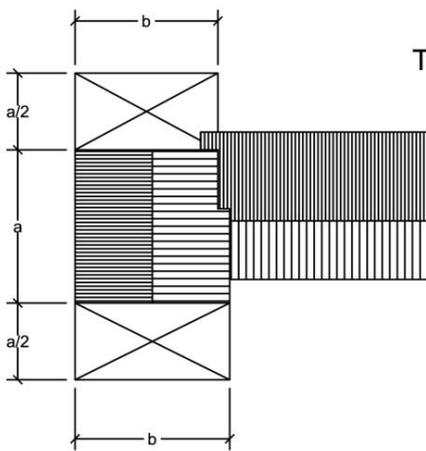
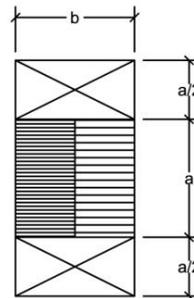


#### CON STALLA

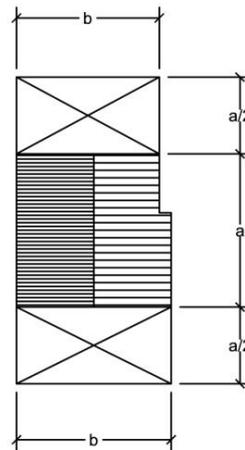
#### SENZA STALLA



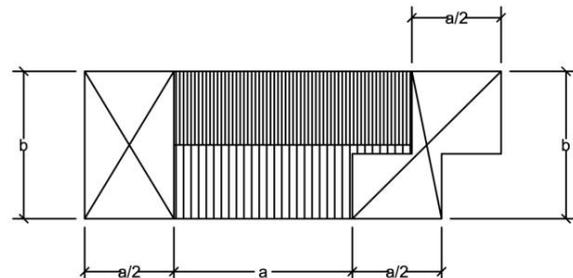
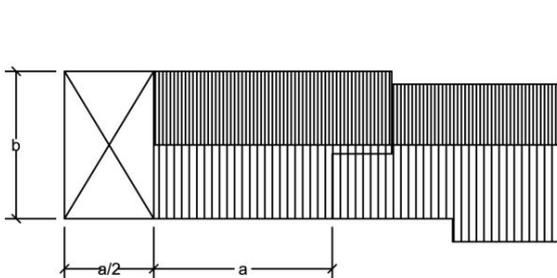
TIPO A



TIPO B



TIPO C



## TITOLO IV – RIGENERAZIONE URBANA CON INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

### ZONE URBANE CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

#### Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale sono articolati nella Tav. 4. nelle seguenti zone urbanistiche:

- **R.1. Descrizione:** zone o lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale) o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare, anche in funzione di dotazioni ecologiche; zone urbane soggette a vincoli che indirizzano a non incrementare il carico urbanistico.

*Obiettivi:* conservare gli eventuali elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (verde privato); incentivare la qualificazione edilizia evitando incrementi significativi di carico urbano.

- **R.2. Descrizione** tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, o in corso di attuazione.

*Obiettivi:* mantenerne l'omogeneità dell'impianto urbano e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni; completare i Piani Attuativi in corso.

- **R.3. Descrizione:** tessuti urbani residenziali e misti, a densità media o con presenza di edifici a 3 o più piani.

*Obiettivi:* consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

- **R.4. Descrizione:** tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili.

*Obiettivi:* consolidare l'impianto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

- **R.5. Descrizione** tessuti urbani ad alta intensità di superficie coperta e con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici.

*Obiettivi:* incentivare la qualificazione edilizia evitando di norma incrementi significativi di carico urbano.

- **R.6. Descrizione:** zone con caratteristiche specifiche (ad es. immobili dismessi, aree inedificate intercluse, ecc.;

*Obiettivi:* consentire interventi ordinari di qualificazione edilizia e nel contempo prospettare anche interventi più complessi, di ristrutturazione urbanistica, attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni (o anche di eventuale addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo).

2. Fatte salve differenti previsioni contenute in Accordi Operativi, le zone R sono disciplinate negli articoli seguenti del presente Capo.

#### Art. 4.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Nelle zone R di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- **a1** (Residenza), **a2**.(Residenza collettiva), **b1**.(Alberghi), **b2** (Attività ricettive extra-alberghiere), **b4** (Residenze turistico-alberghiere), **b5** (Pubblici esercizi), **c2** (Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano), **c5** (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese), **e8d1** (Attività terziarie diffuse), **e9d3** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **e12c7** (attività di parcheggio), **de1** (Esercizi commerciali di vicinato), **de2** (medio-piccole strutture di vendita), **de7** (Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), **fg1** (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), **fg2** (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), **fg7** (Mobilità), **fg8** (Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **fg10** (Servizi della pubblica amministrazione), nonché l'uso **gf9** limitatamente alle isole ecologiche .

Possono essere ammissibili inoltre i tipi d'uso: **e7d2** (Attività direzionali specializzate), **fg5** (Attività di istruzione superiore), **fg6** (Attività sanitarie ed assistenziali), sulla base di permesso di costruire accompagnato da convenzione relativa agli impegni di mitigazione di eventuali impatti.

2. I seguenti tipi d'uso sono considerati compatibili nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme: **c6** (Artigianato dei servizi ai veicoli), **e7d2** (Attività direzionali specializzate), **e10d4a** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo a limitato impatto), **de3** (medio-grandi strutture di vendita), **de5** (Attività commerciali all'ingrosso), **de6** (Distributori di carburanti).
3. Nelle zone R.2 sono previsti inoltre i tipi d'uso **fg3** (Parcheggi pubblici), **fg4** (Aree a verde e a parco) in attuazione dei rispettivi Piani attuativi.
4. Tutti gli altri usi legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi solo fino ad un eventuale intervento di NC o di RE comportante demolizione e ricostruzione.
5. I cambio d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni degli articoli 2.5 e 2.6 riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alla dotazioni di spazi pubblici (standard).
6. Nelle zone R.6, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato ovvero a seguito di un Accordo operativo; in tale sede, o nel successivo art. 4.8, possono essere dettate disposizioni specifiche riguardo agli usi previsti o ammessi.

#### Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R

1. In tutte le zone R, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.2, 3.3. e 3.4, sono sempre ammessi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi, i seguenti tipi di intervento edilizio:

- MO, MS, RC, D;

- RE purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati, e purché la SP del lotto rimanga non inferiore al 35%, oppure non inferiore a quella preesistente se già inferiore;

Ai fini del presente comma non è considerato "incremento del VT" l'incremento che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne, coibentazioni) nella misura necessaria per finalità strutturali e/o di isolamento.

1bis Per gli edifici privi di conformità edilizia, si considerano non in contrasto con il PUG, e quindi possibili oggetto di sanatoria, le opere in precedenza realizzate che fossero non in contrasto con la legislazione urbanistica e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle stesse.

Form  
Sinistr

Form  
Grasse

2. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.2 e 3.3, sono disciplinati agli articoli seguenti.
3. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, o comunque utilizzata per costruire un nuovo edificio, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF massimo = 0,4 mq/mq e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del RE. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
4. Negli articoli che seguono, in applicazione dei criteri di cui agli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017, per talune casistiche di intervento sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga requisiti prestazionali in materia di efficienza energetica superiori a quelli minimi di legge, che potranno essere stabiliti ed aggiornati con apposita delibera del Consiglio dell'Unione<sup>5</sup>.
- 5 Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

#### Art. 4.4 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.1

1. Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di NC. Sono ammesse sistemazioni a terra a verde, o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 60% della SF, o almeno pari a quella preesistente, se inferiore.
2. Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:
  - a) sui soli edifici abitativi, è ammesso un intervento di RE conservativa<sup>6</sup>, anche con incremento del V<sub>T</sub>, alle seguenti condizioni:
    - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - SC max = SC legittimamente in essere all'adozione delle presenti norme **+30 mq**,
    - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl):
      - superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
      - superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
      - almeno pari a quello preesistente negli altri casi.
  - b) interventi di NC o RE, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti nel lotto (o almeno di tutte le costruzioni contenenti SU), nel rispetto di:

<sup>5</sup> In prima applicazione il requisito superiore da raggiungere è definito come "classificazione NZEB con classe minima A4" (Nearly Zero Energy Building: i relativi criteri di valutazione sono definiti secondo l'art. 7 della DGR Emilia Romagna n. 1715/16 e determinati tramite classificazione di cui alla DGR Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015 e s.m.i.).

<sup>6</sup> si intende RE non comportante la completa demolizione e ricostruzione dell'immobile

- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore)
- SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
- H max = m 8,00, o = H preesistente se superiore.
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme **+30 mq**;
- oppure con incremento di tale SC fino al 20%, a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- oppure con incremento della SC fino a raggiungere una SC massima di 220 mq. limitatamente al caso di edifici ad uso esclusivamente abitativo ad un solo piano fuori terra e a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;

c) sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché nel rispetto quanto sopra riguardo alla SP e siano salvaguardate le alberature nei termini di cui al Regolamento del Verde.

#### **Art. 4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.2**

1. Per le aree per le quali nella Tav. 4 è evidenziato il perimetro del Piano urbanistico attuativo sulla base del quale sono state attuate o sono in corso di attuazione:
  - qualora sia ancora vigente il PUA, fino alla sua data di scadenza sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva e degli standard garantiti.
  - dopo la decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del PUA, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nonché le D.T.U. vigenti al momento dell'approvazione del PUA, e decade la dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche eventualmente previste. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.
2. Per quegli edifici che nella Tav. 4 non sono ricompresi entro il perimetro di un PUA, sono ammessi solamente gli interventi di cui all'art. 4.3. Sono ammesse inoltre sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 35% della SF, o almeno pari a quella preesistente, se inferiore.

#### **Art. 4.6 – Interventi edilizi ammessi nelle zone R.3**

1. Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di NC. Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 60% della SF, o almeno pari a quella preesistente, se inferiore.
2. Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:
  - a) sui soli edifici abitativi, è ammesso ~~una tantum~~ un intervento di RE conservativa, anche con incremento del VT ~~la SC~~, alle seguenti condizioni:
    - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - SC max = SC legittimamente in essere all'adozione delle presenti norme **+40 mq**;
    - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl):

- superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
- superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
- almeno pari a quello preesistente negli altri casi.

b) nel lotto degli edifici abitativi è ammessa, ove ve ne siano le condizioni di rispetto della distanza dai confini e fra gli edifici, la costruzione di un edificio accessorio, ovvero l'ampliamento di preesistenti edifici accessori: e non vi siano già nel lotto altri edifici accessori,

- ad uso lavanderia, ripostiglio, o cantina, fino ad una SA di mq.15,
- e ad uso autorimessa fino ad una SA di altri mq.15.

Tale corpo di fabbrica può essere realizzato anche in aderenza all'edificio principale a condizione che il suo accesso sia autonomo, senza collegamento interno con l'edificio principale.

~~la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio ad uso autorimessa della dimensione massima pari ad un posto auto per alloggio.~~

c). interventi (NC o RE) di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti nel lotto (o almeno di tutte le costruzioni contenenti SU), nel rispetto di:

- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore);
- SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
- H max= m 10,50 (o H preesistente se superiore).
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme **+40 mq**;
- oppure senza limitazioni di SC, a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;

d) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché nel rispetto quanto sopra riguardo alla SP e siano salvaguardate le alberature nei termini di cui al Regolamento del Verde.

#### Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4

1. Nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq) sono ammessi interventi di NC nel rispetto di:

- IC max = 40%;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50.
- Uf max = 0,4 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.

2. Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

a) sui soli edifici abitativi, è ammesso un intervento di RE conservativa, anche con incremento del del VT la SC, alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- SC max = SC legittimamente in essere all'adozione delle presenti norme **+60 mq**;
- per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un Indice di prestazione energetica globale (EPgl):

Form  
trattin

- superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
  - superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
  - almeno pari a quello preesistente negli altri casi.
- nel caso degli edifici a schiera progettati unitariamente l'intervento è ammesso anche su una singola unità immobiliare a condizione che riguardi in modo sia approvato un progetto unitario coordinato riguardante tutta la schiera approvato da tutte le proprietà.
- b) nel lotto degli edifici abitativi è ammessa, ove ve ne siano le condizioni di rispetto della distanza dai confini e fra gli edifici, la costruzione di un edificio accessorio, ovvero l'ampliamento di preesistenti edifici accessori: e non vi siano già nel lotto altri edifici accessori, la realizzazione di un corpo di fabbrica accessorio ad uso autorimessa della dimensione massima pari ad un posto auto per alloggio.
- ad uso lavanderia, ripostiglio, o cantina, fino ad una SA di mq.15,
  - e ad uso autorimessa fino ad una SA di altri mq.15.
- Tale corpo di fabbrica può essere realizzato anche in aderenza all'edificio principale a condizione che il suo accesso sia autonomo, senza collegamento interno con l'edificio principale.
- c) interventi (NC o RE) di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti nel lotto (o almeno di tutte le costruzioni contenenti SU), nel rispetto di:
- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore);
  - SP min = 35% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
  - H max= m 10,50 (o H preesistente se superiore).
  - SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme **+60 mq**;
  - oppure senza limitazioni di SC, a condizione che la nuova edificazione rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- d) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché nel rispetto quanto sopra riguardo alla SP e siano salvaguardate le alberature nei termini di cui al Regolamento del Verde.

#### **Art. 4.8 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.5**

1. Nei lotti ineditati non sono ammessi interventi di NC. Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 60% della SF, o almeno pari a quella preesistente, se inferiore.
2. Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:
  - a) sui soli edifici abitativi, è ammesso un intervento di RE conservativa, anche con incremento del V<sub>T</sub>, alle seguenti condizioni:
    - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - H max= m 8,00 (o H preesistente se superiore),
    - SC max = SC legittimamente in essere all'adozione delle presenti norme **+20 mq**;
    - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl):
      - superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;

- superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
- almeno pari a quello preesistente negli altri casi.

b) interventi di NC o RE, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti nel lotto (o almeno di tutte le costruzioni contenenti SU), nel rispetto di:

- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore)
- SP min = 35% della SF (o = SP preesistente se inferiore);
- H max= m 8,00, o = H preesistente se superiore.
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme **+20 mq**;
- oppure senza limitazioni di SC, a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.

c) sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché nel rispetto quanto sopra riguardo alla SP e siano salvaguardate le alberature nei termini di cui al Regolamento del Verde.

#### **Art. 4.9 - Interventi edilizi ammessi accorpendo più lotti contigui**

1. Con permesso di costruire convenzionato che interessi contestualmente almeno due, o più, lotti contigui, ricadenti in zone R3 o R4 o R5, per una SF complessiva di almeno mq. 1200, è consentito l'intervento di NC di un unico corpo di fabbrica previa completa demolizione delle costruzioni preesistenti, alle seguenti condizioni:

- IC max = 40% (o = IC preesistente meno 10%, se superiore);
- SP min = 35% della SF (o = Sp preesistente + 20%, se inferiore);
- H max= m 13,00 in zona R3 o R4;
- H max= m 10,50 in zona R5;
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi dei precedenti articoli):
  - **+ 25%** per la quota di SC preesistente ricadente in R3;
  - **+45%** per la quota di SC preesistente ricadente in R4;
  - **+30%** per la quota di SC preesistente ricadente in R5;
  - **+ 80%** limitatamente alla quota di SC preesistente che fosse in edifici ad uso abitativo ad un solo piano fuori terra.

#### **Art. 4.10 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.6**

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art.4.3 comma 1; sui soli edifici ad uso abitativo sono inoltre ammissibili gli interventi di cui all'art. 4.8 comma 2 lettera a). Non sono ammessi cambi d'uso.
2. Interventi di sostanziale trasformazione dell'area o insediamento, anche per nuove funzioni, potranno essere proposte in forma di Accordo Operativo, che dovrà risultare coerente con le indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico- Ambientale.
3. Tutte le zone **R.6** sono identificate in Tav. 4.1 con un numero progressivo. Solo per alcune di esse si prevede la possibilità di trasformazione anche per mezzo di un permesso di costruire convenzionato (o anche più permessi di costruire convenzionati sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero perimetro della zona R.6 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili).
4. Per quelle zone R6 per le quali è ammesso il PdCC, sono disciplinate nei commi che seguono le modalità di intervento, gli usi ammessi e i parametri edilizi da rispettare, che dovranno comunque

garantire il sovraordinato rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III.

5. Per quelle aree che sono state precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, qualora l'intervento preveda una variazione di destinazione d'uso per funzioni residenziali o terziarie o a servizi o a verde, deve essere accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte.

6. **Zona R.6.1 (Medelana)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2
- dotazioni: vedi art. 2.6 comma 5,
- ulteriori opere da realizzare e cedere: deve essere allargata la strada, comprensiva di marciapiede alberato su un solo lato.

7. **Zona R.6.2 (Dogato)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,15 mq/mq, elevabile a 0,20 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: va ceduto per dotazioni pubbliche il 50% dell'area (comprendendovi la viabilità, le dotazioni di cui all'art. 2.6 e un lotto da cedere al Comune per edilizia residenziale sociale).

8. **Zona R.6.3 (Dogato)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,15 mq/mq, elevabile a 0,20 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: va ceduto per dotazioni pubbliche il 50% dell'area (comprendendovi la viabilità, le dotazioni di cui all'art. 2.6 e un lotto da cedere al Comune per edilizia residenziale sociale).

9. **Zona R.6.4 (Libolla)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- la SF va collocata nella porzione dell'area più distante dalla strada;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;

- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: va destinato a dotazioni pubbliche il 40% dell'area (comprendendovi la strada di accesso alla superficie fondiaria, e le dotazioni di cui all'art. 2.6

#### 10. Zona R.6.5 (Dogato)

Attuazione attraverso più permessi di costruire convenzionati previa approvazione di un progetto unitario di assetto dell'intera area, con i seguenti parametri:

- UT max = 0,15 mq/mq, elevabile a 0,20 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: va ceduto per dotazioni pubbliche il 50% dell'area (comprendendovi la viabilità, le dotazioni di cui all'art. 2.6 e un lotto da cedere al Comune per edilizia residenziale sociale).

#### 11. Zona R.6.6 (Ostellato)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,3 mq/mq, elevabile a 0,40 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- la SF va collocata nella porzione dell'area più distante dalla strada; fascia alberata e allargamento del marciapiede lungo le strade;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: vedi all'art. 2.6 comma 5.

#### 12. Zona R.6.9 (Gambulaga)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,3 mq/mq, elevabile a 0,40 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- la SF va collocata nella porzione dell'area più distante dalla strada; fascia alberata e allargamento del marciapiede lungo le strade;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: vedi all'art. 2.6 comma 5.

#### 13. Zona R.6.12 (Portomaggiore)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,25 mq/mq, elevabile a 0,30 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: va realizzato un marciapiede alberato sulla via laterale e un'ampia zona a verde verso lo Scolo Bolognese tombato; per dotazioni territoriali va ceduto almeno un terzo della superficie di intervento.

Form  
cm

Form  
cm

Form  
cm

14. **Zona R.6.13** (Portomaggiore)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificato rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: vedi all'art. 2.6 comma 5; la quota di aree U va monetizzata.

15. **Zona R.6.17** (Portoverrara)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: vedi all'art. 2.6 comma 5.

16. **Zona R.6.19** (Bando)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: vedi all'art. 2.6 comma 5.

17. **Zona R.6.22** (San Nicolò)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,3 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: deve essere ceduta al Comune come dotazione territoriale a verde pubblico l'area retrostante gli attuali edifici (mappale n.399); parcheggio alberato sul fronte dalla strada Provinciale.

18. **Zona R.6.23** (Santa Maria Codifiume)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- SC max = SC legittimamente in essere
- SP min = 30% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: P1 pari a 10 mq ogni 100 mq di SC; inoltre deve essere allargata la sezione stradale e dotata di marciapiede alberato sul lato dell'intervento.

**198. Zona R.6.25 (Consandolo)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificato rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: in aggiunta alle dotazioni previste all'art. 2.6 comma 5, va realizzato un marciapiede alberato lungo la Via provinciale; va sistemata a verde pubblico la porzione nord dell'area in modo da collegarla con l'area a verde pubblico contigua.

**1920. Zona R.6.26 (Consandolo)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificato rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: va destinata a dotazioni territoriali una porzione pari al 30% dell'area di interventi; va realizzata una strada di penetrazione non a fondo cieco, ma che si colleghi con una delle strade circostanti: Via Donatori di sangue o in alternativa Via Merlanti

**18. Zona R.6.27 (Consandolo)**

- ~~— UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificato rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;~~
- ~~— SP min = 35% della SF;~~
- ~~— H max= m 10,50;~~
- ~~— tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;~~
- ~~— dotazioni: P1 pari a 10 mq ogni 100 mq di SC + un lotto di mq. 700 da cedere al Comune per Edilizia Residenziale Sociale.~~

**21. Zona R.6.27 (Sandolo)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,15 mq/mq, elevabile a 0,20 mq/mq a condizione che l'edificato rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: P1 pari a 10 mq ogni 100 mq di SC + un lotto di mq. 700 da cedere al Comune per Edilizia Residenziale Sociale.

**1922. Zona R.6.28 (Consandolo)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,2 mq/mq, elevabile a 0,25 mq/mq a condizione che l'edificato rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4;

- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: P1 pari a 10 mq ogni 100 mq di SC + un lotto di mq. 700 da cedere al Comune per Edilizia Residenziale Sociale.

239. Zona R.6.32 (Filo)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- SC max = SC legittimamente in essere + 30%
- SP min da desigillare = 15% dell'area di intervento;
- H max= m 10,50;
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2;
- dotazioni: va ceduta ad uso pubblico l'area del piazzale affacciato sulla strada per una superficie minima di mq. 300.

Form  
cm

## ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### Art. 4.11 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

1. Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione produttiva sono articolati nella Tav. 4 nelle seguenti zone urbanistiche:
  - a) **P.1.** *Descrizione:* zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali.  
*Obiettivi:* consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.
  - b) **P.2.** *Descrizione:* zone attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, oppure da riurbanizzare attraverso un Accordo Operativo.  
*Obiettivi:* nuova offerta insediativa; completamento dei PUA in corso secondo le specifiche disposizioni dei PUA stessi, con mantenimento dell'impianto urbanistico e dell'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.
  - c) **P.3.** *Descrizione:* Unità edilizie ricadenti all'interno di insediamenti produttivi, o comunque a stretto contatto con essi, aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito.  
*Obiettivi:* consentire interventi edilizi ordinari per le destinazioni in atto, ovvero consentire l'evoluzione verso destinazioni d'uso produttive più compatibili con il contesto.
  - d) **P.4.** *Descrizione:* insediamenti per attività commerciali  
*Obiettivi:* consolidamento e qualificazione delle attività terziarie e commerciali, nonché dei servizi alle imprese e alla popolazione; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.
  - e) **P.5.** *Descrizione:* lotti contenenti edifici per attività economiche diverse (commerciali, logistiche, industriali, artigianali o servizi privati) ricadenti in (o contigue ad) ambiti urbani prevalentemente residenziali.  
*Obiettivi:* consentire gli interventi edilizi ordinari necessari alla prosecuzione delle attività in atto, demandando ad accordi operativi o a permessi di costruire convenzionati eventuali trasformazioni sostanziali verso destinazioni comunque compatibili con il contesto residenziale.
2. Fatte salve differenti previsioni contenute in Accordi Operativi, le zone P sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo.

### Art. 4.12 - Destinazioni d'uso nelle zone P

1. Nelle zone **P** i tipi d'uso ammissibili sono definiti nei commi seguenti. Nelle unità edilizie ove eventualmente, alla data di adozione delle presenti norme, siano legittimamente in essere usi diversi, questi possono permanere, ed anche ampliarsi-estendersi entro la medesima unità edilizia, solo fino ad un eventuale intervento di NC, o di RE comportante demolizione e ricostruzione.
2. Nelle zone **P.1** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
  - **b5** (pubblici esercizi), **c1** (attività manifatturiere - fatto salvo il rispetto dell'Art. 216 del T.U.LL.SS), **c3** (attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci), **c4** (Impianti per la produzione e commercializzazione di energia), **c5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese), **c6** (Artigianato dei servizi ai veicoli), ~~e7~~**d2** (attività direzionali specializzate) con esclusione di case di cura e poliambulatori, ~~e9~~**d3** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), ~~e10~~**d4** (attività ricreative, sportive e di spettacolo), ~~de~~**1** limitatamente ai generi non alimentari, ~~de~~**5** (attività commerciali all'ingrosso), ~~de~~**6** (distribuzione carburanti), ~~fg~~**5** (attività di istruzione superiore) limitatamente ai soli

centri di ricerca, **fg8** (Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **gf9** (Impianti per l'ambiente), **fg10** (servizi della pubblica amministrazione), f13 ((opere ambientali).

Inoltre è ammesso l'uso residenza (**a1**) in quanto al servizio dell'attività produttiva, nei limiti di mq. 120 di SC per ciascuna unità edilizia. ~~n lotto~~. ~~L'alloggio~~ La superficie abitativa può essere realizzata ~~o~~ solo contestualmente o successivamente all'insediamento produttivo e, dal punto di vista dello strumento urbanistico, resta legata ~~o~~ con vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo stesso con atto d'obbligo registrato e trascritto. E' ammissibile il mantenimento di una superficie superiore nel caso sia già legittimamente in essere<sup>7</sup>.

Con riferimento alla sola zona P1 in località Traghetto posta a confine con il territorio comunale di Molinella e prossima all'abitato di Molinella, è ammesso inoltre l'uso e2 (medie strutture di vendita).

3. Nelle zone **P.2**, soggette ad un PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, sono ammessi gli usi previsti nel PUA stesso (ovvero, qualora il PUA non lo precisi, quelli consentiti dallo strumento urbanistico vigente al momento dell'approvazione del PUA). Negli altri casi sono ammessi gli usi delle zone P.1.

4. Nelle zone **P.3** è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi di cui al precedente comma 2.

5. Nelle zone **P.4**: sono ammessi i seguenti usi:

- **b1**.(alberghi), **b2** (attività ricettive extra-alberghiere), **b5** (pubblici esercizi), ~~e3 (Attività di deposito, magazzino ed esposizione di merci,~~ **c4** (Impianti per la produzione e commercializzazione di energia), **c5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese), **c6**.(artigianato dei servizi ai veicoli), **c7** (attività di parcheggio), **d1** (attività terziarie diffuse), ~~e7-d2~~ (attività direzionali specializzate), ~~e8 (attività terziarie diffuse), e9-d3~~ (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), ~~e10-d4~~ (attività ricreative, sportive e di spettacolo), **d5** (Attività di deposito, magazzino ed esposizione di merci, ~~e12 (attività di parcheggio), de1~~ (esercizi commerciali di vicinato). **ed2** (medio-piccole strutture di vendita), **ed5** (attività commerciali all'ingrosso), **de6** (distribuzione carburanti per uso autotrazione), **de7** (commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), **fg1** (attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), **fg5** (attività di istruzione superiore) limitatamente ai soli centri di ricerca, **fg6** (attività sanitarie ed assistenziali), **fg7** (mobilità), **fg8** (reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **fg10** (servizi della pubblica amministrazione), **fg12** (mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti), nonché l'uso **fg9** (impianti per l'ambiente) limitatamente alle isole ecologiche.

Inoltre sono ammessi:

- gli usi **de3** e **de4** (medio-grandi e grandi strutture di vendita) nei limiti consentiti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- l'uso residenza (**a1**) nei limiti di mq. 120 di SC per ciascuna zona P4 unità edilizia e con le stesse condizioni di cui alle zone P1.

6. Nelle zone **P.5**: sono ammessi i seguenti usi:

<sup>7</sup> Il vincolo urbanistico di pertinenzialità non impedisce di separare la superficie produttiva dalla superficie abitativa realizzata come pertinenziale all'attività produttiva stessa, ad esempio frazionando e vendendo separatamente le due parti (né del resto potrebbe farlo, non avendo, non avendo una norma urbanistica il potere di impedire un atto fra privati).

Significa semplicemente che, da un punto di vista urbanistico, essendo stato realizzato in quel lotto produttivo l'alloggio pertinenziale, anche in seguito, anche qualora quella parte abitativa fosse stata frazionata e alienata, il proprietario della parte produttiva non potrà più ottenere la realizzazione di un altro alloggio pertinenziale, perché è già stato realizzato.; e che per la parte abitativa resta il limite dimensionale dei 120 mq di SC.

- **b1** (alberghi), **b2** (attività ricettive extra-alberghiere), **b5** (pubblici esercizi), **c2** (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano), **e3-d5** (Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci, **c4** (Impianti per la produzione e commercializzazione di energia), **c5** (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese), **c6** (artigianato dei servizi ai veicoli), **e7d2** (attività direzionali specializzate), **e8-d1** (attività terziarie diffuse), **e9-d3** (attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **e10d4a** (attività ricreative, sportive e di spettacolo a limitato impatto), **c7-12** (attività di parcheggio), **de1** (esercizi commerciali di vicinato), **de2** (medio-piccole strutture di vendita), **de5** (attività commerciali all'ingrosso), **de6** (distribuzione carburanti per uso autotrazione), **de7** (commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), **fg1** (attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), **fg5** (attività di istruzione superiore) limitatamente ai soli centri di ricerca, **fg8** (reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **fg10** (servizi della pubblica amministrazione), **fg12** (mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti), nonché l'uso **fg9** (impianti per l'ambiente) limitatamente alle isole ecologiche.

Inoltre sono ammessi gli usi **a1** (residenza), **c1** (attività manifatturiere), **e10d4b** (attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto), solo qualora già legittimamente in essere e nei limiti della quantità di SC già in essere per ciascuno di tale usi, senza possibilità di incremento.

7. I cambi d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando che siano rispettate le disposizioni di cui al Titolo II riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

#### **Art. 4.13 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone P**

1. In tutte le zone P, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento su eventuali edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.2 e 3.3, sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento edilizi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi:
  - MO, MS, RC, D;
  - RE non comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, senza incremento di SC e purché la SP del lotto sia  $\geq$  al 15%, oppure non inferiore a quella preesistente se già inferiore al 15% (fatte salve diverse specifiche prescrizioni sulla SP da parte degli enti competenti in materia di tutela ambientale).
2. Altri interventi edilizi ammissibili per intervento edilizio diretto, sempre fermo restando il rispetto delle norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli eventuali edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III, sono disciplinati agli articoli seguenti.
3. Per ogni esigenza di intervento che ecceda quanto consentito nel presente Titolo, è applicabile il Procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/2017.
4. Qualora un'area, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF massimo ammesso in quella sottozona e devono essere rispettati i limiti minimi di distanza dai confini e dalle strade, ai sensi del Regolamento Edilizio. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
5. Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui alla legislazione vigente e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

#### **Art. 4.14 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.1**

1. Nei lotti ineditati sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,70 mq/mq;
- SCO max = 60% della SF;
- SP min = 15% (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale).

Nelle sole aree P1 della zona di Borgo Ferrara (Portomaggiore) identificate nella tav. 4 con apposita retinatura è ammesso per intervento edilizio diretto solo quanto previsto all'art. 4.13 comma 1, essendo demandata la loro trasformazione ad eventuali Accordi Operativi in coerenza con la S.Q.U.E.A.

2. Nei lotti edificati sono ammessi interventi di ricostruzione previa completa demolizione delle preesistenze, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- UF max = 0,70 mq/mq, o UF preesistente se superiore;
- SCO max = 60% della SF, o SCO preesistente se superiore;
- SP min = 15%, o SP preesistente se inferiore (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale).

Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento alle seguenti condizioni:

- siano rispettati i parametri edilizi di cui al primo comma;
- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione ~~fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio~~ per almeno il 10%, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- la copertura dell'edificio sia utilizzata almeno in parte per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde.

#### **Art. 4.15 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.2**

1. Qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
2. Dopo la decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del PUA, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, e decade la dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche eventualmente previste. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.
3. Nella zona P2 in località Campotto comprendente la ex-fornace ogni intervento che ecceda quelli di cui all'art. 4.13 è subordinato all'approvazione di un Accordo Operativo.

#### **Art. 4.16 - Interventi ammessi nelle zone P.3**

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato e senza cambi di destinazione d'uso sono solo quelli di cui all'art. 4.13 comma 1. In caso di cambio d'uso per uno dei tipi d'uso previsti nelle zone P1 sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto degli stessi limiti e condizioni delle zone P1.

#### **Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.4**

1. Sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:

- VT max = VT preesistente; nel solo caso di completa demolizione e ricostruzione è ammesso un incremento del VT del 10%;
- SCO max = 50% della SF, o SCO preesistente se superiore;
- SP min = 30%, o SP preesistente se inferiore;
- H max = m 11
- in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio per almeno il 10%, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- nel caso di interventi di NC la copertura del nuovo edificio dovrà essere utilizzata per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde.

#### Art. 4.18 - Interventi edilizi ammessi nelle zone P.5

1. Per intervento edilizio diretto non convenzionato sono ammessi:
  - gli interventi di cui all'art. 4.13 comma 1, anche con mutamenti d'uso fra quelli consentiti ai sensi dell'art. 4.12 comma 6;
  - per gli edifici a destinazione non residenziale che ospitano attività economiche: interventi di RE, anche con ampliamento dell'edificio preesistente entro il massimo 10% della SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme; l'intervento non deve comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio per almeno il 10%, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni, inoltre la copertura dell'edificio dovrà essere utilizzata almeno in parte per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde;
  - per gli eventuali edifici residenziali ricompresi nella zona sono ammissibili inoltre gli interventi di cui all'art. 4.8.
2. Per ogni ulteriore esigenza di sviluppo delle sole attività economiche ivi insediate, che ecceda quanto consentito ai sensi del comma 1, è applicabile il Procedimento unico di cui all'art.53 della L.R: 24/2017.
3. ~~(omissis) Nel caso della zona P5.30 (Molino SIMA) è ammissibile, con la procedura di cui all'art.53 della L.R: 24/2017, un ampliamento del Vt e della SC legittimamente in essere per una quantità massima pari a quella che è stata oggetto in precedenza di autorizzazioni provvisorie rilasciate dal Comune. L'ammissibilità dell'intervento è condizionata alla cessione al Comune di un'altra area (esterna alla zona P5) per attrezzature e spazi collettivi di superficie almeno pari a quella dovuta ai sensi dell'art. 2.6 comma 5.~~
4. Interventi di sostanziale trasformazione dell'insediamento, per nuove funzioni anche residenziali potranno essere proposte in forma di Accordo operativo in coerenza con le indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico- Ambientale, e che potranno interessare eventualmente anche altri immobili contigui.
5. Tutte le zone P.5 sono individuate in Tav. 4 con un numero progressivo. Solo per **alcune di esse** si prevede inoltre la possibilità di trasformazione sostanziale, sia fisica che funzionale, per mezzo di un permesso di costruire convenzionato. Per ciascuna di tali zone sono disciplinate di seguito le modalità di intervento, gli usi ammessi e i parametri edilizi da rispettare nel PdCC (o nel diverso procedimento ivi specificato), che dovranno comunque garantire il sovraordinato rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro tipologia di cui al Titolo III.

6. Per quelle aree che sono state precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in caso di intervento che comporti una variazione di destinazione d'uso dei suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o terziario o a servizi o a verde, deve essere accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte.

7. **Zona P.5.1 (Medelana)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,25 mq/mq, elevabile a 0,35 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max = m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2 comma 1
- dotazioni: vedi art. 2.6 comma 5, parzialmente monetizzabili;
- ulteriori opere da realizzare e cedere: deve essere allargata la strada fino alla sezione di m. 10,00, comprensiva di marciapiede alberato su un solo lato.

8. **Zona P.5.5 (Dogato)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,25 mq/mq, elevabile a 0,35 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max = m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2 comma 1
- dotazioni: vedi art. 2.6 comma 5,
- la dotazione di verde pubblico va monetizzata.

9. **Zona P.5.6 (San Giovanni)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,25 mq/mq, elevabile a 0,35 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max = m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2 comma 1
- dotazioni: vedi art. 2.6 comma 5,
- la dotazione di verde pubblico va realizzata lungo il bordo del canale a corredo di percorso ciclo-pedonale lungo l'argine; la dotazione di parcheggio pubblico va monetizzata.

10. **Zona P.5.12 (Quartiere)**

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,25 mq/mq, elevabile a 0,35 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max = m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2 comma 1

- dotazioni: vedi art. 2.6 comma 5
- la SF va collocata nella porzione più distante dalla strada mentre l'area da cedere per dotazioni va collocata presso la strada e sistemata come parcheggio alberato anche a servizio della chiesa..

#### 11. Zona P.5.27 (Argenta)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,20 mq/mq, elevabile a 0,30 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max = m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2 comma 1
- dotazioni: va ceduto ad uso pubblico almeno il 40% dell'area di intervento.
- l'edificazione va collocata nella porzione più distante dalla strada principale.

#### 12. Zona P.5.30 (Molino SIMA - Argenta)

Con la procedura di cui all'art.53 della L.R: 24/2017, è ammissibile un ampliamento del VT e della SC legittimamente in essere per una quantità massima pari a quella che è stata oggetto in precedenza di autorizzazioni provvisorie rilasciate dal Comune. L'ammissibilità dell'intervento è condizionata alla cessione al Comune di un'altra area (esterna alla zona P5) per attrezzature e spazi collettivi di superficie almeno pari a quella dovuta ai sensi dell'art. 2.6 comma 5. L'uso ammesso è c1.

#### 13. Zona P.5.34 (Campotto)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,25 mq/mq, elevabile a 0,35 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max = m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2 comma 1
- dotazioni: parcheggi P1 pari a 30 mq ogni 100 mq di SC.

#### 14. Zona P.5.43 (San Nicolò)

L'area, attualmente ineditata, può essere utilizzata quale espansione della contigua area artigianale attraverso un permesso di costruire convenzionato con i seguenti parametri:

- UF max = 0,70 mq/mq;
- SCO max = 60% della SF;
- SP min = 15%.

L'area può anche essere in tutto o in parte utilizzata per l'ampliamento dell'area sportiva, attraverso un progetto di opera pubblica.

#### 15. Zona P.5.49 (Portomaggiore)

Con PdCC convenzionato è ammesso un intervento con i seguenti parametri:

- UT max = 0,20 mq/mq; UT max = 0,30 mq/mq (oppure = Ut preesistente se superiore) a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4.
- SP min = 35% della SF;
- H max = m 10,50.
- tipi d'uso ammessi: vedi art. 4.2 comma 1
- dotazioni: vedi art. 2.6 comma 5

- la SF va collocata nella porzione più distante dalla strada mentre l'area da cedere per dotazioni va collocata lungo la strada e sistemata come parcheggio alberato.

## TITOLO V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav. 6 del PUG è riportata l'articolazione del territorio rurale in due porzioni con caratteristiche paesaggistiche, insediative e produttive distinte:
  - a) il territorio agricolo ad alta vocazione produttiva;
  - b) il territorio agricolo di rilievo paesaggistico; all'interno di questo è individuato, per le proprie specificità, il paesaggio del Mezzano, a sua volta articolato come segue:  
Il territorio agricolo ad alta vocazione produttiva rappresenta il tessuto di connessione del territorio agricolo di rilievo paesaggistico, rafforzato dal sistema connettivo infrastrutturale.
2. Nella Tav. 6 del PUG sono inoltre riportate le seguenti individuazioni rilevanti ai fini della disciplina degli interventi diretti:
  - le aree ricomprese nel Parco del Delta del Po;
  - ~~le aree ricomprese nel paesaggio del Mezzano (ZPS), per le sue caratteristiche peculiari;~~
  - le altre aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di gestione (oasi istituite, aree di riequilibrio ecologico);
  - le aree non agricole attrezzate per attività ricreative, fruitive e sportive compatibili;
  - gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
  - gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive.

### Art. 5.2 – Articolazione degli interventi previsti e consentiti nel territorio rurale

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari (usi 'e<sup>f</sup>') si rimanda al Titolo VI;
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 5.3, 5.4, 5.5 e 5.6;
  - Per gli interventi relativi ad immobili che ospitano attività economiche industriali o artigianali si applica l'art. 5.7;
  - Per gli interventi nelle "aree attrezzate per attività ricreative, fruitive, sportive e turistiche compatibili" si applica l'art. 5.8;
  - Per attività ricettive, ristorative e di agriturismo, è applicabile inoltre l'art. 5.9;
  - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso e<sup>f</sup>5) si applica l'art. 5.10;
  - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applica l'art. 5.11;
  - Per gli interventi in relazione all'uso fg8 (Reti tecnologiche e relativi impianti, e impianti di trasmissione si rinvia al Titolo 3 Capo IV del Regolamento Edilizio;),
  - Per gli interventi in relazione all'uso fg9 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) e f10 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art.5.12;
  - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso fg13 (opere ambientali) si applica all'art. 5.13;
  - Per depositi di materiale a cielo aperto si rinvia all'art. 3.2.7 del Regolamento Edilizio;
  - Per gli interventi in relazione all'uso gf7 (infrastrutture per la mobilità) e all'uso de6 (distributori di carburanti) si rimanda al precedente Titolo II;

- | - Per gli interventi in relazione all'uso **fg11** (cimiteri) si applica l'art. 2.12.
- 2. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
- 3| Sono infine consentite nel territorio rurale le attività **c311** (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle presenti norme. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
- 4. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le presenti norme relative al territorio rurale. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le presenti norme relative al territorio rurale.

#### **Art. 5.3 - Interventi di recupero e di riuso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici in territorio rurale che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RC, RE, nei limiti e con le modalità definiti al Titolo III per ciascuna categoria di tutela (naturalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie). Si richiama anche l'art. 3.7 per quanto riguarda le "corti integre".
2. Per gli edifici classificati nella categoria di tutela 2.2 e 2.4, In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio tutelato, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, il responsabile del SUE, tenendo conto del parere della CQAP, può autorizzare un intervento di **demolizione con eventuale** ricostruzione conforme alla categoria di tutela 2.3.
3. Qualora le condizioni di stabilità degli edifici tutelati ad uso stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi, siano caratterizzate da dissesti statici delle strutture comprovati da perizia a firma di un tecnico abilitato, sarà possibile sostituire provvisoriamente il manto di copertura in laterizio con materiali più leggeri. Nel caso in cui l'immobile sia successivamente oggetto di interventi di recupero, è fatto obbligo il ripristino del manto di copertura in laterizio come da tipologia originaria.
4. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

EDIFICI TUTELATI

|    | Tipologia  | Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di Unità immobiliari  |
|----|--|---|
| a) | Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile | <p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, <a href="#">e8d1</a>, <a href="#">e9d3</a>, <a href="#">ef5</a>, <a href="#">ef7</a>, <a href="#">fg1</a>, <a href="#">fg5</a>, <a href="#">fg6</a>, <a href="#">fg10</a>. E' ammesso inoltre l'uso <a href="#">de1</a> (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari.</p> <p>Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 4 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.).</p> <p>E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non dei porticati.</p> |
| b) | Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi   | <p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, <a href="#">e8d1</a>, <a href="#">e9d3</a>, <a href="#">ef1</a>, <a href="#">ef3</a>, <a href="#">ef5</a>, <a href="#">ef7</a>, <a href="#">fg1</a>, <a href="#">fg5</a>, <a href="#">fg6</a>, <a href="#">fg10</a>.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare per edificio, l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati.</p> <p>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.</p>   |
| c) | Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie, silos           | <p>è ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su un massimo di tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.</p>  |
| d) | Edifici produttivi: opifici, fornaci, essiccatoi, cantine),  | <p>b1, b2, b5, c5, <a href="#">e8d1</a>, <a href="#">e9d3</a>, <a href="#">e10d4</a>, <a href="#">ef1</a>, <a href="#">ef3</a>, <a href="#">ef5</a>, <a href="#">ef6</a>, <a href="#">ef7</a>, <a href="#">fg1</a>, <a href="#">fg5</a>, <a href="#">fg6</a>, <a href="#">fg10</a>.</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per complesso edilizio per una SC max di mq 160</p>   |
| e) | Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica                           | <p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, <a href="#">e8d1</a>, <a href="#">e9d3</a>, <a href="#">ef7</a>, <a href="#">fg1</a>, <a href="#">fg5</a>, <a href="#">fg6</a>, <a href="#">fg10</a>.</p> <p>Per edifici con volume totale (VT) fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.</p>  |
| f) | Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici  | <p>a1, a2, b1, b2, b5, c5, <a href="#">e8d1</a>, <a href="#">e9d3</a>, <a href="#">ef7</a>, <a href="#">fg1</a>, <a href="#">fg5</a>, <a href="#">fg6</a>, <a href="#">fg10</a>.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160.</p>  |
| g) | Edifici religiosi  | <a href="#">e9d3</a> , <a href="#">fg1</a> , <a href="#">fg2</a>  |
| h) | Edifici pubblici   | <p>b5, c5, <a href="#">e8d1</a>, <a href="#">e9d3</a>, <a href="#">e10d4</a>, <a href="#">fg1</a>, <a href="#">f5</a>, <a href="#">fg6</a>, <a href="#">fg10</a>.</p> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente agli alloggi esistenti</p>  |

5. Per tutti gli interventi di recupero di edifici tutelati si richiama il rispetto di tutte le disposizioni dei precedenti articoli 3.2, 3.3 e 3.7.

6. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento a carico del richiedente sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.
7. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RC, RE, CD) si applicano le norme di cui al Regolamento Edilizio e al Regolamento del Verde riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

#### **Art. 5.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici colonici dell'ex-Ente Delta Padano**

1. Per gli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano, di cui all'art. 3.10, si applicano le disposizioni relative alla tipologia a) della tabella del precedente art. 5.3 (Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile), fatto salvo che non è ammesso il frazionamento in più di due unità immobiliari.
2. Per quegli edifici che, ai sensi dell'art. 3.10 comma 2, siano stati considerati modificati e non più di interesse testimoniale, si applicano le disposizioni di cui alla tipologia a) della tabella del seguente art. 5.5, fatto salvo che non è ammesso il frazionamento in più di due unità immobiliari.

#### **Art. 5.5 - Interventi di qualificazione edilizia e di cambio d'uso ammessi per tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono sempre ammessi i seguenti tipi di interventi edilizi:

- MO, MS, RC, D;
- RE purché non preveda incremento del  $V_{Tt}$ , né la chiusura di logge, balconi o porticati. Ai fini del presente comma non è considerato "incremento del VT" l'incremento che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne, coibentazioni) nella misura necessaria per finalità strutturali e/o di isolamento.

In tutti gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria si prescrive la contestuale bonifica di dei manufatti in cemento-amianto eventualmente presenti nell'edificio.

2. Negli articoli che seguono del presente capo sono specificati ulteriori interventi edilizi ammissibili in relazione a destinazioni d'uso dell'immobile non riferite all'attività agricola, mentre nel Titolo VI che segue sono descritti gli interventi ammissibili in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari.
3. Le modifiche dell'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti nel numero di unità immobiliari (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

EDIFICI NON TUTELATI

|    | Destinazioni d'uso in atto   | Destinazioni d'uso ammissibili   |
|----|--|--|
| a) | Edifici in tutto o almeno per metà abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui con stalla e/o fienile) o altre funzioni complementari (usi <u>de1</u> , c5, <u>e8d1</u> , <u>e9d3</u> , <u>ef7</u> , ecc). Edifici non più <del>utilizzati a fini abitativi</del> <u>ad uso a1 o a2</u> ma di cui sia ancora riconoscibile l'originaria tipologia abitativa | a1, a2, b1, b2, c5, <u>e8d1</u> , <u>e9d3</u> , <u>ef5</u> , <u>ef7</u> , <u>fg1</u> , <u>fg2</u> , <u>fg5</u> , <u>fg6</u> , <u>fg10</u> .<br>Per la trasformazione ad uso abitativo delle porzioni non abitative si applica il seguente art. 5.6. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi 'ef'), è ammesso anche il mantenimento di tali usi.<br>L'uso <u>de1</u> (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.<br>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta, con arrotondamento matematico, dividendola la superficie legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (calcolata come SU+SA al netto di porticati al piano campagna) per 150, e comunque entro un massimo di cinque. |
| b) | Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi <u>ef1</u> , <u>ef2</u> , <u>ef3</u> , <u>ef5</u> , <u>ef6</u> , <u>ef7</u> ): stalle-fienili, fienili, allevamenti, magazzini agricoli, ricoveri macchine e simili.   | <u>ef1</u> , <u>ef2</u> , <u>ef3</u> , <u>ef5</u> , <u>ef6</u> , <u>ef7</u> , c4. E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui al precedente caso a).<br>E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.   |
| c) | Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili   | E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.  |
| d) | Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, (usi c1, <u>e3</u> , c6, <u>d5</u> , <u>ef3</u> ), compreso l'eventuale alloggio annesso  | E' ammesso esclusivamente:<br>- il mantenimento dell'uso in atto,<br>- il cambio d'uso per le funzioni agricole <u>ef1</u> , <u>ef3</u> , <u>ef5</u> , <u>ef6</u> e per uso c4.<br>- l'uso <u>e3-d5</u> (magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature), a condizione che non si effettuino attività di vendita al dettaglio, e che il deposito e le attività e lavorazioni avvengano esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.<br>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso   |
| e) | Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b5, <u>de1</u> , c5, <u>e8d1</u> , <u>e9d3</u> , <u>e10d4</u> ), compreso l'eventuale alloggio annesso   | b1, b2, b5, <u>de1</u> , c5, <u>e8d1</u> , <u>e9d3</u> , <u>e10d4</u> , <u>e7f7</u> .<br>L'uso <u>de1</u> (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.<br>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso  |
| f) | Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi <u>fg1</u> , <u>fg2</u> )   | <u>e9d3</u> , <u>fg1</u> , <u>fg2</u> ., è ammesso inoltre l'uso a1 nel solo caso di edifici ex-scolastici dismessi.   |
| g) | Stazioni di servizio all'auto, distributori di carburante, (uso <u>de6</u> )   | <u>de6</u> (non è ammesso cambio d'uso)  |
| h) | Serre fisse (uso <u>ef4</u> )  | <u>ef4</u> (non è ammesso cambio d'uso)  |

4. Il cambio d'uso CD di un immobile costruito con titolo abilitativo successivo al 5/11/2007<sup>8</sup> da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi 'e') ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola **comporta:**
- **i limiti alle nuove edificazioni in applicazione dell'art. 36 comma 7 della L.R. 24/2017;**
  - **la trascrizione di tali limiti presso la Conservatoria dei registri immobiliari ai sensi del comma 8 del medesimo articolo; è subordinato alla stipula di una convenzione o**
  - **e, ove occorra, la sottoscrizione di un** atto unilaterale d'obbligo nel quale:
    - ~~si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Titolo VI;~~
  - si indicano le **eventuali** opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
- Per gli edifici realizzati per funzioni agricole (uso 'ef') non è comunque ammesso il cambio d'uso per un periodo di dieci anni ~~dal completamento della loro realizzazione~~ **dall'ultimazione dei lavori.**
5. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.
6. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RC, RE, CD) si applicano le norme di cui al Regolamento Edilizio e al Regolamento del Verde riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

#### Art. 5.6 - Interventi di qualificazione edilizia degli edifici abitativi

1. Negli **edifici ad uso esclusivamente abitativo** (quindi edifici privi di porzioni ad uso non abitativo recuperabili ad uso abitativo o per servizi all'abitazione), oltre agli interventi di cui all'articolo precedente sono ammessi inoltre i seguenti interventi edilizi:
- a) un intervento di RE conservativa, **anche** con incremento del **VI**,<sup>†</sup> alle seguenti condizioni:
- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
  - SC max = SC legittimamente in essere all'adozione delle presenti norme +15%, e incremento massimo della SC = 40 mq,
  - per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiunga un indice di prestazione energetica globale (EPgl):
    - superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
    - superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;

<sup>8</sup> Data di adozione del PSC di Argenta (quelli di Ostellato e Portomaggiore erano stati adottati poco prima).

- almeno pari a quello preesistente negli altri casi.
- b) interventi di RE, nella forma della completa demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, nell'ambito o nell'immediata adiacenza della medesima area di pertinenza, nel rispetto di:
- $H_{max} = m 7,00$ , o = H preesistente se superiore.
  - SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (ossia al netto di eventuali ampliamenti realizzati ai sensi della precedente lettera a);
  - oppure, a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.3 comma 4, con incremento di tale SC fino a 80 mq.
- c) in alternativa agli interventi di cui alle lettere precedenti, qualora nell'edificio non siano presenti autorimesse pertinenziali, né siano presenti nelle pertinenze fabbricati accessori idonei ad essere utilizzati come autorimesse pertinenziali, è ammissibile la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (uno unico per ciascun edificio o complesso di edifici), destinato esclusivamente ad autorimesse pertinenziali, per un numero massimo di posti auto pari al numero di alloggi.
2. Negli **edifici che comprendono una porzione ad uso abitativo e una porzione ad uso diverso** (ad es. funzioni di servizio all'agricoltura o altro), nonché negli edifici non più ad uso a1 o a2 ma di cui sia ancora riconoscibile l'originaria tipologia abitativa, è ammessa con intervento di RE la trasformazione in abitazioni della porzione non abitativa (al netto di porticati al piano di campagna) alle seguenti condizioni:
- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
  - $V_{VT} max = V_{VT}$  preesistente;
  - per l'intero edificio, si raggiunge un indice di prestazione energetica globale (EPgl):
    - superiore di almeno due classi energetiche a quello preesistente all'intervento nella porzione già abitativa se quest'ultimo corrispondeva alla classe D o inferiori;
    - superiore di almeno una classe energetica a quello preesistente se quest'ultimo corrispondeva alla classe C;
    - almeno pari a quello preesistente negli altri casi.

#### Art. 5.7 - Immobili in ambito rurale che ospitano attività economiche industriali o artigianali

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 6 come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
- per intervento diretto: MO, MS, RC, RE, D,
  - ogni intervento, purché all'interno dell'area di pertinenza come conformata alla data di adozione del PUG, che sia necessario alla riqualificazione funzionale, alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori; tali interventi potranno dare luogo ad un incremento massimo della SC pari al 20% di quella legittimamente in essere alla data di adozione del PUG. In caso di ampliamento della SC:
    - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, il miglioramento sismico dell'intera costruzione fino al 60% per almeno il 10% delle prestazioni di un nuovo edificio, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - la copertura dell'edificio sia utilizzata almeno in parte per l'installazione di impianti di produzione energetica da FER oppure sistemata come tetto verde.
2. Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi **e3d5** (attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci), **c4** (impianti per la produzione e commercializzazione di energia), **c6** (artigianato di servizio ai veicoli), **ef1** (attrezzature per l'agricoltura), **ef3** (conservazione condizionata,

trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli), **ef6** (esercizio e noleggio di macchine agricole; servizi di giardinaggio). È ammesso inoltre, con permesso di costruire convenzionato, l'insediamento di una diversa attività manifatturiera (uso c1), a condizione che siano verificate le condizioni di sostenibilità ambientale, tenendo conto degli eventuali impatti sulla viabilità, sulle reti tecnologiche, sulle componenti ambientali. La convenzione deve prevedere a carico del proponente i relativi necessari interventi di adeguamento.

Ove sia già legittimamente in essere un uso **de1** (negozi di vicinato), è ammesso l'ampliamento dell'attività entro l'edificio preesistente, fino al limite dimensionale della SV dell'uso **de1**.

3. Interventi di ampliamento o di nuova costruzione per lo sviluppo produttivo possono essere ammessi attraverso un "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, a condizione che l'attività sia ritenuta compatibile per impatti e per tipo di lavorazione con il territorio rurale, e tenendo conto della sostenibilità di eventuali impatti sulla viabilità e sulle reti tecnologiche.
4. Nel caso di cessazione dell'attività in atto, sulla base e nei limiti definiti nella "Strategia per la qualità urbana e ambientale" del PUG, possono essere concordati attraverso un Accordo Operativo i termini per la demolizione dell'immobile e la ricostruzione di parte della superficie demolita in altra area, purché confinante con il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 36 comma 5 lettera e) – primo periodo - della L.R. 24/2017.
5. In tutti i casi di permesso di costruire convenzionato o di "procedimento unico" devono essere previsti a carico del titolare, nell'ambito del lotto o nel contesto circostante, interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica.
6. le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 5 sono inoltre applicabili anche nel caso di immobili legittimamente destinati ad attività industriali/artigianali che non siano individuati Tav. 6 come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', purché non si tratti di immobili riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

#### **Art. 5.8 - Aree attrezzate per attività ricreative, fruttive, sportive e turistiche compatibili**

1. Nelle aree individuate nella Tav. 6 come 'attrezzate per attività ricreative e sportive' compatibili, sono ammessi in via ordinaria esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RC, RE, D di costruzioni esistenti;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b1 e b2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), b3 (campeggi e villaggi turistici), b5 (pubblici esercizi), **e9-d3** (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), **e10-d4** (attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei limiti di cui all'uso **e9d3**), **ef7** (attività agrituristiche);
  - interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per uno degli usi suddetti, fino al 20% della SC legittimamente in essere alla data del 5/11/2007, a condizione che l'edificio non sia tutelato e sia costituito da un'unica unità immobiliare e non venga frazionato;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili).
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere oggetto di Accordi Operativi, ovvero, ove applicabile, del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017.
3. Nella tav. 6 è individuata con apposito perimetro un'area, comprendete il lago della Gattola; in tale area nel rispetto del vincolo di "Zona di tutela naturalistica", si applica la normativa particolareggiata adottata con delibere del Consiglio comunale di Ostellato n. 23 del 23/03/2001 e n. 59 del 27/09/2001 ed approvata dalla Giunta provinciale con atto n. 149 del 17/04/2002.

#### **Art. 5.9 - Attività ricettive, ristorative e di agriturismo**

1. Nel territorio rurale le attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, nel rispetto dei precedenti articoli 5.3 e 5.4, con le ulteriori possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorazione o agriturismo con servizio di ristorazione, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 400 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del solo piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:
  - l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, nel quale, fra l'altro, sia sancito un vincolo di destinazione per dieci anni;
  - l'intervento rispetti tutte le disposizioni di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli;
  - l'edificio non sia di interesse storico-architettonico;
  - l'intervento è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o all'impegno convenzionale al loro contestuale adeguamento;
  - nel caso di edifici tutelati, sulla base della presentazione di un pre-progetto da sottoporre al parere della CQAP, nella convenzione sono specificate le caratteristiche morfologiche e i materiali di finitura tali da ottenere un omogeneo inserimento dell'ampliamento con l'edificio preesistente e nel contesto paesaggistico.

#### **Art. 5.10 - Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali**

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (ef7) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione (quali piscine, campi da bocce e simili) di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agriturbistica, e non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (ef7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso ef5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una SCO massima di 200 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali e simili.
3. La realizzazione di manufatti di cui al comma 2 è soggetta a permesso di costruire convenzionato; la convenzione deve prevedere l'obbligo di demolizione in caso cessazione dell'attività e può riguardare, ove opportuno, la realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo, idonei accorgimenti per l'impatto acustico, nonché le opere necessarie per assicurare adeguate condizioni igieniche e sanitarie.
- ~~4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 2 non è ammessa nelle aree interessate da ZPS.~~

#### **Art. 5.11 - Impianti di produzione di energia (c4)**

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, l'uso c4 è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto, con delibera n. 28 del 6/12/2010 (impianti fotovoltaici) n. 51 del 26/07/2011 (impianti eolici, da biogas, biomasse e idroelettrici) e successive modificazioni.
2. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse o di produzione di biometano e di energia da biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando, ~~comunque~~ alla luce delle

| ragionevoli alternative, la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale.

3. Per gli impianti di produzione di energia da biogas, biomasse e produzione di biometano, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera regionale 51/2011 si definiscono le seguenti distanze minime dal perimetro del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale (non si considerano le porzioni di territorio urbanizzato specializzate per attività produttive):
  - 3.000 m per gli impianti di produzione di energia da biomasse con potenza superiore ai 200 kw;
  - 1.500 m per gli impianti di produzione di energia da combustione di biogas;
  - 750 m per gli impianti di produzione di biometano.

Può derogare da tale limitazione la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas in stretta contiguità con un preesistente allevamento zootecnico del quale utilizzino le deiezioni.

**Art. 5.12 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (fg10); reti tecnologiche e relativi impianti (fg8); impianti per l'ambiente (fg9)**

| In relazione all'uso fg10 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso fg8 (Reti tecnologiche e relativi impianti) e fg9 (discariche, impianti di depurazione e simili), gli interventi di natura conservativa (MO, MS, RC, RE) sono attuati per intervento edilizio diretto. Gli interventi di nuova costruzione si attuano secondo le procedure per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

**Art. 5.13 –Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Gli interventi di movimento di terra sono sottoposti a titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura, fermo restando il rispetto delle tutele di cui alla Tavola dei Vincoli e relativa scheda dei Vincoli.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale. In caso di modifiche che abbiano o possano avere effetti sull'efficienza della rete, il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento, ed è sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica competente per territorio. Si richiama il rispetto di tutte le disposizioni per la tutela idrogeologica emanate dalle Autorità di Bacino e competenti per territorio.
3. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche per esigenze di tutela idrogeologica sono attuati in quanto compresi nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o degli altri enti competenti.

## TITOLO VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

### Art. 6.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e successive modifiche.

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Programma di riconversione o ammodernamento di azienda agricola (PRA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)**. Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Centro aziendale agricolo**. Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.
4. **PRA. Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola**, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017 e del programma Regionale di Sviluppo Rurale.

5. **Imprenditore agricolo.** La definizione di imprenditore agricolo è data ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
6. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs. 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

**Art. 6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, per gli usi connessi alle attività agricole, ivi compresa la residenza aziendale**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, ef1, ef2, ef3, ef4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativo rilasciato dopo la data 5/11/2007<sup>9</sup>, è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, anche in termini di ampliamento il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e resterà documentato presso il Comune, a cura del SUE. Qualora l'Unione si doti di un sistema informativo per la registrazione dei terreni asserviti ai titoli abilitativi rilasciati, in relazione ai requisiti di trasparenza, consultabilità e validità dell'informazione fornita da tale sistema, esso potrà essere considerato anche sostitutivo dell'obbligo di convenzione o atto unilaterale di obbligo trascritto.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in ambito agricolo, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola a partire dalla data del 5/11/2007 e fino al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Unione) deve illustrare:
  - lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data del 5/11/2007 in termini di terreni ed edifici;
  - le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, e relativi terreni asserviti;
  - la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.

---

<sup>9</sup> Data di adozione del PSC di Argenta (quelli di Ostellato e Portomaggiore sono stati adottati poco prima):

6. Gli interventi di NC per gli usi a1 e e-f1 sono concedibili in relazione alle seguenti tipologie di unità fondiaria agricola:
- Tipo A: unità fondiarie agricole già esistenti alla data del 5/11/2007 e che non hanno subito in seguito riduzioni della superficie fondiaria, salvo che per eventuali espropri;
  - Tipo B: altre unità fondiarie agricole, ossia unità costitutesi o conformatesi in data successiva al 5/11/2007, frutto vendita di immobili o frazionamenti o accorpamenti di aziende preesistenti.

#### **Art. 6.3 – Tipologia, localizzazione e impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale**

1. Si richiamano i precedenti artt. 3.8. e 3.9.

#### **Art. 6.4 - Interventi di NC per uso a1: abitazioni**

1. Condizioni per il permesso di costruire.

La richiesta di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP), fatto salvo quanto consentito ai sensi del precedente Titolo V. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 dell'articolo 6.2, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso e-f1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità aziendale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e non sussistano ragionevoli alternative consistenti nella trasformazione e riuso di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
  - SC massima edificabile = 200 mq. o = alla SC preesistente se superiore.
  - NP max. = 2.

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017, nelle unità aziendali in cui erano presenti edifici abitativi che sono stati ceduti o che sono stati recuperati per usi diversi, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura.

3. La SC edificabile si intende comprensiva:
  - di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
  - di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.
4. La SC può essere distribuita in più alloggi, entro un massimo di tre, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC abitativa in più corpi di fabbrica:
  - nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente a una distanza minore di 15 metri da un edificio che ospita un allevamento zootecnico in attività,
  - nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

5. **Esigenze abitative particolari.** La SC massima edificabile di cui al comma 2 può essere aumentata fino a un massimo di 400 mq. previa approvazione di un PRA che ne dimostri l'esigenza, nella unità agricole di dimensione elevata o in presenza di particolari intensità di carico di mano d'opera, anche ai fini di realizzare una unità immobiliare ad uso di foresteria ~~temporanea~~ per manodopera avventizia.

#### Art. 6.5 - Interventi di NC per uso **ef1**: fabbricati di servizio all'agricoltura

1. La realizzazione di interventi di NC per uso **ef1** si attua, salvo i casi di seguito previsti, sulla base della valutazione e approvazione di un PRA, presentato da un IAP, che ne documenti l'esigenza in rapporto al programma di sviluppo dell'azienda agricola, le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. Per ~~la ZPS~~ l'ambito di rilievo paesaggistico del Mezzano si vedano inoltre le ulteriori limitazioni specifiche all'Art. 6.10.
2. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PRA, su richiesta del permesso di costruire presentata da un imprenditore agricolo (anche non I.A.P.), gli interventi che rientrano nei seguenti limiti:

##### **SF minima dell'unità agricola:**

- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 3 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo A (preesistenti) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 15 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: SF min = 15 ha;
- nel caso di unità agricole di tipo B (di nuova formazione) ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico: SF min = 20 ha;
- nel caso di unità agricole ricadenti in parte in ambiti ad alta vocazione produttiva e in parte in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si applica la SF minima relativa all'ambito in cui ricade la parte maggiore dell'azienda.

##### **parametri edilizi:**

- SC edificabile (comprensivi della SC ad uso **ef1** già esistente nell'azienda) in rapporto alla superficie fondiaria = 0,005 mq/mq per i primi 15 ha di SF, e 0,003 mq/mq per gli ha dal 15° in poi;
- SC massima edificabile nell'unità aziendale = 4.000 mq;
- NP max = 1.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione senza incremento della SC sono ammessi per intervento diretto anche nel caso di superamento dei parametri di SC suddetti.

#### Art.6.6 - Interventi di NC, per uso **ef2**: fabbricati per le attività zootecniche

1. ~~Per l'uso e2-s~~ Sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente i seguenti interventi relativi ad edifici esistenti ad uso f2 (allevamento) ~~i in attività~~:
- interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RC, RE) e di demolizione e ricostruzione senza incremento di SC;
  - altri interventi (anche di ampliamento o nuova costruzione di edifici, ovvero di realizzazione di manufatti diversi: ad es. lagoni), in quanto necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non comportanti incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva.

2. Gli interventi di NC che comportino l'incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva, ovvero interventi per la realizzazione di nuovi allevamenti sono subordinati alla verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e alla valutazione delle mitigazioni per l'inserimento paesaggistico, attraverso:
- la valutazione ed approvazione di un PRA, qualora si tratti di allevamento connesso ad azienda agricola e la richiesta sia presentata da un IAP;
  - la procedura del "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 nel caso di potenziamento di allevamenti industriali esistenti;
  - un eventuale Accordo Operativo per la realizzazione di un nuovo allevamento industriale.

In tutti e tre i casi precedenti l'eventuale approvazione dovrà essere accompagnata da convenzione che, oltre a disciplinare gli impegni in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

3. Nuovi allevamenti non sono comunque realizzabili nelle aree naturali protette e nelle ZPS (oltre che nelle altre aree in cui ciò contrasti con le disposizioni di cui alla Tavola dei vincoli e relativa Scheda).

4. **Distanze da rispettare.**

Nei casi di cui al comma 2 sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m. 2.500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto delle zone P);
- m. 500 da abitazioni di proprietà diversa dalla proprietà dell'allevamento;
- m. 2.000 da altri allevamenti;
- m. 20 dai confini di proprietà.

5. Sono ammesse distanze ridotte come segue nel caso di allevamenti aziendali aventi le caratteristiche proprie degli allevamenti biologici ai sensi del regolamento CEE n. 2092/91 e s.m.i. e nel caso di allevamenti a ciclo chiuso, ossia quelli di aziende che spandono il letame (non liquame) sul proprio terreno e ricavano dal proprio terreno gli alimenti per gli animali stessi.

- m. 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto delle zone P degli ambiti ASP);
- m. 50 da abitazioni di proprietà diversa dalla proprietà dell'allevamento;
- m. 2000 da altri allevamenti;
- m. 20 dai confini di proprietà.

6. Le distanze di cui ai commi 4 e 5 sono da raddoppiare nel caso di allevamenti suini. Restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive (es: direttiva RER aviaria).

7. Per nuovi edifici ad uso ef2 si richiamano inoltre le disposizioni di cui agli artt. 3.8 e 3.9 riguardo ai criteri tipologici e di localizzazione.

**Art. 6.7 - Interventi di NC per uso ef3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. In relazione all'uso ef3 sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti, interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di impianti e di manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

2. Interventi di ampliamento o nuova costruzione riferiti allo sviluppo di attività preesistenti, ovvero interventi di NC per nuove attività possono essere ammessi previa valutazione e approvazione di un PRA, presentato da un IAP, che argomenta le caratteristiche dell'investimento, le condizioni di sostenibilità ambientale e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

In alternativa, ove ne ricorrano le condizioni di legge, è applicabile il "Procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, a condizione che l'attività sia ritenuta compatibile con il territorio rurale, tenendo conto della sostenibilità degli impatti sul paesaggio, sulla viabilità e sulle reti tecnologiche.

3. Non sono comunque insediabili ex-novo attività di tipo **ef3** nelle aree naturali protette e nelle ZPS (oltre che nelle altre aree in cui ciò contrasti con le disposizioni di cui alla Tavola dei vincoli e relativa Scheda).S.

#### **Art. 6.8 - Interventi di NC per uso **ef4**: serre fisse.**

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC per uso **ef4** può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo.
2. Parametri edilizi da rispettare nel caso di intervento edilizio diretto:
  - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - SCO max = 3.000 mq per ettaro;
  - SCO max = 6.000 mq.
3. E' possibile superare i parametri suddetti previa valutazione ed approvazione di un Piano di Riconversione o Ampliamento Aziendale che documenti le caratteristiche dell'investimento, le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico.

#### **Art. 6.9 – Attività agrituristiche**

1. Nelle unità agricole la realizzazione di attrezzature e servizi per l'agriturismo è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 5.8, 5.9 e 5.10.

#### **Art. 6.10 – Disposizioni specifiche per il Mezzano**

1. Nel territorio ~~ricadente nella ZPS~~ individuato nella Tav. 6 come ambito di rilievo paesaggistico del Mezzano ~~(di cui alla Tav. 6)~~ è ammessa la realizzazione di interventi di NC solo per uso **ef1**; l'attuazione avviene, salvo il caso di cui al comma 2, sulla base della valutazione e approvazione di un PRA, presentato da un IAP, che ne documenti l'esigenza in rapporto al programma di sviluppo dell'azienda agricola, le condizioni di sostenibilità e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico.
2. Interventi di NC entro i seguenti parametri:
  - Uf max = 0,005 mq/mq
  - Superficie aziendale minima: 20 ha.
  - SC max per azienda = 1000 mqsono ammessi per intervento edilizio diretto, accompagnato da convenzione che disciplini gli specifici interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico, attraverso l'impianto di cortine alberate, siepi o fasce arbustive, e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. **Caratteristiche costruttive e morfologiche.** I nuovi edifici devono essere realizzati con strutture portanti leggere (telaio metallico o ligneo) per essere agevolmente amovibili in caso di dismissione. La copertura dovrà essere a due falde, il manto di copertura, non in laterizio, dovrà essere di materiale opaco non riflettente (fatti salvi eventuali pannelli solari).  
Le tamponature perimetrali e gli infissi dovranno essere anch'essi di materiale opaco non riflettente in colori terrosi.  
Le nuove costruzioni saranno preferibilmente localizzate nella porzione di azienda più vicina agli incroci della viabilità interpodereale.
4. Sono applicabili inoltre anche nel Mezzano l'art. 5.11, (impianti di produzione energetica) e il comma 3 dell'art. 6.115 (strutture precarie per mensa dei lavoratori stagionali).
5. Tutti gli interventi edilizi di NC e AM dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n. 357 - 8.9.97 (GU n. 219 - 23.10.97) e s.m.i., della Legge Regionale n. 6 del 17 febbraio 2005 e delle relative direttive e circolari applicative.

6. Il Mezzano è area di tutela ambientale delle piante da infezione di *Erwinia amylovora*. Nell'area tutelata è vietata la messa a dimora delle piante ospiti di *Erwinia amylovora* appartenenti ai generi *Chaenomeles*, *Cotoneaster*, *Crataegus*, *Cydonia*, *Eriobotrya*, *Malus*, *Mespilus*, *Pyracantha*, *Pyrus*, *Sorbus*, e *Stranvaesia* (*Photinia*).

All'interno dell'area sono consentite in deroga al divieto suddetto esclusivamente le attività vivaistiche e quelle finalizzate alla produzione di materiale di propagazione certificate virus-esente o virus-controllato, secondo quanto previsto dal regolamento regionale n° 36/84. Di detto divieto si dovrà tenere conto nella scelta delle specie ai fini delle cortine alberate o arbustive di cui al precedente comma 3.

7. Il rispetto del divieto di cui al comma precedente e il relativo sanzionamento, a termini di legge, sono affidati all'autorità comunale, che potrà per ciò avvalersi delle strutture pubbliche operanti sul territorio provinciale per la tutela fitosanitaria.

#### **Art. 6.11 – Servizi per lavoratori stagionali**

1. Nella unità agricole di dimensione elevata, o presso attività interaziendali o industriali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, in presenza di particolari intensità stagionali di fabbisogno di mano d'opera, è possibile la realizzazione di spazi attrezzati a mensa per lavoratori stagionali, anche con servizi igienici e spogliatoi, attraverso l'utilizzo di porzioni di edifici preesistenti, ovvero la realizzazione di strutture leggere di carattere stagionale nei termini dell'"attività edilizia libera" art. 7 comma 1 della L.R. 15/2013 ~~6 comma 1 lettera e bis) del DPR 380-2001~~).

## SIGLE DEI TIPI D'USO

Si riportano di seguito, per comodità, le sigle dei tipi d'uso come definiti all'art. 1.6

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. Residenza
- a2. Residenza collettiva (non turistica)

### B) FUNZIONI TURISTICO-RICETTIVE

- b1. Alberghi
- b2. Attività ricettive extra-alberghiere
- b3. Campeggi e villaggi turistici
- b4. Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)
- b5. Pubblici esercizi

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE ~~E TERZIARIE~~

- c1. Attività manifatturiere
- c2. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano
- ~~c3. Attività estrattive~~ ~~Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci~~
- c4. Impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- c5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- c6. Artigianato dei servizi ai veicoli
- c7. Attività di parcheggio

### D) FUNZIONI DIREZIONALI

~~Attività direzionali specializzate~~

~~d1e8~~ Attività direzionali diffuse

d2. Attività direzionali specializzate

~~e9d3~~ Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

~~e10d4~~ Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei limiti di cui all'uso e9d3.

~~e10d4a~~ Attività ricreative, sportive e di spettacolo a limitato impatto

~~e10bd4b~~ Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto

d5. Attività di deposito, magazzinaggio ed esposizione di merci ~~e11~~ ~~Attività estrattive~~

~~e12~~ ~~Attività di parcheggio~~

### ED) FUNZIONI COMMERCIALI

ed1 Esercizi commerciali di vicinato

ed2 Medio-piccole strutture di vendita

- ed2.a - del settore alimentare o misto;

- ed2.n - del settore non alimentare.

Form  
Grasse

Form  
Autom

Form  
Grasse  
Autom

- ed3** Medio-grandi strutture di vendita
  - **e3e.a** - del settore alimentare o misto;
  - **e3e.n** - del settore non alimentare.
- ed4** Grandi strutture di vendita
  - **ed4.a** - del settore alimentare o misto;
  - **ed4.n** - del settore non alimentare.
- ed5** Attività commerciali all'ingrosso
- ed6** Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- ed7** Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

#### **EF)** FUNZIONI RURALI

- fe1** Attrezzature per l'agricoltura
- fe2** Allevamenti produttivi agricoli
- fe3** Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale
- fe4** Coltivazione in serre fisse
- fe5** Allevamenti di animali d'affezione. Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie e i piccoli allevamenti per autoconsumo
- fe6** Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole, Servizi di giardinaggio
- fe7** Alloggi e strutture per l'agriturismo

#### **GE)** FUNZIONI COLLETTIVE, INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- ge1** Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base
- ge2** Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- ge3** Parcheggi pubblici
- ge4** Aree a verde e a parco
- ge5** Attività di istruzione superiore
- ge6** Attività sanitarie ed assistenziali
- ge7** Mobilità
- ge8** Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere.
- ge9** Impianti per l'ambiente
- ge10** Servizi della pubblica amministrazione
- ge11** Cimiteri
- ge12** Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti
- ge13** Opere ambientali
- ge14** Attrezzature per la Difesa Nazionale
- ge15** Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili