



COMUNE DI MESOLA  
PROVINCIA DI FERRARA

# PUG

ELABORATO  
SCALA

# NORME

NORME DEL PUG

DATA

dicembre 2021



**Sindaco e Assessore all'Urbanistica**

Prof. Gianni Michele Padovani

**Responsabile Ufficio di Piano**

Arch. Leonardo Monticelli - *Responsabile Servizio Urbanistica*

**Componenti esterni**

Arch. Francesco Vazzano - *Coordinatore*

MATE Engineering Soc. Coop.



Geol. Thomas Veronese - *Geologia e sismica*

**Assunto**

Del. C.C. n. del

**Adottato**

Del. C.C. n. del

**Approvato**

Del. C.C. n. del

**SINDACO**

Gianni Michele Padovani

**SEGRETARIO GENERALE**

Francesco Montemurro

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Leonardo Monticelli

**UFFICIO DI PIANO**

COMUNE DI MESOLA	
Arch. Leonardo Monticelli	RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO
Dr. Montemurro Francesco	Consulenza giuridica
Dr. Tonino Tiengo	Consulenza economico finanziaria
Dr. Elisa Trombin	GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE
	Referente per la VAS.
Geom. Ingrid Finetti	Collaborazione tecnica
Geom. Moira Piva	Collaborazione tecnica
Geom. Marino Beltrami	Collaborazione tecnica
Dr. Giovanna Gori	Gestione dei sistemi informatici comunali

<b>GRUPPO LAVORO</b>	MATE soc coop
Arch. Francesco Vazzano	COORDINATORE DELLA REDAZIONE DEL PUG
Arch. Raffaele Gerometta	REFERENTE
Ing. Elettra Lowenthal	Approfondimenti per la Vas-Valsat del PUG
Arch. Chiara Biagi	Approfondimenti per la Vas-Valsat del PUG
Arch. Sergio Fortini	collaboratore alla redazione del PUG
Arch. Michele Avenali	collaboratore alla redazione del PUG
Andrea Franceschini	collaboratore alla redazione della cartografia del PUG
Geol. Thomas Veronese	PARTE GEOLOGICO-SISMICA

## SOMMARIO

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>7</b>
Art. 1.1.- Natura, oggetto ed efficacia della presente normativa .....	7
Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG .....	7
Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme cogenza della cartografia del PUG .....	8
Art. 1.4 - Definizioni di termini urbanistici ed edilizi, ed acronimi .....	9
Art. 1.5 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....	10
Art. 1.6. - Definizioni delle destinazioni d’uso urbanistiche .....	10
Art. 1.7 - Uso esistente .....	16
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti .....	16
Art. 1.9 – Lettura delle simbologie grafiche .....	17
<b>Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>18</b>
Art. 2.1 – Condizioni generali per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico .....	18
Art. 2.2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	18
Art. 2.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	19
Art. 2.4 - Articolazione dei parcheggi .....	20
Art. 2.5 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	22
Art. 2.6 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3) .....	22
Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni .....	24
Art. 2.8 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	26
Art. 2.9 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione .....	27
Art. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale .....	28
Art. 2.11 - Strade private in territorio rurale .....	28
Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	28
Art. 2.13 - Cimiteri.....	30
Art. 2.14 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione .....	30
Art. 2.15 – Misure di compensazione .....	30
Art. 2.16 – Dotazioni ecologiche ed ambientali.....	30
<b>Titolo III – TUTELA DELL’IDENTITÀ STORICO CULTURALE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>32</b>
Art. 3.1 - Disposizioni generali .....	32
Art. 3.2 – Ambito Centro Storico (CS) .....	33
Art. 3.3 – Categorie di intervento nell’ambito CS .....	34
Art. 3.4.- Modalità di attuazione nell’Ambito del CS .....	35
Art. 3.5 – Destinazioni d’uso nell’Ambito CS .....	35

Art. 3.6 – Prescrizioni generali per l’Ambito CS.....	37
Art. 3.7 - Complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).....	38
Art. 3.8 - Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).....	40
Art. 3.9 – Le infrastrutture storiche (IS).....	42
Art. 3.10 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi.....	42
Art. 3.11 – Ambito di applicazione della Disciplina Particolareggiata per gli interventi edilizi nel Centro Storico e sui complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).....	43
Art. 3.12 - Modalità di rispetto dell’ambiente storico.....	43
Art. 3.13 - Modalità di intervento sugli elementi architettonici degli edifici.....	44
Art. 3.14 – Disposizioni specifiche per gli edifici colonici dell’ex-Ente Delta Padano.....	46
Art. 3.15 – Ambito di pertinenza del Castello.....	47
<b>Titolo IV – Rigenerazione urbana con INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....</b>	<b>48</b>
ZONE URBANE DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	48
Art. 4.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.....	48
Art. 4.2 - Destinazioni d'uso nel territorio urbano consolidato.....	48
Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone RES.....	49
Art. 4.4 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.1.....	49
Art. 4.5 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES. 2.....	50
ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE.....	51
Art. 4.6 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi.....	51
Art. 4.7- Destinazioni d'uso nelle zone PROD.....	51
Art. 4.8 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi nelle zone PROD.....	52
Art. 4.9 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD1.....	52
Art. 4.10 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD2.....	53
<b>Titolo V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>54</b>
Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale.....	54
Art. 5.2 - Disciplina generale del TR.....	55
Art. 5.3 - Usi previsti e consentiti.....	57
Art. 5.4 - Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale.....	58
Art. 5.5 – Disciplina particolareggiata delle aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale).....	59
Art. 5.6 - Disciplina particolareggiata dei parchi urbani.....	60
Art. 5.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati – disciplina particolareggiata.....	60
Art. 5.8 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	63



Art. 5.9 - Edifici diroccati o demoliti .....	66
Art. 5.10 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive .....	67
Art. 5.11 - Impianti per l'ambiente - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile .....	67
Art. 5.12 - Depositi di materiali e merci a cielo aperto.....	67
Art. 5.13 - Allevamenti speciali e custodia di animali.....	68
Art. 5.14 - Opere per la tutela idrogeologica.....	68
Art. 5.15 - Tutela dei gorghi, dei relitti vallivi, degli specchi d'acqua naturali.....	68
Art. 5.16 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale .....	68
Art. 5.17 - Impianti di produzione a biomasse e biogas (e9) .....	69
Art. 5.18 - Impianti fotovoltaici (e9) .....	70
<b>Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE .....</b>	<b>71</b>
Art. 6.1 - Definizioni relative al territorio rurale .....	71
Art. 6.2 - Usi connessi alle attività agricole.....	72
Art. 6.3 - Interventi relativi l'uso e11 - residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze .....	73
Art. 6.4 - Interventi relativi l'uso e1 - attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature.....	73
Art. 6.5 - Interventi relativi l'uso e2 - attività zootecniche aziendali e l'uso c13 - attività zootecniche industriali.....	74
ART. 6.6 - Interventi relativi l'uso c13- attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini .....	75
Art. 6.7 - Interventi relativi l'uso e3 - attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici .....	77
Art. 6.8 - Interventi relativi l'uso e4 - coltivazioni in serre fisse .....	77
Art. 6.9 - Interventi relativi l'uso e6 - esercizio e noleggio di macchine agricole.....	78
Art. 6.10 - Interventi relativi l'uso e10 - dormitori temporanei per lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico.....	78
Art. 6.11 - Spandimento di fanghi, di liquami e di fertilizzanti .....	79
Art. 6.12 - Stoccaggi provvisori di fanghi, liquami, fertilizzanti .....	79
<b>SIGLE DEI TIPI D'USO .....</b>	<b>81</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) del Comune di Mesola (di seguito PUG) è redatta ai sensi della L.R. 21/12/2017 n. 24 (di seguito L.R. 24/17) ed ha per oggetto:
  - le norme di piano **prescrittive** per l'attuazione degli interventi edilizi attuabili in assenza di titolo abilitativo, a seguito di comunicazione, segnalazione o permesso di costruire e atti equipollenti, ivi compresi permessi di costruire convenzionati.
  - gli **indirizzi** generali del PUG per la realizzazione degli interventi soggetti ad accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/17, o a Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
  - la gerarchia delle fonti, che disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio, la loro coerenza ed il campo di applicazione delle disposizioni del PUG, nel rispetto del principio di competenza richiamato dall'art.24 della LR 24/17.
2. Le presenti norme recepiscono gli indirizzi della "Strategia per la qualità urbana e ambientale" e le condizioni di sostenibilità indicate nella Valsat del PUG, traducendole in norme aventi la coerenza indicata al precedente comma 1.
3. L'attività edilizia resta inoltre disciplinata dal regolamento edilizio comunale, redatto secondo la struttura del regolamento edilizio tipo (RET) previsto dall'art. 4, comma 1- sexies, del DPR n. 380/2001. Fino all'approvazione del regolamento edilizio comunale si applicano le norme de RUE vigente, che non risultino in contrasto con le presenti norme o con le norme sovraordinate.
4. A decorrere dalla data di assunzione del PUG, entra in vigore il regime di salvaguardia, previsto dall'art 27 delle L.R. 24/17, secondo quanto disposto al successivo punto 1.5.
5. 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 ogni altra disposizioni regolamentare emanata dal Comune 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 comunale.
6. Le presenti Norme si applicano nel sovraordinato rispetto di tutte le disposizioni di legge nazionale e regionale, compresi gli atti di indirizzo e coordinamento regionale, che interessano a vario titolo le modificazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili, secondo il principio di cedevolezza rispetto le norme sovraordinate. 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. Si intendono qui richiamate le condizioni espresse nella delibera di consiglio, di assunzione, adozione e approvazione del PUG.

### Art. 1.2 - Elaborati costitutivi del PUG

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

- VALSAT – Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (elaborato testuale)
- VIN-01 – Tavola dei vincoli (elaborato grafico, scala 1:20.000)
- VIN-02 – Scheda dei vincoli (elaborato testuale)
- SQUEA – Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (elaborato testuale)
- TAV-00 – Perimetro del territorio urbanizzato e del centro storico (elaborato grafico, fascicolo A3 scala 1:5.000)
- TAV-01 – Tavola di assetto strutturale (elaborato grafico, scala 1:20.000)
- TAV-02 – Tavola di assetto strategico (elaborato grafico, scala 1:20.000)
- TAV-03 – Tavola della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale degli insediamenti (elaborato grafico, fascicolo A3, scala 1:10.000)
- TAV-04 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale (elaborato grafico, scala 1:20.000)
- TAV-05 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato (elaborato grafico, fascicolo A3, scala 1:5.000)
- TAV-06 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel centro storico (elaborato grafico, scala 1:1000)
- NORMA – Norme del PUG

L'esatta individuazione dei vincoli e tutele nonché la disciplina ad essi afferente è demandata ai loro atti costitutivi, secondo il principio di competenza stabilito all'art. 24 della LR 24/17.

Sono strumenti attuativi del PUG gli accordi operativi (di seguito AO) siglati ai sensi dell'art 38 delle L.R. 24/17.

Costituiscono varianti al PUG tutti i provvedimenti che approvano interventi in variante agli strumenti urbanistici, secondo procedimenti speciali, quali i procedimenti unici disciplinati all'art 53 e 54 della LR 24/17, i procedimenti di Valutazione di impatto ambientale disciplinati dalla L.R. 4/2018, e atti equipollenti.

### **Art. 1.3 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme cogente della cartografia del PUG**

1. La cartografia di piano è cogente solo in riferimento ai temi di competenza del PUG, secondo il principio stabilito all'art. 24 della L.R. 24/17, secondo quanto di seguito precisato:
  - I limiti del TU e del CS si intendono esattamente individuati sulla mappa catastale ed indicativamente riportati sulla base della Carta Tecnica Regionale CTR. In fase di attuazione del piano si farà riferimento alla mappa catastale come riportata negli elaborati del PUG. Ogni successiva variazione della mappa catastale non comporta variazione dei suddetti limiti;
  - I limiti delle aree soggette a diversa disciplina si intendono meglio individuati nella mappa catastale qualora interni al TU o comunque riferiti a particelle edificate, o meglio individuati nella CTR qualora riferiti al territorio rurale non edificato;
  - I limiti delle aree soggette a vincolo o tutela, si intendono riferiti agli elementi naturali rappresentati sulla CTR. Gli edifici e loro pertinenze soggetti a vincolo diretto o indiretto, espresso o ope-legis, si intendono esattamente individuati negli atti di apposizione del vincolo. In mancanza di esatta individuazione cartografica o catastale è onere del proponente fornire i documenti atti a definire il perimetro del vincolo;
  - Le indicazioni ideogrammatiche, che non sono puntualmente riferibili ad immobili identificati nelle basi cartografiche, si intendono riferite a agli immobili presenti nella porzione di territorio indicata dall'ideogramma, potenzialmente interessati alle politiche che esso rappresenta.

In generale le individuazioni operate nella cartografia di piano sono soggette a precisazione in fase di proposte di trasformazione degli immobili, elaborate alla scala architettonica. In tale sede, salvo diversa precisazione, i perimetri delle aree interessate alle diverse politiche di piano, si intendono riferiti agli

elementi indicati al comma 1. In caso di incerta individuazione dei confini si opera mediante "accordo" tra i proponenti, eventuali terzi interessati e l'ufficio tecnico comunale.

Sono considerati conformi al presente piano gli interventi ricompresi nel PNRR o nel PCN, ovvero in altri piani o programmi sovraordinati, che ottengano il parere favorevole del consiglio comunale di Mesola. Per l'approvazione di tali interventi si applica il procedimento unico ex art 53 della L.R. 24/2017, ovvero l'accordo di programma tra le amministrazioni interessate, ovvero procedimenti equipollenti previsti dalle norme vigenti. L'approvazione del progetto o dell'accordo tra le pubbliche amministrazioni interessate produce gli effetti di approvazione delle varianti urbanistiche, l'apposizione del vincolo espropriativo, la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza delle opere, nei confronti dei terzi interessati.

#### **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
  - CS = centro storico
  - CTR = carta tecnica regionale
  - 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
  - L.R. = Legge regionale
  - MO = Manutenzione ordinaria
  - MS = Manutenzione straordinaria
  - NC = Nuova costruzione
  - RC = Restauro e risanamento conservativo
  - RE = Ristrutturazione edilizia
  - 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
  - TU = territorio urbanizzato
  - UF = Indice di utilizzazione fondiaria: quantità massima di edificazione (espressa in superficie complessiva Sc) su una determinata superficie fondiaria (SF). È dato dal rapporto fra la Sc / SF espresso in mq/mq;
  - VAS = valutazione ambientale strategica

- VALSAT = valutazione strategica ambientale e territoriale

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

1. Dalla data di assunzione da parte del consiglio comunale 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 assunzione 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 disposizioni di salvaguardia 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.
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. È 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. 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.

#### **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 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 categorie funzionali ai sensi dell'art. 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. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

#### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE**

- c1. **Attività manifatturiere** (escluse quelle ricomprese nell'uso c2 e quelle ricadenti nel gruppo E). 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 PROD), e le attività dell'uso f9 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 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 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. Non sono inclusi nell'uso c4 gli impianti da fonti rinnovabili in territorio agricolo, realizzati dalle imprese agricole o loro derivazioni.

**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.

---

<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



- c7. **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).
- c8. **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.
- c9. **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.
- c10. **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**, non rientranti nei requisiti di cui all'uso c9. Si possono distinguere in:
- **c10.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;
  - **c10.b:** attività ad elevato impatto non rientranti nei limiti di cui a C10.a.
- c11. **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.
- c12. **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.
- c13 **Attività zootecniche industriali**

#### D) FUNZIONI COMMERCIALI

- d1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno.
- d2 **Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli con SV compresa fra 150 mq e 800 mq. Si distinguono in:
- d2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>2</sup>;
  - d2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- d3 **Medio-grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa e compresa fra 800 mq. e 1.500 mq. Si distinguono in:

---

<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.

- d2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto<sup>3</sup>;
  - d2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- d4. **Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV e superiore a 1.500 mq. Si distinguono in:
- d4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - d4.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.
- d5. **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.
- d6. **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.
- d7. **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.

## E) FUNZIONI RURALI

- e1 **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 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.
- e2 **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).
- e3 **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.
- e4 **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%.
- e5 **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.

---

<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.

- e6 **Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole** per conto terzi. **Servizi di giardinaggio**, manutenzione del verde pubblico e privato. Comprende centri aziendali in territorio rurale non connessi alla coltivazione del fondo, ma rivolti a fornire servizi per le aziende agricole. Comprende i depositi, le officine, e i loro spazi pertinenziali per la detenzione manutenzione, rifornimento dei mezzi agricoli.
- e7 **Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.
- e8 **Servizi di giardinaggio**, manutenzione del verde pubblico e privato. Comprende centri aziendali in territorio rurale non connessi alla coltivazione del fondo, ma rivolti a fornire servizi per la manutenzione del verde. Comprende i depositi, le officine, e i loro spazi pertinenziali per la detenzione manutenzione, rifornimento dei mezzi operativi.
- e9 **Impianti aziendali di produzione di energia**. Rientrano in tale casistica gli impianti di produzione energetica disciplinati dalla D.A.L. 28/2010 e D.A.L. 51/2011 qualora destinati in forma prevalente all'autoconsumo delle aziende agricole (vedi uso c4, complementare).
- e10 **Dormitori temporanei dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico**
- e11 **Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze**

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

- f1 **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 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.
- f2 **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.
- f3 **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.
- f4 **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.
- f5 **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.
- f6 **Attività sanitarie ed assistenziali** del servizio pubblico. Comprende ospedali, Residenze Sociali Assistite, poliambulatori e relativi servizi complementari.
- f7 **Mobilità**. Sedi stradali, 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).
- f8 **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 comunale, 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).

- f9 **Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f10 **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.
- f11 **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.
- f12 **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.
- f13 **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.
- f14 **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.
- f15 **Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili,** ovvero aree attrezzate per nomadi.
- f16 **Opere per la tutela idrogeologica**
- f17 **Impianti di trasmissione (via etere)**

#### **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.
3. In mancanza di idonea documentazione si ritiene sussistente l'uso in essere dichiarato dal proprietario.

#### **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;
  - 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 sia possibile, attraverso adeguata documentazione accertarne, la preesistente consistenza (sagoma, altezza, ...).
4. Le basi cartografiche del PUG (CTR e mappa catastale) costituiscono presunzione di esistenza consistenza e localizzazione degli elementi ivi rappresentati, fino a dimostrazione contraria. Sono documenti idonei alla dimostrazione dell'attuale o pregresso stato degli immobili, le documentazioni fotografiche, le ortofoto e le viste satellitari, di cui sia possibile definire la precisa datazione.

#### **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-00 – Perimetro del territorio urbanizzato e del centro storico 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 5,00.

## TITOLO II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### Art. 2.1 – Condizioni generali per gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico

1. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o al riuso e alla rigenerazione di un insediamento esistente, che comporti aumento di carico urbanistico comporta l'onere per il soggetto attuatore:
  - a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali generali, nella quantità fissata nel presente titolo;
  - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
  - c. di provvedere alla realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017;
  - d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali non direttamente realizzate, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione e la monetizzazione delle aree teoricamente necessarie alla loro realizzazione.

L'esatta quantificazione degli obblighi di cui al presente punto sono stabiliti:

- dalle presenti norme e dalla delibera di consiglio comunale sul contributo di costruzione per gli interventi diretti;
- dalla convenzione urbanistica per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, ad Accordi operativi (AO) ovvero a Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), altri atti equipollenti.

### Art. 2.2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria, di seguito U1):
  - 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 (di seguito P1);
  - le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale.

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono definite "opere di urbanizzazione primaria", in relazione alla disciplina degli "oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale come recepita con delibera del consiglio comunale n. 15/2020 in materia di contributo di costruzione.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, che comportino un aumento significativo del carico urbanistico, è consentita a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare nuove unità immobiliari nel territorio urbanizzato devono disporre delle seguenti dotazioni:
- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento a 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 a 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 nel territorio rurale, che eccedano la ristrutturazione edilizia, 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, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza idrica dell'edificio. Solo nelle aree non servite da acquedotto, e previa autorizzazione provinciale è consentita la realizzazione di un pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica se esistente nel raggio di 600 m, ovvero, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente, sistemi di trattamento e smaltimento delle acque reflue adeguati al carico indotto dall'intero insediamento, in conformità alle 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 l'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere un progetto pubblico di adeguamento già approvato e finanziato.
5. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria U1 e la corrispondente quota di opere di urbanizzazione secondaria U2, definite al successivo art. 2.3, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi (contributo di costruzione), per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate, nella misura fissata dalla delibera comunale sul contributo di costruzione (DCC. 15/2020).

### **Art. 2.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria, di seguito U2) 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. 2.2 comma 1, di seguito P2.
3. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, che comportino un aumento del carico urbanistico, è consentita a condizione che il promotore concorra alla realizzazione delle dotazioni di tipo U2 nella misura di seguito stabilita, mediante realizzazione diretta ovvero mediante versamento del contributo di costruzione e della monetizzazione del valore delle aree teoricamente necessarie alla realizzazione delle dotazioni dovute. L'importo della monetizzazione e del contributo dovuti è definito nella delibera di consiglio relativa al contributo di costruzione (DCC 15/2020).
4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PUG: TAV-04 – Disciplina degli edilizi diretti nel territorio rurale, TAV-05 – Disciplina degli edilizi diretti nel territorio rurale, insieme con le aree a ciò destinate individuate negli Accordi Operativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art 2.7, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico rispetto la quale misurare la sufficienza delle dotazioni esistenti nell'ambito di riferimento, in relazione alle quantità minime stabilite dalla valsat. Si considerano dotazioni pubbliche tutte le suddette attrezzature che siano fruibili dalla generalità degli utenti, a prescindere dalla loro proprietà e forma di gestione.
5. **Usi ammissibili** - In queste aree sono previsti i seguenti usi: f1, f2, f3, f4, f5, f6, f7, f10.  
Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f8, f9 limitatamente alle isole ecologiche, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: b5 (pubblici esercizi), d7 (commercio al dettaglio su aree pubbliche) e f12 (commercio su suolo pubblico, fiere, spettacoli viaggianti).
6. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
7. **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 Comunale.  
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 VIN-01 – Tavola dei Vincoli e relativa Scheda dei Vincoli, gli interventi NC sono disciplinati previa delibera della Giunta Comunale, sulla base dei parametri definiti nel progetto di opera pubblica o di pubblica utilità.

#### **Art. 2.4 - 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. 2.6 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 pertenziale (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 pertenzialità, 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 pertenziale 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 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. 2.6.;
  - 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. 2.5 - 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. 2,50 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3,00 x 10,00. Per i posti-auto per disabili è richiesto uno spazio di sosta di m 3,20 x 5,00.
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 vigenti 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. I parcheggi costituiti da più di 20 posti, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere possibilmente, 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. Deve essere prevista la presenza di una colonna di ricarica per auto elettriche ogni 20 posti.
5. I parcheggi che ricadano entro le zone tutelate come dossi o paleodossi, di cui alla VIN-01 Tavola dei Vincoli, devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e/o 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.
6. 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.
7. Le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con il contesto urbano.
8. 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.
9. 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.

#### **Art. 2.6 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3)**

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. Dotazioni **minime** di parcheggi pertinenziali (P3c + P3r) 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, e7:** 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, c8, c9, d1, d6, e11, f1, f2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di SU, di cui almeno la metà di tipo P3c.
  - **usi c1, c4, c11, d5, e1, e2, e3, e5, e6, f5, f10:** 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 c3:** 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 c7, c10, f5, f6:** di norma 1 p.a. ogni 25 mq di SU. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
  - **uso c10:** 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 d2, d3, d4:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c <sup>4</sup>:

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 **c12, e4, f3, f4, f7, f8, f9, f11, f12, f13, f14** non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.
11. Si fa riferimento alla disciplina degli oneri per eventuali casi di monetizzazione.

**Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi -  
Quantità di dotazioni**

1. 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 aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi, nella misura di seguito indicata. 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, le quali devono essere realizzate secondo necessità. 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 elencate al precedente art. 2.3, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2).
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq di aree di parcheggio a servizio diretto dell'insediamento P1 e di mq di aree per attrezzature e spazi collettivi 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).

<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 dotazioni richieste di cui sopra.

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.

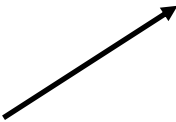
3. Negli interventi edilizi diretti non compresi in PUA o Accordi Operativi e non soggetti a permesso di costruire convenzionato, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, al netto della SA costituita da parcheggi pubblici P1, sono fissate come segue:

- per gli usi residenziali e i servizi connessi (usi a1, a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1): **P1 = 10 mq.**
- per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 questi ultimi due usi solo nel caso di attività private): **P1 +U = 50 mq;**
- per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c4, d5): **P1 = 10 mq.**

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 c11, c12, d6, e per tutti gli usi 'e' (funzioni rurali) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per tutte le funzioni 'f' (salvo che f5 e f6 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, c8, c9, d1	b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 solo nel caso di attività private	c1, c3, c4, d5	c11, c12, d6 e tutti gli usi 'e'
<b>Da</b>				
a2, b5, c2, c5, c6, c8, c9, d1	NO	SI	NO	NO
'b1, b2, b3, b4, c7, c10, d2, d3, d4, f5 e f6	NO	NO	NO	NO
c1, c3, c4, d5	SI	SI	NO	NO
c11, c12, d6 e tutti gli usi 'e'	SI	SI	SI	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 di tipo U da realizzare e cedere sono stabilite in sede di Accordo Operativo o di P.A.I.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, c8, c9, d1): **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, c7, c10, d2, d3, d4, nonché f5 e f6 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, c3, c4, d5): **P1 + U = 15%** della STER.

In sede di Accordo Operativo o P.A.I.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. 2.3. 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. 2.8 - 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.
3. Le aree U, salvo diversa indicazione dell'Accordo Operativo o del P.P., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree 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 invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - le aree comprese all'interno delle fasce di prima approssimazione 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. 2.3 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. 2.7 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 della Giunta Comunale.

#### **Art. 2.9 - 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 prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, su conforme decisione della Giunta Comunale. 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 (PdVC), 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. 2.8 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. 2.10 – Disciplina degli interventi edilizi nelle zone destinate a sede stradale**

1. **Sedi stradali.** Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, e dei pedoni.
2. Usi ammessi: f3, f7, f8; sono inoltre ammissibili gli usi d7 e f12 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso d6 è disciplinato dal successivo art. 2.12.

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.

#### **Art. 2.11 - 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. 5,00, 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. 5,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. È 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; il fondo e la finitura superficiale sarà di norma permeabile, in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.
3. la realizzazione delle infrastrutture di cui ai precedenti commi 2 e 3 è soggetta a rilascio del permesso di costruire, da parte del responsabile del SUE.
3. sono da considerarsi di uso pubblico tutte le strade che diano accesso a più unità immobiliari dotate di diversa numerazione civica e facenti capo a diverse proprietà. Sono parimenti da considerarsi di uso pubblico le strade che costituiscano un collegamento liberamente praticabile tra aree pubbliche destinate alla libera circolazione dei veicoli o dei pedoni.
4. le strade di uso pubblico come definite al precedente comma 3, possono essere recintate con sbarre, cancelli o dissuasori, solo previo assenso della giunta comunale a fronte dell'impegno del soggetto che ne gestisce l'accesso alla pronta disponibilità in caso di richiesta di accesso da parte delle autorità competenti alla tutela della salute pubblica, della pubblica sicurezza, alla tutela ambientale o alla protezione civile.

#### **Art. 2.12 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli impianti di distribuzione di carburanti di uso privato sono ammessi solo come accessori dell'attività principale, entro i limiti di ammissibilità della stessa, fermo restando l'incompatibilità assoluta definita al successivo comma 4.
2. 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.



3. 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. 2.10;
- 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.

4. L'insediamento di nuovi impianti sia di uso pubblico (comma 2) che privati (comma 1), 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.

#### 5. **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.

#### 6. **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.

7. Negli impianti ad uso pubblico sono ammesse le seguenti **destinazioni d'uso** complementari: d1, 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, di seguito brevemente richiamate:

- nei nuovi impianti è prescritto un fronte stradale minimo di m 60;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata maggiore o uguale a m3;
- distanza minima di edifici e impianti dai restanti confini di proprietà maggiore o uguale a m 10.

#### 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, a idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato 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. I requisiti di mitigazione di cui al presente comma devono essere garantiti per tutti gli impianti, esistenti o di progetto, prima del rilascio delle autorizzazioni o collaudi cui è subordinato il loro esercizio, ovvero in occasione del loro rinnovo.

#### **Art. 2.13 - 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: f11; è ammesso inoltre l'uso d1 o d7 limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento privato esclusivamente gli interventi autorizzati dall'amministrazione comunale.

#### **Art. 2.14 – Reti tecnologiche e impianti di trasmissione**

1. Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti a rete, nel sottosuolo o aree ad impianti di trasmissione per la telefonia mobile (uso f8), si rinvia alle specifiche disposizioni vigenti.

#### **Art. 2.15 – Misure di compensazione**

1. Si definiscono misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale quelle individuate ai sensi degli articoli 20 della L.R. 24/2017, ovvero misure compensative, a carattere non meramente patrimoniale, dirette al miglioramento ambientale e alla mitigazione degli effetti negativi riconducibili ai nuovi insediamenti;
2. Ogni intervento che comporta un significativo impatto negativo sulle matrici ambientali è subordinato a titolo abilitativo integrato da apposita convenzione che definisca le necessarie misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, o atto equipollente.

#### **Art. 2.16 – Dotazioni ecologiche ed ambientali**

1. Si definiscono dotazioni ecologiche ed ambientali quelle individuate ai sensi degli articoli 21 della L.R. 24/2017, e sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, a contrastare i cambiamenti climatici e a ridurre i rischi naturali e industriali.
2. Esse sono volte a migliorare la qualità dell'ambiente urbano mediante:
  - a) alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
  - b) alla gestione integrata del ciclo idrico;
  - c) alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
  - d) al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;

- e) alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
  - f) alla raccolta differenziata dei rifiuti;
  - g) alla riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.
3. La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale provvede alla determinazione del fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali e dei requisiti prestazionali che le stesse devono soddisfare.

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

### Art. 3.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Titolo disciplinano, mediante prescrizioni, gli interventi effettuabili nel Centro Storico (CS) come perimetrato nel PUG ai sensi delle LR 24/17, quelli effettuabili sui complessi edilizi e sugli elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES) collocati in altri ambiti del territorio comunale e sulle infrastrutture storiche (IS) come individuati nella VIN-01 – Tavola dei Vincoli.
2. Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (TU o territorio rurale).
3. Il PUG nella TAV-00 – Perimetro del territorio urbanizzato e del centro storico e nella TAV-06 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel centro storico individua il centro storico di Mesola. L'ambito Centro storico include il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della sua formazione; è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi ineditati e dagli altri manufatti storici. L'ambito comprende il Castello Estense con le proprie pertinenze antistante l'argine destro del Po di Goro ed è costituito da: Castello e annesso sistema delle piazze, porticato con negozi, edificio prospiciente la piazza Umberto I, la Chiesa della Natività di Maria con annessi edifici di servizio e il complesso degli edifici denominati ex-magazzini ERSA.
4. Il PUG individua inoltre, per ogni centro abitato il "**Centro identitario**" (Cid), ovvero quella parte del TU in cui sono maggiormente concentrati gli spazi di relazione della comunità locale.
5. Nel centro storico e nei centri identitari sono di preferenza concentrate le politiche di riqualificazione urbanistico edilizia di iniziativa pubblica e gli accordi pubblico privati finalizzati alla rigenerazione del tessuto urbano.
6. Nel centro storico e nei centri identitari 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.
7. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, piani per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro Storico o ai Centri Identitari 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 ai seguenti artt. 3.12 e 3.13.
8. La disciplina particolareggiata di tutela riguardante gli edifici riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale è costituita:
  - dalle specifiche disposizioni di tutela richiamate nelle schede dei vincoli;
  - dalle norme di carattere generale, con particolare riferimento al codice dei beni culturali Dlgs 42/2004, e dal DPR 31/2017.

- dalla TAV-06 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel centro storico del PUG riguardante il centro storico di Mesola;
  - dalla VIN-00 – Tavola dei Vincoli per quanto riguarda gli edifici esterni al centro storico;
  - dalle norme del presente Titolo della Normativa.
9. 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 VIN-00 – Tavola dei Vincoli può essere aggiornata con la procedura di cui all'art. 37 della L.R.24/2017.
10. Per l'applicazione puntuale delle disposizioni procedurali sugli immobili interessati da specifiche disposizioni sovraordinate di vincolo come beni culturali o paesaggistici, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, si rimanda alle stesse norme sovraordinate, salvo quanto di seguito precisato.

### **Art. 3.2 – Ambito Centro Storico (CS)**

1. In tale ambito si applicano le disposizioni del regolamento del centro storico approvato con DCC 14/2020, come di seguito richiamate.
2. L'ambito Centro storico include il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della sua formazione; è costituito dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici. L'ambito comprende il Castello Estense con le proprie pertinenze antistante l'argine destro del Po di Goro ed è costituito da: Castello e annesso sistema delle piazze, porticato con negozi, edificio prospiciente la piazza Umberto I, la Chiesa della Natività di Maria con annessi edifici di servizio e il complesso degli edifici denominati ex-magazzini ERSA.
3. Gli interventi nell'ambito CS, anche in accordo con quanto previsto dall'art. 32 della L.R. 24/2017, commi 6, 7, 8, devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio e urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali. È comunque vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica e culturale, sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Nell'ambito CS non è consentito l'incremento del volume. È invece consentito l'incremento della Sc all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PUG, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.
5. Sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi, perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
6. Per gli interventi in ambito CS si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3.11, 3.12 e 3.13, salvo quanto di seguito precisato.
7. Il rilascio del titolo abilitativo relativo a ogni intervento edilizio in tale ambito è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della proposta progettuale al regolamento approvato in accordo con la soprintendenza competente. Il pieno rispetto delle prescrizioni ed indirizzi del regolamento del centro storico, consente la realizzazione dell'intervento senza la necessità di ottenere la preventiva autorizzazione della soprintendenza competente.
8. Nella cartografia TAV-06 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel centro storico sono indicati:

- a. gli edifici e i complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi (Castello Estense e Chiesa della Natività di Maria);
- b. i perimetri delle aree che possono essere sottoposte a interventi di riqualificazione urbana, con Progetto Unitario Convenzionato attuabili anche attraverso stralci (A - magazzini Ex Ersà e B - Marineria), ai fini di una riqualificazione complessiva.

### **Art. 3.3 – Categorie di intervento nell’ambito CS**

1. In generale nei fabbricati e complessi edilizi compresi all’interno del perimetro dell’ambito Centro Storico sono ammesse le seguenti Categorie di intervento, nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui al precedente art. 3.1 co 8:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino tipologico;
- demolizione senza ricostruzione per gli elementi incongrui.

2. Categorie di intervento ammesse per i complessi monumentali definiti all’art. 3.2 comma 8 punto a:

- manutenzione ordinaria;
- restauro scientifico.

3. Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi definiti all’art. 3.2 comma 8 punto b attraverso intervento diretto in coerenza con quanto indicato nella TAV-06 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel centro storico sono indicati:

a. gli edifici e i complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi (Castello Estense e Chiesa della Natività di Maria);

b. i perimetri delle aree che possono essere sottoposte a interventi di riqualificazione urbana, con Progetto Unitario Convenzionato attuabili anche attraverso stralci (A - magazzini Ex Ersà e B - Marineria), ai fini di una riqualificazione complessiva:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione senza ricostruzione per gli elementi incongrui;
- ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie complessiva.

4. Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi definiti all’art. 3.2 comma 8 punto b attraverso Progetto Unitario che preveda la demolizione dei manufatti incongrui:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro scientifico;
- ripristino tipologico;

- ristrutturazione edilizia, con mantenimento del volume.

Esclusivamente in caso di Progetto Unitario, a fronte della demolizione dei manufatti incongrui, si prevede la possibilità di intervenire attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia nel rispetto della sagoma planivolumetrica. In questo caso è prevista la possibilità di recuperare la Su derivante dalla demolizione dei manufatti incongrui, all'interno delle volumetrie esistenti e oggetto di ristrutturazione.

5. Sono ammesse ulteriori categorie di intervento per i progetti subordinati a preventiva autorizzazione della soprintendenza o a preventiva valutazione della CQAP, nel rispetto dei pareri di detti organismi. Ai fini delle presenti norme si considerano insindacabili i pareri della soprintendenza, mentre sono soggetti ad eventuale procedimento di riesame di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013, i pareri della CQAP.

#### **Art. 3.4.- Modalità di attuazione nell'Ambito del CS**

1. In termini generali, il PUG individua all'interno del perimetro dell'ambito CS, due modalità di intervento:
  - a. per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia: intervento diretto attuabili mediante i titoli edilizi e le autorizzazioni preventive previsti dalle norme vigenti, salvo quanto di seguito precisato;
  - b. per i complessi edilizi individuati all'art. 3.2 comma 8 punto b: intervento diretto accompagnato da un apposito elaborato di inquadramento che coinvolga tutti gli immobili e le aree libere all'interno del corrispondente perimetro individuato nelle cartografie del PUG.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria per i complessi edilizi individuati all'art. 3.2 comma 7 punto b sono fatti salvi dall'obbligo di redazione dell'elaborato di inquadramento di cui al comma precedente.
3. Gli interventi edilizi di Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ripristino tipologico e Manutenzione straordinaria sono soggetti a parere della CQAP.
4. Gli interventi edilizi su immobili tutelati ai sensi del titolo II del codice dei beni culturali (D.lgs. 42/2004), qualora siano totalmente conformi alle disposizioni dei successivi articoli 3.11, 3.12, 3.13 sono soggetti al titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente, la cui efficacia è differita al preventivo parere favorevole della CQAP, mentre gli interventi in tutto o in parte difformi dalle disposizioni degli articoli 3.11, 3.12, 3.13, sono assoggettati alla preventiva autorizzazione della soprintendenza competente. Sono fatte salve successive disposizioni sovraordinate meno restrittive.

#### **Art. 3.5 – Destinazioni d'uso nell'Ambito CS**

1. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
2. È sempre facoltà del Sindaco, sentiti i pareri del Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL e dell'ARPA, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, anche nell'ambito CS, a titolo abilitativo qualora comporti un aumento di carico urbanistico. Il titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi, l'edificio nelle condizioni in

cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

4. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili nell'ambito CS connesso a trasformazioni fisiche è soggetto a titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni citate al comma 3, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.
5. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici e aree comprese nel perimetro dell'ambito CS sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito.

#### FUNZIONE ABITATIVA:

- **a1**Residenza
- **a2** Residenza collettiva

#### FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, direzionali

- **c7**Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- **c7**Attività espositive, fieristiche e congressuali

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

- **d1**Esercizi di vicinato
- **d2** Medie strutture di vendita
- **b5** Pubblici esercizi
- **d7**Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

- **c5** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

Attività di servizio di interesse collettivo

- **c8** Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con Sc inferiore a 300 mq.
- **c9** Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- **c10.a** Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- **f6** Attività sanitarie
- **c12** Attività di parcheggio
- **f1** Attività di interesse collettivo di tipo civile
- **f2** Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- **f1** Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- **f5** Istruzione superiore ed eventuali futuri distacchi universitari



FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:

- **b1** Attività ricettive alberghiere
- **b2** Attività ricettive extra alberghiere: colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

Funzioni associate (fino al 30% della Sc dell'intera unità edilizia):

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

- **c2** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

**Art. 3.6 – Prescrizioni generali per l'Ambito CS**

1. Il rilascio di titolo abilitativo, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore storico-architettonico, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici delle presenti norme.  
Per superfetazione si intende ciascun manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo a ogni suo successivo sviluppo coerente, che costituisce alterazione incongrua e non integrata tipologicamente e architettonicamente nell'organismo edilizio originario, non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico e contrasta con gli obiettivi del recupero edilizio.
2. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso e devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente).
3. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 2.4, 2.5 e 2.6 delle presenti norme.
4. I fabbricati oggetto di interventi fino alla Ristrutturazione edilizia nonché di Cambio d'uso se finalizzato al recupero abitativo, sono soggetti a una verifica di fattibilità della realizzazione di parcheggi privati pertinenziali P3, nel rispetto dei caratteri urbanistico- edilizi dell'ambito. Qualora non esistano le condizioni per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, tali interventi sono esentati dall'obbligo.
5. Sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze e indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dalla normativa sovraordinata, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, e in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
  - altezza media non inferiore a m 2,40;
  - altezza minima non inferiore a m 2,00. Le porzioni di altezza inferiore a m 2,00 sono considerate inagibili e non saranno computata ai fini della superficie minima dei vani abitabili, e della Sc complessiva dell'unità abitativa;
  - indice di illuminazione non inferiore a 1/16.
6. Solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di Sc, nei termini previsti dalla L.R. 11/1998. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie relativa) deve essere almeno pari a m 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 con il concorso delle finestre a parete, ove esistenti e associate a quelle in falda.
7. È inoltre consentita la creazione di soppalchi, anche con eventuale incremento di Sc, all'interno del volume esistente e fatta salve le altezze minime di cui al comma 5.

8. Le quote di estradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

**Art. 3.7 - Complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)**

1. I complessi edilizi e gli elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale si classificano in:

- a. edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi, individuati a norma del D. Lgs. 42/2004, Parte Seconda, Titolo I;
- b. edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici di pregio storico-culturale e testimoniale. Sono da considerare immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, quando non già classificati come di valore storico-architettonico:
  - gli edifici rurali tipologicamente distintivi delle diverse forme di organizzazione storica della bonifica Mesolana;
  - i complessi produttivi e gli edifici singoli un tempo destinati alla lavorazione del tabacco, se costruiti anteriormente al 1939;
  - le chiaviche, le idrovore, le botti, le conche di navigazione, i ponti ed ogni altro manufatto destinato alla regolazione delle acque nonché i fabbricati di servizio e le sedi organizzative dei Consorzi e dell'Ente Delta Padano, testimoni della vicenda storica della bonifica Estense e di quelle meccaniche, costruiti anteriormente al 1939;
  - i castelli, le ville, le torri, le fortificazioni storiche esterne agli ambiti edificati, attribuibili alla fase rinascimentale del popolamento del territorio Mesolano prima della bonifica meccanica;
  - gli edifici storici della organizzazione sociale, per essi intendendo le sedi storiche delle organizzazioni politiche, sindacali, associative, cooperative, i negozi e le botteghe storiche nonché gli altri edifici distintivi della organizzazione sociale urbana;
  - le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto.

2. Rientrano nella categoria individuata al precedente comma 1, punto a, i seguenti beni esterni all'ambito Centro storico:

1. Torre dell'Abate
2. Palazzo Ottagonale (Ariano)
3. Chiesetta Romanica (Massenzatica)
4. Palazzone (Mesola)

3. Rientrano nella categoria individuata al comma 1, punto b, i seguenti beni esterni all'ambito Centro storico:

5. Fornace Garbina (Ariano)
6. Chiesa "S. Lorenzo" con pertinenze (Ariano)
7. "Casa Uccellatori" (Massenzatica)
8. Palazzo Comunale (Massenzatica)
9. Chiesa "SS. Pietro e Paolo" (Massenzatica)

10. Oratorio della Palazzina (Monticelli)
  11. Chiesa "Beata Vergine Regina" con opere parrocchiali (Monticelli)
  12. Magazzini del sale (Mesola)
  13. Palazzone Remy (Mesola)
  14. Chiesetta della Beata Maria Vergine della Misericordia
  15. Palazzo della Cultura (Mesola)
  16. Le Biverare (casone)
  17. Dossone
  18. Corte Dossone
  19. Le Segalare
  20. Pra Marina
  21. Complesso Roverella
  22. Muraiola (fienile)
  23. Complesso Rurale Gradizzo
  24. Ca' Sangiorgi
  25. Complesso Motta
  26. Strumenda (Mesola, area di via Biverare)
  27. Rifugio (Mesola, area di via Biverare)
  28. La Risaia (Mesola, area di via Biverare)
  29. Chiesa "Beata V. del Rosario" con pertinenze (Bosco Mesola)
  30. Idrovora Balanzetta
  31. Marzura IV
  32. Corte Madi
  33. Chiavica Brasavola
  34. Tipologia rurale "di duna"
  35. Idrovora Pescarina
  36. Dossi I
  37. Oratorio "Madonna della Consolazione", Panfilia
  38. Corte Belmonte
  39. Complesso rurale Torre Abate
  40. Rustico Gorino
  41. Borgo Santa Giustina
  42. Chiesa di Santa Giustina
4. Le cartografie del PUG individuano mediante numerazione progressiva la localizzazione di beni di cui ai commi precedenti.
  5. Sono altresì oggetto di tutela, ai sensi delle presenti norme:

- i complessi produttivi e/o gli edifici singoli costruiti anteriormente al 1939 destinati alle attività di trasformazione e lavorazione della barbabietola da zucchero, dell'argilla per laterizi, della canapa ivi compresi i maceri, delle altre specie ittiche tipiche della costa ferrarese;
- gli edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese, così come descritti nelle singole Unità di Paesaggio delimitate dal presente Piano ed in particolare, sebbene non cartografati ma individuabili per tipologia, i complessi edilizi Ex Ente Delta Padano e quelli realizzati dal SBTF (inclusi silos, etc.). Gli interventi su tali beni sono soggetti a parere della CQAP.

**Art. 3.8 - Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)**

1. Categorie di intervento ammesse per i seguenti complessi edilizi:

TORRE ABATE

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro scientifico.

2. Categorie di intervento ammesse per i seguenti complessi edilizi:

PALAZZO OTTAGONALE (Ariano); CHIESETTA ROMANICA (Massenzatica); PALAZZONE (Mesola)

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro scientifico.

3. Categorie di intervento ammesse per i complessi edilizi e gli elementi individuati ai sensi dell'art. 3.7, comma 3:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ripristino tipologico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma planivolumetrica).

4. La demolizione senza ricostruzione è consentita solo per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti e del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.

5. *Modalità di intervento*: intervento diretto previo parere della CQAP.

6. *Destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio*:

FUNZIONE ABITATIVA:

- **a1**Residenza
- **a2** Residenza collettiva

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, direzionali

- **c7** Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- **c7** Attività espositive, fieristiche e congressuali

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

- **b5** Pubblici esercizi
- **d1** Esercizi di vicinato
- **d2** Medie strutture di vendita
- **d7** Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

- **c5** Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

Attività di servizio di interesse collettivo

- **c8** Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con Sc inferiore a 300 mq.
- **c9** Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- **c10.a** Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- **f6** Attività sanitarie
- **f1** Attività di interesse collettivo di tipo civile
- **f2** Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- **f5** Istruzione superiore ed eventuali futuri distacchi universitari

FUNZIONI AGRICOLE

- **e11** Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze
- **e1 + e5** Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- **e7** Attività agrituristiche
- **e5** Allevamenti speciali e attività di custodia di animali
- **e10** Dormitori temporanei dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico

FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:

- **b1** Attività ricettive alberghiere
- **b2** Attività ricettive extra alberghiere: colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

**Funzioni associate**

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

- **c2** Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

7. Il cambio d'uso è ammesso nel rispetto degli aspetti storici, tipologici e ambientali.
8. Il Responsabile del SUE, tenuto conto delle specifiche condizioni di carattere storico ambientale, paesaggistico e funzionale, e a considerazioni sul carico urbanistico introdotto, evidenziate dalla CQAP, può prescrivere condizioni per il CD e gli altri interventi ammessi nel CS.
8. I locali posti al piano terra, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.
9. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

10. Non sono considerati quali aumento della volumetria esistente, gli interventi edilizi che, per ragioni funzionali (abitabilità dei locali) o tecnico-costruttive, adeguatamente motivate in sede di richiesta del titolo abilitativo, comportino una variazione della quota di gronda non superiore a cm. 50. Ai fini della verifica delle distanze tra edifici esistenti e dai confini di proprietà, tale variazione della quota di gronda non è classificabile come sopraelevazione.
11. Per edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc) con caratteristiche tipologiche particolari, gli interventi devono essere corredati da un'analisi storica che ne documenti la formazione e l'evoluzione. Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli di grandi dimensioni), con la previsione di soluzioni progettuali che consentano di percepire le dimensioni originali, valorizzando le particolari caratteristiche architettoniche.

### **Art. 3.9 – Le infrastrutture storiche (IS)**

1. Il presente PUG individua come infrastrutture storiche:
  - via Biverare;
  - via Belmonte;
  - il tracciato delle mura antiche;
  - lo Stradone Maestro del Boscone della Mesola da via Frassini fino alla radura dell'Elciola;
  - il percorso dei Bunker.
2. Per gli elementi di cui al punto precedente, è prevista, fuori dai centri urbani, la seguente disciplina particolareggiata atta a valorizzare e tutelare le infrastrutture storiche:

*via Biverare e via Belmonte:*

- le fasce di rispetto sono estese a ml 25 su ambo i lati;
- le alberature esistenti vanno preservate, compatibilmente con la sicurezza stradale e la funzionalità delle aree per la mobilità;
- ogni intervento sull'esistente all'interno delle fasce di rispetto è soggetto al parere della CQAP.

*il tracciato delle mura antiche:*

- per una fascia di 50 ml su ambo i lati rispetto al tracciato individuato nella cartografia è vietata la Nuova Costruzione con esclusione degli ampliamenti degli edifici esistenti, ove consentiti;
- gli stessi ampliamenti dovranno comunque essere realizzati sul fronte opposto rispetto al tracciato delle mura antiche;
- ogni intervento sull'esistente all'interno delle fasce di rispetto è soggetto al parere della CQAP;
- si incentivano progetti di riqualificazione anche tramite piantumazione di elementi vegetali, interventi di land-art,
- interventi che evidenzino e rendano riconoscibile il tracciato delle mura antiche.

*il percorso dei Bunker:*

- è vietata la demolizione dei manufatti e la costruzione, in aderenza agli stessi, di nuovi manufatti;
- si incentivano progetti di riqualificazione tramite la creazione di percorsi di collegamento fra i manufatti, per la fruizione turistica degli stessi;
- è previsto un sottopasso ciclopedonale di collegamento tra i bunker esistenti nelle pinete del Fondo delle Motte e della Ribaldesa.

### **Art. 3.10 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi**

1. All'interno dell'ambito CS e per i complessi edilizi di interesse storico -architettonico, culturale e testimoniale (ES), gli interventi finalizzati alla ricostruzione filologica di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore, sono ammissibili per intervento diretto entro 10 anni dall'evento calamitoso.
2. Gli interventi di ricostruzione non filologica che si attuino entro il medesimo termine decennale devono essere valutati come direttamente conseguenti alla demolizione e quindi assoggettati alla puntuale disciplina del PUG prevista per il singolo fabbricato.
3. Una volta decorso il termine decennale e comunque non oltre 30 anni dall'evento, l'intervento deve essere preceduto dall'approvazione di apposito Progetto di Recupero che verifichi la compatibilità dell'intervento di ricostruzione con l'assetto attuale dell'area, fermo restando che la legittimità urbanistica e la quantificazione della volumetria ricostruibile derivano dal manufatto preesistente.

**Art. 3.11 – Ambito di applicazione della Disciplina Particolareggiata per gli interventi edilizi nel Centro Storico e sui complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES)**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a:
  - ambito Centro storico (CS);
  - complessi edilizi ed elementi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).
2. Si definiscono interventi di conservazione quelli volti a mantenere, migliorare o adeguare gli edifici esistenti (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo, del ripristino tipologico), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.
3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti, o riconducibili, nel manufatto e nel suo contesto.
4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che contemporanei. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

**Art. 3.12 - Modalità di rispetto dell'ambiente storico**

1. In assenza di piani specifici, si definiscono le seguenti norme di carattere generale:

*a) Insegne*

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine). È ammesso il posizionamento delle insegne all'esterno dei vani murari di pertinenza dell'attività e comunque in corrispondenza degli stessi, solo se è dimostrabile che non esistano le condizioni per l'alloggiamento entro il vano murario. Sono ammesse insegne purché illuminate in maniera indiretta.

È di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale. Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale e architettonico in cui sono inserite.

*b) Vetrine*

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente tradizionali come legno e ferro verniciato. Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

*c) Tende*

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con i colori tipici dell'ambiente locale. Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento.

*d) Spazi pubblici e di uso pubblico*

L'utilizzazione degli spazi pubblici per pubblici esercizi deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa parere favorevole della CQAP su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

**Art. 3.13 - Modalità di intervento sugli elementi architettonici degli edifici**

**a) STRUTTURE VERTICALI**

1. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.
2. Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.
3. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "scuci -cuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolante complessiva delle murature originali.

**b) STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI**

4. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.
5. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
6. È consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

**c) COPERTURE**

7. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali.
8. 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 quelli ammalorati con altri del tutto simili.



9. Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista e al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato.
10. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono.
11. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in metallo o in cemento prefabbricato.

#### d) COLLEGAMENTI VERTICALI

12. Gli interventi di consolidamento, completamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originale.
13. L'eventuale inserimento di vani scale, 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 architettonici decorativi di pregio.
14. 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 alla quota di colmo del tetto.
15. 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, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate principali.

#### e) APERTURE

16. L'eventuale creazione di nuove aperture al piano terra, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
  - dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte e alle aperture preesistenti;
  - rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
  - salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo del fronte dell'edificio;
  - rispetto della posizione dei solai.
17. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
  - sono esclusi i terrazzi in falda nei prospetti principali;
  - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1,50 mq per lucernaio;

#### f) PARAMENTI ESTERNI, INTONACI, TINTEGGIATURE

18. Per ogni unità edilizia, gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, saranno realizzati in modo coerente e uniforme.
19. Non sono ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
20. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dalla CQAP, dovrà essere tipico del repertorio della tradizione locale.
21. Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

g) INFISSI ESTERNI

22. 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.
23. È prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
24. Gli infissi e gli elementi di oscuramento dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), oppure in metallo verniciato con tinta coprente non riflettente, nei colori del repertorio tradizionale locale.
25. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

h) PAVIMENTAZIONI

26. Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.

i) ELEMENTI DECORATIVI

27. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, etc.
28. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.
29. 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.
30. È comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato.

**Art. 3.14 – 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.
2. Tali edifici, ancorché non siano individuati nella VIN-00 – 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, 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 artt. 3.7, 3.8 e 3.12.
4. A condizione che l'edificio mantenga l'uso abitativo contestualmente all'intervento di recupero nei termini di cui agli articoli precedenti è ammesso anche un intervento di ampliamento della tipologia originaria purché venga effettuato rispettando il modulo dimensionale, garantendo la leggibilità dei volumi e dei prospetti originari ed eliminando le eventuali superfetazioni, 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.

### **Art. 3.15 – Ambito di pertinenza del Castello**

1. L'Ambito di pertinenza del Castello comprende alcune aree limitrofe al centro storico oggetto di vincolo di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 42/2004. L'ambito, individuato nelle TAV-04 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale e TAV-05 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato, interessa sia una porzione del Territorio Urbanizzato che una porzione del Territorio Rurale.
2. In tale ambito è ammesso l'intervento di Recupero e risanamento delle aree libere (RAL) e Installazione di elementi d'arredo e opere minori (AR), da attuarsi previo parere della CQAP e della Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici.
3. Sugli edifici esistenti sono comunque ammessi, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici; Demolizione senza ricostruzione.
4. Nel sub-ambito AC1 sono consentiti gli usi:
  - a1 Residenza
  - a2 Residenza collettiva
  - b5 Pubblici esercizi
  - c9 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
  - c10b Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - c10a Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
  - c12 Attività di parcheggio
  - d1 Esercizi di vicinato
  - d7 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
  - f1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
  - f2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
  - f4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - f10 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
  - f12 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

## TITOLO IV – RIGENERAZIONE URBANA CON INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

### ZONE URBANE DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

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

Il TU a prevalente funzione residenziale è articolato nella TAV-05 Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato nelle seguenti zone urbanistiche:

**RES. 1** *Descrizione:* comprende le zone a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da una forma urbana consolidata e riconoscibile nonostante la presenza di spazi liberi.

*Obiettivi:* conservare gli eventuali elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (verde privato); incentivare la qualificazione edilizia, consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammmodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

**RES. 2** *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).

#### Art. 4.2 - Destinazioni d'uso nel territorio urbano consolidato

1. Nelle zone RES 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), **c8** (Attività terziarie diffuse), **c9** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **c12** (attività di parcheggio), **d1** (Esercizi commerciali di vicinato), **d2** (medio-piccole strutture di vendita), **d7** (Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali), **f1** (Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base), **f2** (Attività di interesse collettivo di tipo religioso), **f7** (Mobilità), **f8** (Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **f10** (Servizi della pubblica amministrazione), nonché l'uso **f9** limitatamente alle isole ecologiche .

Possono essere ammissibili inoltre i tipi d'uso:**c7** (Attività direzionali specializzate), **f5** (Attività di istruzione superiore), **f6** (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), **c7** ((Attività direzionali specializzate), **c10a** (Attività ricreative, sportive e di spettacolo a limitato impatto), **d3** (medio-grandi strutture di vendita), **d5** (Attività commerciali all'ingrosso), **d6** (Distributori di carburanti).

3. Nelle zone R.2 sono previsti inoltre i tipi d'uso **f3** (Parcheggi pubblici), **f4**(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 2.6 e 2.7 riguardo alla dotazione di parcheggi pertinenziali e riguardo alle dotazioni di spazi pubblici (standard).

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

1. Nelle due zone RES, fermo restando il rispetto di tutte le modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale previste al precedente Titolo III}, sono sempre ammessi, i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RC, D; RE, CD, come definiti nelle norme vigenti e previa acquisizione dei titoli edilizi ivi previsti (rif DPR 380/2001 e LR 15/2013);
2. Gli interventi non indicati al precedente comma 1 sono ammessi alle condizioni di seguito indicate;
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, devono essere rispettati i limiti minimi di distanza tra edifici, dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade, prescritte per le nuove costruzioni. 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 Comunale.

#### **Art. 4.4 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.1**

1. Nelle zone di cui al presente articolo nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali sotto riportati, sono ammessi gli interventi previsti al comma 2 e seguenti:
  - IC max = 50% della SF o preesistente se superiore
  - H max = 7,5m o preesistente se superiore
  - IP<sub>≥</sub> 50 % della superficie fondiaria non coperta.
  - Distacco minimo tra edifici e da pareti finestrate 10 m o preesistente se inferiore.
  - Distanza minima dai confini 5 m o preesistente se inferiore.
2. È ammessa l'intervento di RE con ampliamento del 20% della Sc esistente, a condizione che:
  - tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - gli elementi strutturali interessati dall'intervento siano adeguati ai requisiti strutturali previsti dalla NTC vigenti per le nuove costruzione e sia ottenuto un miglioramento sismico complessivo dell'edificio.
3. È ammessa l'intervento di RE con ampliamento del 30% della Sc esistente, a condizione che:

- tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - tutte le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - Sia ottenuto l'adeguamento sismico dell'intero edificio.
4. È ammessa la NC solo in caso di demolizione di edifici incongrui o dismessi, anche in altri ambiti, per una Sc pari a quella demolita.
  5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PUG privi di autorimessa è consentita, la realizzazione di una autorimessa per ciascun alloggio di 15 mq. Sono fatte salve le normative relative alle distanze di cui al Titolo 4.1

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

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art.4.3 comma 1.
2. Interventi di sostanziale trasformazione dell'area o insediamento, anche per nuove funzioni, potranno essere proposte in forma di Permesso di costruire convenzionato se relativi ad un solo immobile privato del proponente o con Accordo Operativo se relativi a più immobili o con interessamento di aree pubbliche. La proposta dovrà risultare coerente con le indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico- Ambientale.
3. Tutte le zone RES 2 sono identificate nella TAV-05 Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato.
4. Nelle 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 verificata, attraverso un'idonea indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, l'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.

## ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### Art. 4.6 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

1. All'interno del territorio urbanizzato del comune si individuano due ambiti a prevalente funzione produttiva, come indicato nella TAV-05 Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato del PUG:

a) Zona PROD 1: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali, e centri aziendali agricoli nel territorio urbanizzato. Il PUG individua:

- l'ambito specializzato per le attività produttive di consolidamento Mesola Nord;
- l'ambito specializzato per le attività produttive di consolidamento Bosco Mesola;
- l'ambito specializzato per le attività produttive di consolidamento Ariano;
- l'ambito specializzato per le attività produttive di consolidamento Alberazzo.

*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) Zona PROD 2: zone con caratteristiche specifiche (ad es. immobili dismessi, immobili incongrui, 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).

### Art. 4.7- Destinazioni d'uso nelle zone PROD

1. Nelle zone **PROD** 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 entro la medesima unità edilizia, solo fino ad un eventuale intervento di  $NC \leq 50\%$  della SC esistente, o di RE comportante demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di  $NC \geq 50\%$  della SC esistente, se ritenuti ammissibili, sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato e alla realizzazione delle opere di mitigazione definite in accordo con l'amministrazione comunale;

2. Nelle zone **PROD** 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), **c7** (attività direzionali specializzate), **c9** (Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), **c10** (attività ricreative, sportive e di spettacolo), **d1** limitatamente ai generi non alimentari, **d5** (attività commerciali all'ingrosso), **d6** (distribuzione carburanti), **f5** (attività di istruzione superiore), **f8** (Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere), **f9** (Impianti per l'ambiente), **f10** (servizi della pubblica amministrazione), **f13** (opere ambientali).

È esclusa la realizzazione, anche mediante frazionamento di unità immobiliari esistenti, di nuove unità ad uso residenziale. È ammissibile il mantenimento dell'eventuale alloggio esistente nel caso sia già legittimamente in essere alla data di adozione del PUG.

3. Nelle aree soggette ad un PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, sono ammessi gli usi ivi previsti. Negli altri casi, compresi quelli in cui le NT del PUA non definiscano gli usi ammessi, sono ammessi gli usi elencati al comma 2.
4. I cambi d'uso (CD) sono ammessi limitatamente agli usi ammissibili ai sensi dei commi precedenti, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II riguardo alle dotazioni minime.

#### **Art. 4.8 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi nelle zone PROD**

1. In tutte le zone PROD, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Tavola VIN-00 Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento su eventuali edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, 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.
2. 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.
3. 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. 4.9 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD1**

1. Nelle zone di cui al presente articolo nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali sotto riportati, sono ammessi gli interventi previsti al comma 2 e seguenti:
  - IC max = 50 % della SF o preesistente se superiore
  - H max = 10,5 m o preesistente se superiore
  - IP  $\geq$  50 % della superficie fondiaria non coperta. Ai fini del rispetto del presente parametro sono computati anche i tetti verdi, nei quali deve essere mantenuto in vita lo strato vegetativo. In caso di successiva riduzione della SP, il comune può richiedere la monetizzazione dell'area permeabile non mantenuta, applicando i criteri previsti dalla vigente disciplina del contributo di costruzione.
  - Distacco minimo tra edifici e da pareti finestrate 10 m o preesistente se inferiore.
  - Distanza minima dai confini 5 m o preesistente se inferiore.
2. È ammessa l'intervento di RE con ampliamento  $\leq$  del 50% della Sc esistente, a condizione che:
  - tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - siano integrati impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, a copertura del fabbisogno della Sc aggiuntiva;
  - le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - gli elementi strutturali interessati dall'intervento siano adeguati ai requisiti strutturali previsti dalla NTC vigenti per le nuove costruzione e sia ottenuto un miglioramento sismico complessivo dell'edificio.



3. È ammessa l'intervento di RE con ampliamento > 50% della Sc esistente, a condizione che:
- tutti gli impianti termici siano adeguati ai requisiti di prestazione energetica previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - siano integrati impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, a copertura del fabbisogno della Sc complessiva di progetto;
  - tutte le nuove partizioni esterne siano adeguate ai requisiti previsti dalle disposizioni regionali per le nuove costruzioni;
  - Sia ottenuto l'adeguamento sismico dell'intero edificio.

È ammessa la NC solo in caso di demolizione di edifici incongrui o dismessi, anche in altri ambiti, per una Sc pari a quella demolita;

4. Nelle aree soggette ad un PUA, fino alla scadenza della relativa convenzione, sono ammessi le NC nel rispetto degli indici e condizioni ivi previsti.

#### **Art. 4.10 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD2**

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art.4.8 comma 1.
2. Interventi di sostanziale trasformazione dell'area o insediamento, anche per nuove funzioni, potranno essere proposte in forma di Accordo Operativo o permesso di costruire convenzionato, che dovrà risultare coerente con le indicazioni contenute nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.
3. Nelle 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 verificata, attraverso un'adeguata indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, l'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.

## TITOLO V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale

1. Nella tavola del PUG TAV-04 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale è riportata l'articolazione del territorio rurale, costituito dalle aree esterne al Territorio Urbanizzato, ove si applica la disciplina dei titoli V e VI delle presenti norme. Nel TR sono inoltre individuate le aree e gli elementi puntuali a disciplina speciale di seguito indicati.

2. *Territorio Rurale sottoposto a vincolo o tutela, sovraordinata al PUG.*

Una porzione di territorio rurale, è sottoposta ad una speciale disciplina di vincolo o tutela ed a progetti locali di valorizzazione sovraordinati al piano comunale. Tali aree, nel territorio comunale di Mesola, sono:

- Zone SIC e ZPS, entro i quali ogni intervento significativo è subordinato ad una valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 26 della L 4/2021;
- Aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi dell'art. 136, comma 1, D. Lgs. 42/2004:
  - Dune fossili di Massenzatica, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona posta nei Comuni di Mesola e Codigoro, G.U. n. 257 del 04/10/1973" da D.M. 27/08/1973;
  - Bosco della Mesola, vincolo ambientale da L. 341/85 abrogata con D.Lgs 490/99.
- Vincolo Paesistico del Gran Bosco della Mesola, del centro antico di Mesola, del viale delle Biverare e dei boschetti Dossone e Colucci, dei boschetti Gradizzo e Santa Giustina, della foresta Panfilia e della Torre dell'Abate, della pineta Motte del Fondo. (L 1947/39, R.D. 1357/40, riunione della Commissione Provinciale per la tutela delle Bellezze Naturali di Ferrara del 2/03/1976);
- Le seguenti Aree vincolate ope legis ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004, nelle quali si applica il procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 146 del Dlgs e del Dpr 31/2017:
  - Aree coperte da boschi, comma 1 lettera g);
  - Aree di interesse archeologico, comma 1 lettera m);
  - Aree comprese entro 150 m dalle sponde dei fiumi bacini e corsi d'acqua, comma 1 lettera c);
  - PARCO REGIONALE DEL DELTA DEL PO, comma 1 lettera f ). Entro il perimetro del parco si applica altresì la disciplina specifica del piano di stazione Volano Mesola Goro. Ogni intervento significativo in tale ambito è subordinato al preventivo Nulla osta dell'ente di gestione.

L'ambito comprende all'interno del suo perimetro i principali elementi da tutelare caratterizzanti le tre U.d.P. individuate nel PTCP.

I suddetti elementi sono individuati nella VIN-00 – Tavola dei Vincoli e sommariamente descritti nelle schede dei vincoli. La Valsat fornisce gli elementi per valutare la compatibilità degli interventi di trasformazione, rispetto agli elementi sopra richiamati.

Successivamente all'approvazione di PTPR conforme al codice dei beni culturali, in corso di redazione, troveranno applicazione anche le individuazioni e la disciplina previsti dal detto piano.

3. *Elementi da tutelare nel territorio rurale, individuati dal PUG*

Il territorio rurale comprende alcuni tra i principali elementi del paesaggio da tutelare:

- le strade storiche esistenti;
- le strade panoramiche esistenti;
- le siepi esistenti;
- i filari esistenti;
- i canali con le sponde inerbite esistenti;
- l'area di concentrazione di materiali archeologici;
- l'albero monumentale presente a Monticelli;
- i manufatti idraulici esistenti;
- gli stagni ed i gorghi;
- le aree boscate;
- i dossi e le dune principali.

4. Nella TAV-05 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale sono inoltre riportate le seguenti individuazioni:
- a. gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive, disciplinati dall'art. 5.4;
  - b. le aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale), disciplinate dall'art. 5.5;
  - c. i parchi urbani, disciplinati dall'art. 5.6;
  - d. gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche, cimiteri, depuratori, discariche, etc.

#### **Art. 5.2 - Disciplina generale del TR**

1. Le presenti norme disciplinano i principali interventi urbanistico edilizi di trasformazione permanente del TR, ad esclusione delle opere temporanee correlate alle cicliche pratiche agricole di coltivazione dei fondi ed alle opere di sistemazione dei terreni funzionali all'attività agricola.
2. In generale nel TR è ammesso il recupero degli edifici esistenti, MO, MS, RE, RS, RRC, CD mediante intervento diretto, nel rispetto della disciplina di dettaglio di seguito definita. I titoli abilitativi sono definiti dalle norme edilizie vigenti.
3. Per gli interventi di NC connessi alla conduzione dei fondi agricoli (destinati ad usi di tipo e1, e2, e3, e4, e6, e7, e11, e10) è richiesta la predisposizione di un programma di riqualificazione aziendale (PRA) o documento equipollente, che ne dimostri la necessità e la sostenibilità economico funzionale. Il rilascio del PC è subordinato alla approvazione del PRA da parte degli enti competenti. Il PC può prescrivere la realizzazione di opere di mitigazione e dotazioni ecologiche ambientali a compensazione degli impatti indotti. In deroga alla modalità ordinaria di cui al primo periodo del presente comma, per specifici ambiti di intervento o destinazioni d'uso, sono ammessi gli interventi diretti entro i limiti definiti nei seguenti articoli.
4. Per gli interventi di NC o trasformazione territoriale non connesse alla pratica agricola e per l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici, è richiesta la predisposizione di accordi operativi o piani attuativi di iniziativa pubblica da attuare con PC o atto equipollente. La convezione definisce, tra l'altro, le opere di mitigazione e le dotazioni ecologiche ambientali richieste a compensazione degli impatti indotti, le dotazioni territoriali da realizzarsi a cura del promotore oltre ai limiti del nuovo carico urbanistico ammesso. In deroga alla modalità ordinaria di cui al primo periodo del presente comma, per

specifici ambiti di intervento o destinazioni d'uso, sono ammessi gli interventi diretti entro i limiti definiti nei seguenti articoli.;

5. Dalla data di approvazione del presente piano i nuovi insediamenti ricadenti fuori dal TU , ovvero gli interventi di nuova costruzione ammessi nel TR, sono subordinati al **contributo straordinario** (cs) definito all'art 4 del testo coordinato della disciplina del contributo di costruzione approvato con DCC 15/2020, oltre agli oneri di carattere generale indicati al precedente art. 2.1. Fino alla approvazione del PUG si applica la disciplina transitoria che prevede la corresponsione del contributo straordinario solo a seguito di approvazione di variante urbanistica agli strumenti vigenti o adottati o in caso di rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti o alla emanazione di atti diversi ad essi equipollenti.

6. La realizzazione degli interventi che interessano gli elementi di interesse ambientale, storico culturale, o testimoniale elencati all'art 5.1 commi 2 e 3, sono subordinati al parere favorevole della CQAP;

Ai fini di un corretto inserimento paesaggistico degli interventi in TR, si forniscono i seguenti indirizzi. Interventi in contrato con gli stessi sono ammissibili solo previo parere favorevole della CQAP:

- le nuove coperture devono essere realizzate in cotto o lamiera verniciata color rosso mattone;
- le pareti devono essere tinteggiate nei diversi toni del mattone, dal giallo al rosa. Sono ammesse pareti in mattoni a vista.
- gli infissi in metallo devono essere tinteggiati con colori assonanti rispetto le pareti e le coperture, con esclusione delle tinte color metallo;
- le aree esterne quali i depositi di mezzi, prodotti e materiali a cielo aperto, visibili dalle aree di libera circolazione devono essere mascherati con siepi continue o filari alberati, di altezza adeguata.

8. Restano soggetti al parere della CQAP gli interventi che comportano la realizzazione di nuovi edifici aventi un volume superiore a 1.000 mc la domanda di titolo abilitativo 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. 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.

9. Sono esonerati dalla predisposizione dei materiali di cui ai commi precedenti, gli interventi che prevedono la realizzazione di manufatti amovibili a basso impatto ambientale (tipo "tunnel") che prevedono copertura leggera con colorazioni coerenti alle cromie del paesaggio.

10. Di seguito si propone il quadro sistematico delle disposizioni specifiche per gli interventi in territorio rurale.

Per gli interventi di riuso di edifici esistenti si rimanda agli artt. 5.7 e 5.8 e 5.9.

Per gli interventi in relazione alle attività agricole e zootecniche - usi e1, e2, e3, e4, e6, e7, e11, e10, c13, si rimanda al Titolo VI.

Per gli interventi in relazione all'uso d6 (distributori di carburanti) si rimanda all'art. 2.12.

Per gli interventi in relazione all'uso c11 (attività estrattive) si rimanda all'art.5.10.

Per gli interventi in relazione all'uso e5 (allevamenti speciali e attività di custodia animali) si rimanda all'art. 5.13.

Per gli interventi in relazione agli usi f8 (reti tecnologiche) e f17 (impianti di trasmissione) si rimanda al Titolo II.

Per gli interventi in relazione all'uso f9 (impianti per l'ambiente) si rimanda all'art. 5.11.

Per gli interventi in relazione all'uso f7 (mobilità veicolare) si rimanda al Titolo II

Per gli interventi in relazione all'uso f11 (attrezzature cimiteriali) si rimanda all'art. 2.13.

Per gli interventi in relazione all'uso f16 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all'art. 5.14.

Per gli impianti produttivi in territorio rurale, si rimanda all'art 5.4;

Per le aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa, si rimanda all'art 5.5;

Per i parchi urbani in territorio rurale, si rimanda all'art 5.6;

Per le attività agrituristiche (e7), le attività ricettive alberghiere (b1), le attività di svago, riposo, esercizio sportivo (f4), le attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (c10b), le attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano (c10a), le altre attività ricreative, sportive e di spettacolo (c9), si rimanda all'art. 5.16.

### **Art. 5.3 - Usi previsti e consentiti**

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:
  - e1 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
  - e2 *Attività zootecniche aziendali*
  - e3 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*
  - e4 *Coltivazioni in serre fisse*
  - e7 *Attività agrituristiche*
  - e11 *Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze*

Sono ammissibili, i seguenti usi:

- c11 *Attività estrattive*
- c13 *Attività zootecniche industriali*
- d6 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- e6 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
- e5 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*
- e9 *impianti da fonti rinnovabili*
- e10 *Dormitori temporanei per lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico*
- f3 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- f4 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- f7 *Mobilità veicolare*
- f8 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

- f9 *Impianti per l'ambiente*
- f10 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- f11 *Attrezzature cimiteriali*
- f17 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- f16 *Opere per la tutela idrogeologica*

2. Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti articoli, i seguenti ulteriori usi:

- a1 *Residenza*
- a2 *Residenza collettiva*
- b1 *Attività ricettive alberghiere*
- b5 *Pubblici esercizi*
- c5 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- c8 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con Sc inferiore a 300 mq.*
- c9 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- c10a *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- c10b *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- d1 *Esercizi di vicinato*
- d7 *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*
- f1 *Attività di interesse collettivo di tipo civile*
- f2 *Attività di interesse collettivo di tipo religioso*

#### **Art. 5.4 - Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale**

1. Per gli impianti produttivi sorti in forma isolata l'obiettivo prioritario prevede la delocalizzazione degli impianti stessi e, secondariamente, la previsione di elementi di mitigazione tra le aree agricole e le aree produttive.

2. Per gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale individuati nelle cartografie del PUG, fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e risanamento conservativo RRC, Ristrutturazione edilizia RE, Demolizione D.

3. Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso, salvo che per funzioni agricole (e8, e1, e2, e3, e4e6), per gli usi d5 (*Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi*), c6 (*Artigianato dei servizi agli automezzi*).

4. Per le attività produttive in essere alla data di adozione del PUG localizzate all'interno delle aree del territorio rurale di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 5.1 è prevista esclusivamente la possibilità di interventi funzionali all'adeguamento delle attività insediate che non prevedano nuova costruzione.

Si prevede, una volta cessate le attività insediate, la riqualificazione del comparto in coerenza con gli interventi e gli usi previsti per l'ambito di appartenenza.

### **Art. 5.5 – Disciplina particolareggiata delle aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale)**

1. Nelle aree individuate nella TAV-05 – Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale, come “aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale)” sono ammessi, per gli usi non legati all’attività agricola, ai sensi delle presenti norme tramite intervento diretto esclusivamente:

- interventi di MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
- interventi di Cambio d’uso CD di edifici esistenti per usi b5 (*Pubblici esercizi*), c10b (*Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto*), c10a (*Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto*), e7 (*Attività agrituristiche*), b1 (*Attività ricettive alberghiere*);
- interventi di ampliamento una tantum di edifici preesistenti per adeguamento funzionale ai sensi dell’art. 5.16;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici a 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, strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero da considerare come attrezzature amovibili);
- eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.

2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature quali, ad esempio, aree per la sosta camper, o campeggi, può essere realizzato tramite Accordo Operativo. L’uso e5 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali è disciplinato dal successivo articolo 5.13.

3. *Realizzazione di Residenze turistico alberghiere - Aggregazioni di strutture ricettive - Albergo diffuso - Strutture di servizio al turismo:*

Interventi di nuova costruzione a integrazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere realizzato tramite Accordo Operativo esclusivamente all’interno del perimetro delle “aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa” e previa verifica della sostenibilità ambientale delle proposte, alle seguenti condizioni:

- gli edifici di nuova realizzazione devono essere compatibili con le finalità di tutela dell’ambito rurale e con il sistema organizzativo per la fruizione del Parco del Delta;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno garantire il corretto inserimento paesistico dei manufatti;
- l’altezza degli impianti esterni dei fabbricati deve essere mantenuta sottochioma rispetto alle zone boscate limitrofe;
- l’impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo;
- le connessioni eco-sistemiche interessate dagli interventi devono essere tutelate, salvaguardate e incentivate.

I progetti edilizi e/o di trasformazione del territorio, sono da attuarsi tramite accordo operativo (approvati dal Comune, previo parere del Parco del Delta e della CQAP) e devono essere coerenti con quanto previsto dall’art.16 del PTCP. La cessazione dell’uso totale o parziale degli immobili e relative pertinenze per le

attività previste comporta l'obbligo della rimessa in pristino delle aree e degli immobili con riferimento alla situazione antecedente la realizzazione dell'intervento autorizzato.

#### **Art. 5.6 - Disciplina particolareggiata dei parchi urbani**

1. La cartografia del PUG individua il parco urbano a ovest del centro abitato di Mesola.
2. Il parco può dotarsi di attrezzature, anche sportive.
3. Per i fabbricati esistenti all'interno del parco sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - a. manutenzione straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici;
  - d. demolizione senza ricostruzione;
  - e. cambio d'uso.

Non è ammessa la Nuova costruzione.

#### 4. *Criteri di intervento*

- *Aree pavimentate*: da realizzare con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei *percorsi* deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
- Dotazione di *attrezzature ricreative e sportive* di limitata dimensione (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e può essere prevista la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole).
- *Arredi*: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza e alla semplicità di manutenzione.
- *Vegetazione*: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie (tipo «orto botanico») e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone e impianti di semplice manutenzione.

#### **Art. 5.7 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati – disciplina particolareggiata**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 3.8 per ciascuna categoria di tutela. Gli interventi di cambio d'uso (CD) 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).



Tipologia edificio	Destinazioni d'uso ammesse:
A Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	<p>a1 (<i>Residenza</i>), a2 (Residenza collettiva), b5 (Pubblici esercizi), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), c10b (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), c10a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), f6 (attività sanitarie), f1 e f2 (Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici), f5 (Istruzione superiore ed eventuali futuri distacchi universitari), e7 (attività agrituristiche), b1 (attività ricettive alberghiere), f10 (Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile).</p> <p>È ammesso inoltre l'uso d1 (Esercizi di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</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 170.</p> <p>Non è ammesso il tamponamento dei porticati.</p>
B Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	<p>a1, a2, b5, c5, c10b, c10a, f6, f1, f2, f1, f5, e7, b1, f10 (gli stessi della tipologia 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 170.</p> <p>Non è ammesso il tamponamento dei porticati.</p>
C Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio completamente aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie	<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)</p>
D Edifici produttivi opifici, essiccatoi, fornaci	<p>a1 (<i>Residenza</i>), a2 (Residenza collettiva), b5 (Pubblici esercizi), c10b (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano), c5 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione,</p>

		<p>alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), c10a (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano), f6 (Attività sanitarie), f5 (Attività di istruzione superiore ed eventuali futuri distacchi universitari), c1 (Attività manifatturiere), b1 (Attività ricettive alberghiere), e7 (Attività agrituristiche), f1 e f2 (Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici), f10 (Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile).</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 170 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
E	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica,	<p>a1, a2, b5, c5, c10a, c10b, f6, f1, f2, f5, e7, b1, f10 (gli stessi della tipologia 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 200 mq.</p>
F	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	<p>a1, a2, b5, c5, c10a, c10b, f6, f1, f2, f5, e7, b1, f10 (gli stessi della tipologia 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 170 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
G	Edifici religiosi	<p>c10b (Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), f1 e f2 (Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici),</p>

3. Negli elaborati cartografici sono indicati gli edifici di interesse storico-ambientale, vincolati a determinate categorie di tutela. Qualora consentito dalle categorie d'intervento e ai fini della riconfigurazione delle corti agricole, è consentita la demolizione di corpi edilizi accessori e la loro ricostruzione entro lo stesso ambito di intervento in forma integrata con il recupero degli edifici principali.

4. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario che riguardi l'intera corte, definisca in linea di massima le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni

unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.

5. È vietato 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, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile, di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno del cancello di ingresso. Differenti soluzioni possono essere accettate in caso di parere favorevole della CQAP.

6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni degli artt. 3.11, 3.12, 3.13 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati.

7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso si applicano inoltre le disposizioni dei commi 4 e 6 dell'articolo precedente.

8. 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 numero di posti auto fino alla quantità prescritta ai sensi dell'art. 2.6. Nel caso delle corti coloniche non alterate di cui al precedente comma 7 tale nuovo corpo accessorio va realizzato all'esterno dell'area perimetrata nelle sue adiacenze.

9. Il cambio d'uso da uso e11 (*Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze*) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento del Contributo di costruzione.

#### **Art. 5.8 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela sono ammessi gli interventi edilizi:

Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e risanamento conservativo RRC, Ristrutturazione edilizia RE, Demolizione D.

2. Per gli immobili esistenti (vale a dire autorizzati ed ultimati funzionalmente con comunicazione di fine lavori) alla data di adozione delle presenti norme, a seconda della destinazione d'uso in atto, sono ammessi i seguenti interventi di Cambio d'uso CD:

---

##### **Edifici con originaria funzione abitativa**

---

##### **Destinazione d'uso in atto**

##### **Destinazioni d'uso ammesse:**

---

A Edifici in tutto o prevalentemente abitativi

---

a1, a2, b5, c5, c8, c10b, f1, f2, e11, e7, e5

L'uso b1 è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale)'.

Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso diverse dall'uso abitativo, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sa);

Solo qualora le unità edilizie oggetto di intervento di riuso siano dotate di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima di un posto auto per alloggio, tali vani possono anche essere utilizzati come Superficie utile per l'ampliamento della funzione principale.

Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum per adeguamento funzionale pari al 20% della superficie (Sc) legittimamente in essere e comunque con un massimo di 30 mq di Su. La superficie in ampliamento deve essere annessa al corpo principale.

In alternativa all'ampliamento una tantum di cui al punto precedente, è ammesso il frazionamento purché produca unità con Sc minima pari a 100 mq.

---

**Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa**

---

<b>Destinazione d'uso in atto</b>	<b>Destinazioni d'uso ammesse:</b>
B Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnica: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	e11, e1, e2, e3, e7, e6, e5  L'uso b1 è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale).  È ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.
C Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	È ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D Edifici produttivi, capannoni artigianali,	c2, e1, e3, e7, e6, e5

---

	opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	L'uso b1 è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale).  È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	d1, b5, c5, c8, c10a, c10b, f1, f2, e7  L'uso b1 è ammesso limitatamente alle 'aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativa (a basso impatto ambientale)'.  È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
F	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso	c10b, f1, f2
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	d6 (non è ammesso Cambio d'uso)
H	Serre	e4 (non è ammesso Cambio d'uso)

3. È consentita la demolizione di corpi edilizi accessori e la loro ricostruzione entro lo stesso ambito di intervento in forma integrata con il recupero degli edifici principali.

4. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola o zootecnica a un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla redazione di un progetto di riassetto complessivo nel quale sono riportati approfondimenti sulle possibili implicazioni ambientali e 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, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

5. Il cambio d'uso da uso e11 (*Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze*) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento del Contributo di costruzione.

6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni.

Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

7. Con l'obiettivo della gestione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della tutela del paesaggio, l'uso a1 relativamente ai fabbricati di cui alle lettere B, D, E, F è consentito previo parere preventivo obbligatorio corredato di valutazione favorevole della CQAP a condizione che i manufatti siano serviti da strada asfaltata, energia elettrica, rete idrica.

La superficie minima di intervento è 90 mq di Sc e il frazionamento è ammesso fino a un massimo di due alloggi di superficie minima pari a 170 mq di Sc.

Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum per adeguamento funzionale pari al 20% della superficie (Sc) legittimamente in essere e comunque con un massimo di 30 mq di Su fino ad un massimo di 250 mq di Sc. La superficie in ampliamento deve essere annessa al corpo principale nel rispetto delle peculiarità tipologiche.

#### 8. *Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione*

Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione delle presenti norme è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della Sc rispetto alla concessione già rilasciata.

#### 9. *Modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto.*

### **Art. 5.9 - Edifici diroccati o demoliti**

1. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi, previa presentazione di adeguata documentazione comprovante caratteristiche dimensionali e tipologiche:

- a. che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo 3.7;
- b. che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di ricostruzione o nuova costruzione ai sensi degli articoli del Titolo VI (interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole o zootecniche);
- c. che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla data di emissione dell'ordinanza sindacale;
- d. che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

2. Nei casi di cui alle lettere a. e c. del comma precedente, la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

#### **Art. 5.10 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, 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. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e sugli effetti dell'intervento.

Tutti gli interventi, anche se finalizzati a migliorie agrarie, devono concludersi senza la produzione di materiale residuo.

4. Le attività estrattive (uso c11) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del PUG relative al territorio rurale. 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.

5. 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 norme del PUG relative al territorio rurale

6. 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 norme del PUG relative al territorio rurale.

#### **Art. 5.11 - Impianti per l'ambiente - attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

1. In relazione agli usi f9 *Impianti per l'ambiente* (discariche, impianti di depurazione e simili) e U52 (*Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*) sono previsti in via ordinaria nel PUG esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici a integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POC.

#### **Art. 5.12 - Depositi di materiali e merci a cielo aperto**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali e merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; si richiama a questo proposito il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di terre e rocce di scavo DM 161/2012 e successive eventuali modificazioni e integrazioni).

2. L'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate nonché le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

#### **Art. 5.13 - Allevamenti speciali e custodia di animali**

1. L'uso e5 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali* (uso non zootecnico) è ammesso esclusivamente nel territorio rurale mediante il cambio d'uso di edifici esistenti, con eventuale costruzione di tettoie aperte e manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie, e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta al rilascio del titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di opere per la mitigazione degli impatti.

2. Le tettoie non potranno superare la Sq di mq 100 per ciascuna attività.

3. Il progetto è sottoposto al parere obbligatorio della CQAP ed ai pareri degli enti competenti.

4. Distanze:

- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'attività: 100 m;
- Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato: 200 m

#### **Art. 5.14 - Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso f16 *Opere per la tutela idrogeologica* sono previsti in via ordinaria nel PUG esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 5.15 – Tutela dei gorgi, dei relitti vallivi, degli specchi d'acqua naturali**

1. I gorgi, i relitti vallivi e gli specchi d'acqua naturali devono di norma essere conservati nelle loro caratteristiche morfologiche e vegetazionali e per essi va favorito il reinserimento nel sistema ambientale e territoriale contiguo, tenendo anche conto del loro valore quali documenti storici del popolamento umano.

#### **Art. 5.16 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale**

1. In relazione agli usi c10a, c10b, c9, f4, b3 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili) sono previsti in via ordinaria nel PUG esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici a integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.

2. L'uso e7 *Attività agrituristiche* è ammesso esclusivamente per Cambio d'uso di edifici o parti di edifici preesistenti.



3. Per le strutture esistenti è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 20% della superficie (Sc) legittimamente in essere. L'intervento è soggetto a parere favorevole della CQAP.

4. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di attrezzature per attività sportive e ricreative a raso, oppure interrate (piscine), a servizio di attività residenziali insediate (usi a1 e e11), o degli utenti di strutture agrituristiche e alberghiere (usi e7 e b1). I locali di servizio (quali spogliatoi, servizi igienici, ecc.) dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti (vale a dire autorizzati e ultimati funzionalmente con comunicazione di fine lavori) alla data di adozione delle presenti norme. Gli interventi sono soggetti a parere favorevole della CQAP.

5. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo parere della CQAP, può autorizzare temporaneamente e per la durata massima di tre anni (rinnovabile), strutture mobili a copertura di dette attrezzature o al servizio delle attività ricreative o sportive. In sede di richiesta di autorizzazione delle strutture mobili temporanee, dovrà essere prodotta idonea documentazione tecnica relativa agli impatti prodotti sull'ambiente e sul paesaggio rurale.

#### **Art. 5.17 – Impianti di produzione a biomasse e biogas (e9)**

1. Sono fonti energetiche rinnovabili: energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione, biogas e biomassa intesa come la frazione biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui di origine biologica provenienti dall'agricoltura (comprendenti sostanze vegetali e animali) dalla silvicoltura e dalle industrie connesse, compresa la pesca e l'acquacoltura, gli sfalci e le potature provenienti dal verde pubblico e privato, nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali ed urbani;

2. Nel rispetto degli indirizzi del D.Lgs 387/2003 e con quanto disposto nelle Deliberazioni di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 28 del 6 dicembre 2010 e n. 51 del 26 luglio 2011, il PUG individua, quali ambiti in cui si ritiene preferibile evitare l'installazione di impianti di produzione a biomasse e biogas:

- le aree di territorio rurale sottoposte dagli strumenti di pianificazione sovraordinata ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione, di cui all'art. 5.1 comma 2;
- le aree a vocazione ambientale e turistico ricreativa (a basso impatto ambientale) (art. 5.5);
- le aree interessate da Dossi e Dune di rilevanza storico – documentale e paesistica;
- le aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 (Dune Fossili di Massenzatica e Bosco della Mesola);
- le aree interessate dal Vincolo Paesistico (L. 1947/39, R.D. 1357/40, riunione della Commissione Provinciale per la tutela delle Bellezze Naturali di Ferrara del 02/03/1976);
- le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Regionale del Delta del PO (art. 142, comma 1 lettera f. D. Lgs. 42/2004).

3. La costruzione e la modifica degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sono abilitati secondo le speciali procedure previste dal Dlgs 387/2003; il DM 10/09/2010; il Dlgs 28/2011, e dalle relative disposizioni regionali di attuazione.

4. Gli impianti che utilizzando deiezioni animali devono rispettare le distanze di cui all'art. 6.5 delle presenti norme.

5. Gli impianti che utilizzano le fonti energetiche rinnovabili do cui al comma 1 devono rispettare le seguenti distanze:

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 100 m;
  - Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato: 500 m.
6. La realizzazione di impianti a biogas comporta la realizzazione delle opere di mitigazione previste dalla nella DGR 1045/2010.

#### **Art. 5.18 – Impianti fotovoltaici (e9)**

1. Gli impianti fotovoltaici sono ammessi nel rispetto delle norme sovraordinate, tra le quali si richiamano in particolare, per la procedura autorizzativa il D. Lgs. 387/2003; il DM 10/09/2010; il D. Lgs. 28/2011, per le possibili localizzazioni le norme regionali contenute nella DAL 28/2021 ( il cui allegato A individua le aree poco o per nulla idonee alla localizzazione di impianti Fv); nella DGR 1514/2011; nella DGR 1441/2013; nella DGR 1458/2021 (impianti agrovoltaici a servizio di insediamenti agricoli ricavati in cave esaurite con sistemazione agraria finale); nella DGR 1500/2021 (impianti di produzione energetica fino a 20 KW, ricavati su discariche, cave dismesse, zone a destinazione produttiva tra cui gli impianti produttivi in territorio rurale, immobili a destinazione commerciale in territorio rurale).

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

### Art. 6.1 - Definizioni relative al territorio rurale

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.

#### 7. **Serra fissa**

Sono serre fisse le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

#### 8. **Imprenditore ittico**

L'art. 6. del Decreto Legislativo 26 maggio 2004, n. 154 che sostituisce l'articolo 2 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 226 definisce l'imprenditore agricolo. Fatte salve le più favorevoli disposizioni di legge, l'imprenditore ittico è equiparato all'imprenditore agricolo.

### **Art. 6.2 - Usi connessi alle attività agricole**

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 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola come definita all'articolo precedente, 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 a ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PUG 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. Negli interventi di Nuova costruzione (incluso ampliamento) e Ristrutturazione edilizia (inclusa demolizione e ricostruzione), il rilascio del titolo abilitativo ai sensi del presente Titolo 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 rilasciate concessioni 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, o 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 potrà essere riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla richiesta di titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione del PUG al momento della richiesta.

Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) deve illustrare:

- lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di adozione del PUG 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 nuova costruzione (e ampliamento) 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.

#### **Art. 6.3 - Interventi relativi l'uso e11 - residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze**

1. La richiesta di titolo abilitativo per interventi di Nuova costruzione (incluso ampliamento) e Ristrutturazione edilizia (inclusa demolizione e ricostruzione) può essere presentata esclusivamente da un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), fatto salvo quanto consentito ai sensi del precedente Titolo. Oltre che dai documenti di cui al comma 5 del precedente articolo, la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso e1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione di tali fabbricati.

La nuova costruzione a destinazione residenziale deve essere realizzata in prossimità degli edifici preesistenti della stessa azienda.

2. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale per gli imprenditori agricoli professionali (uso e11) è ammessa:

- qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfabili attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- qualora l'intervento rientri in un programma di sviluppo dell'azienda agricola, finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative.

3. *Parametri edilizi*

#### **Art. 6.4 - Interventi relativi l'uso e1 - attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature**

1. Modalità di attuazione degli interventi di Nuova costruzione (incluso ampliamento) e Ristrutturazione edilizia (inclusa demolizione e ricostruzione): intervento edilizio diretto.

È prescritto il PRA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, o qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 2 e 3 seguenti.

2. *Parametri edilizi*

- SAU min. = 5 ha;
- Sc unitaria massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
- Sc massima = 1000 mq;
- H massima = 7,5 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.

3. Previa approvazione di un PRA che ne dimostri l'esigenza, la Sc massima di cui al comma precedente può essere superata fino a un massimo complessivo di mq. 4.000. Tramite PRA è inoltre possibile intervenire per SAU minima pari a 1 ha.

4. In caso di recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

5. La richiesta dal titolo abilitativo può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo, come definito ai sensi del Codice Civile, anche privo del titolo di IAP.

#### **Art. 6.5 - Interventi relativi l'uso e2 - attività zootecniche aziendali e l'uso c13 - attività zootecniche industriali**

1. Per gli usi c13 ede2 (allevamenti aziendali e allevamenti industriali, comprensivi dei relativi manufatti di servizio e lagoni di accumulo dei liquami), sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi riguardanti allevamenti preesistenti; gli interventi ammessi sono quelli di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e quelli, anche di ampliamento degli edifici o di realizzazione di nuovi manufatti non configurati come edifici, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività.

2. Le quantità edificatorie riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

3. *Modalità di attuazione:* intervento edilizio diretto.

È prescritto il PRA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali. Restano applicabili eventuali norme sovraordinate più restrittive.

4. *Parametri edilizi per allevamenti bovini*

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha
- Sc unitaria massima = 100 mq/ha per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi
- Sc massima = 2000 mq
- H massima = 7,5 m

5. *Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, ovini, etc.)*

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha
- Sc unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi
- Sc massima = 1000 mq
- H massima = 7,5 m

6. Tramite-PRA è possibile:

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;
- superare la Sc massima e la Sc unitaria massima.

7. *Distanze:*

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 100 m;
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
- Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da porzioni già attuate dell'Ambito urbano di espansione: 500 m

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

8. Il presente articolo non riguarda gli allevamenti superiori ai 10 capi suini equivalenti, che sono considerati nel successivo articolo 6.6.

**ART. 6.6 - Interventi relativi l'uso c13- attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini**

1. La realizzazione di nuovi allevamenti può essere prevista esclusivamente tramite presentazione di PRA con Valutazione con particolare attenzione alle matrici sensibili. L'ampliamento di quelli preesistenti è ammesso nei limiti di cui ai successivi commi 4 e 5.

2. Il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei

liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di concessione è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.

3. Gli eventuali allevamenti di suini preesistenti in aree soggette a tutela possono essere sottoposti esclusivamente a interventi di Manutenzione ordinaria, o a interventi che comportino il Cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se e in quanto compatibili).

4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli allevamenti industriali in essere di suini sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

Sc max = Sc legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme +15%

Distanza minima dai confini di proprietà: 30 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 500 m

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da porzioni già attuate dell'Ambito urbano di espansione: 2500 m

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti e per la protezione ad altri possibili danni ambientali (inquinamento del suolo o emissione di rumori molesti), provvedimenti ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale previo parere preventivo positivo sulle misure previste per il controllo di tali possibili inconvenienti, da richiedere agli Enti che potrebbero comunque essere coinvolti in presenza di tali molestie (D.S.P.- AUSL; A.R.P.A.).

Sono ammesse, fatto salvo il rispetto dell'art. 216 del T.U.LL.SS., distanze ridotte 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.

5. Tramite PIA è possibile superare la Sc massima qualora non sia aumentata la potenzialità massima complessiva dell'allevamento esistente espressa in capi suini equivalenti (peso vivo convenzionale = 80 kg per capo suino), e che l'intervento preveda l'adeguamento degli impianti di allevamento esistenti agli standard di benessere animale previsti dalla Direttiva di cui alla Delibera G.R. Emilia-Romagna n.1998/641.

Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo da parte del proprietario o suo avente causa di demolire le strutture destinate all'allevamento qualora sia cessata l'attività di allevamento da oltre due anni, fornendo adeguata garanzia fideiussoria all'Amministrazione Comunale che potrà subentrare in tale intervento di demolizione qualora esso non sia avvenuto, trascorsi tre anni dall'avvenuta cessazione dell'attività.

6. *Abitazioni di custodia*

Per ogni allevamento industriale, in aggiunta alla Sc consentita ai sensi dei precedenti commi, è ammessa la realizzazione di mq 120 di Sc destinata ad uso a1 (*Residenza*) per finalità di custodia; tale superficie



abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a 30 m.

#### 7. *Mitigazione dell'impatto visivo*

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio del titolo abilitativo è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

8. Fermo restando quanto previsto dall'art. 112 del D.Lgs 152/2006, in considerazione della vulnerabilità ai nitrati che interessa l'intera provincia di Ferrara, le modalità di spandimento e di stoccaggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 28 ottobre 2011, n.1, con particolare riferimento al Titolo II capo I artt. 4 – 17. Il periodo di spandimento deve essere in accordo con quanto previsto all'art. 39 del suddetto regolamento.

9. In ottemperanza a quanto prescritto dalla Legge Regionale 6 marzo 2007, n. 4 a carico delle aziende zootecniche è fatto obbligo di presentare una comunicazione indirizzata alle Province competenti per il territorio, dove sono ubicati l'azienda e i terreni, contenente informazioni relative alla produzione e all'utilizzazione agronomica degli affluenti.

#### **Art. 6.7 - Interventi relativi l'uso e3 - attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici**

1. L'attuazione del PUG avviene secondo logiche di programmazione volte a consolidare e sviluppare la presenza di aziende della filiera agroalimentare.
2. Per gli interventi relativi l'uso e3 - attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici che fanno riferimento ad attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli nel settore alimentare è previsto il completamento degli insediamenti esistenti, e di qualificazione delle infrastrutture e dei servizi. L'attuazione del PUG avviene secondo logiche di programmazione volte a consolidare e sviluppare la presenza di aziende della filiera agroalimentare. In questa zona gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sostituzione edilizia sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali. I parametri per gli interventi edilizi di ampliamento e di nuova edificazione sono i seguenti: UF max = 0,50 mq/mq

#### **Art. 6.8 - Interventi relativi l'uso e4 - coltivazioni in serre fisse**

1. *Modalità di attuazione:* intervento diretto.
2. *Parametri edilizi*
  - SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha
  - Sc unitaria massima = 6.000 mq/ha
  - Distanza dai confini di proprietà: 5 m
3. Tramite PRA è possibile superare la Sc massima o intervenire in aziende di estensione inferiore a 1 ettaro.

4. Impianti fotovoltaici su serre fisse sono consentiti esclusivamente se le serre sono funzionali all'attività agricola.

5. In caso di impianti fotovoltaici collocati su serre fisse, valgono i medesimi limiti degli impianti con moduli ubicati al suolo, fissati dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i.

#### **Art. 6.9 - Interventi relativi l'uso e6 - esercizio e noleggio di macchine agricole**

1. Per l'uso e6 sono ammessi in via ordinaria nel PUG esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti e interventi di Cambio d'uso di immobili esistenti.

2. I soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIAA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il conto terzi, all'UMA (Utenti Motori Agricoli).

#### **Art. 6.10 - Interventi relativi l'uso e10 - dormitori temporanei per lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico**

1. Le costruzioni mobili temporanee adibite a uso di dormitorio dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico devono rispondere alle condizioni prescritte dall'allegato IV "Requisiti dei luoghi di lavoro" del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, in particolare:

- gli ambienti devono prevedere la separazione tra uomini e donne, salvo che essi non siano destinati esclusivamente ai membri di una stessa famiglia;
- le costruzioni devono essere sollevate dal terreno, oppure basate sopra terreno bene asciutto e sistemato in guisa da non permettere né la penetrazione dell'acqua nelle costruzioni, né il ristagno;
- le aperture devono essere sufficienti per ottenere una attiva ventilazione dell'ambiente e munite di buona chiusura;
- le aperture devono essere difese contro la penetrazione di insetti;
- la superficie dei dormitori non può essere inferiore a 3,50 metri quadrati per persona;
- in vicinanza dei dormitori, oppure facenti corpo con essi, vi devono essere convenienti locali per uso cucina e refettorio, latrine adatte e mezzi per la pulizia personale.

2. L'installazione delle costruzioni mobili deve essere preceduta dalla realizzazione dei sottoservizi minimi all'impianto delle stesse, in particolare:

- ogni costruzione dovrà essere raggiunta dalla linea elettrica con un impianto regolarmente installato secondo la normativa di settore. Il collegamento tra rete e costruzione avverrà tramite una colonnina di distribuzione a terra;
- le costruzioni a uso specialistico – wc, docce, mensa, refettorio – devono essere raggiunte dalla linea dell'acqua e da una linea per l'evacuazione delle acque bianche e nere;
- tutti gli scarichi dovranno essere preventivamente autorizzati e smaltiti secondo la vigente normativa di settore.

3. La realizzazione delle predisposizioni impiantistiche ed ambientali all'installazione delle costruzioni mobili dovrà essere autorizzata da adeguato titolo abilitativo.

4. L'installazione delle strutture temporanee è soggetta alla disciplina delle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee. Tali strutture devono essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6 comma 2 punto b.

5. È vietata la realizzazione di nuove pavimentazioni permanentemente impermeabili finalizzate all'installazione delle costruzioni mobili.

#### **Art. 6.11 - Spandimento di fanghi, di liquami e di fertilizzanti**

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Regolamento Regionale Emilia-Romagna n. 1 del 28.10.2011 e s.m.i.) rispettando comunque le seguenti distanze minime:

- m. 100 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale e dalle porzioni già attuate dell'Ambito per nuove espansioni (al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento);
- m. 300 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale e dalle porzioni già attuate dell'Ambito per nuove espansioni (al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento) se trattasi di pollina;
- m. 50 da abitazioni sparse;
- m. 10 dai confini di proprietà.

2. Fermo restando quanto previsto dall'art. 112 del D.Lgs 152/2006, in considerazione della vulnerabilità ai nitrati che interessa l'intera provincia di Ferrara, le modalità di spandimento e di stoccaggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 28 ottobre 2011, n.1, con particolare riferimento al Titolo II capo I artt. 4 – 17. Il periodo di spandimento deve essere in accordo con quanto previsto all'art. 39 del suddetto regolamento.

3. In ottemperanza a quanto prescritto dalla Legge Regionale 6 marzo 2007, n. 4 a carico delle aziende zootecniche è fatto obbligo di presentare una comunicazione indirizzata alle Province competenti per il territorio, dove sono ubicati l'azienda e i terreni, contenente informazioni relative alla produzione e all'utilizzazione agronomica degli affluenti.

#### **Art. 6.12 - Stoccaggi provvisori di fanghi, liquami, fertilizzanti**

1. Lo stoccaggio all'aperto su terreno agricolo di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti è ammesso fatte salve le cautele di cui all'art. 216 del TULLSS e le disposizioni del Reg. Reg. n. 1 del 28.10.2011, per una quantità massima di 800 mc e nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- m. 300 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento) per i letami bovini;
- m. 500 dal perimetro del territorio urbanizzato residenziale (ossia al netto degli ambiti specializzati per le attività produttive di consolidamento) per gli altri tipi di liquami e letami e per i fanghi;
- m. 100 da abitazioni sparse per letami bovini;
- m 300 da abitazioni sparse per gli altri tipi di liquami e letami e per i fanghi.

2. Sono preferibili stoccaggi in ambienti chiusi dotati di sistemi meccanici di abbattimento degli odori.
3. Nella fascia fluviale A, come definita dal PAI dell'Autorità di bacino del fiume Po, è vietata la localizzazione di nuovi contenitori per lo stoccaggio di letami e liquami.
4. Fermo restando quanto previsto dall'art. 112 del D.Lgs 152/2006, in considerazione della vulnerabilità ai nitrati che interessa l'intera provincia di Ferrara, le modalità di spandimento e di stoccaggio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 28 ottobre 2011, n.1, con particolare riferimento al Titolo II capo I artt. 4 – 17. Il periodo di spandimento deve essere in accordo con quanto previsto all'art. 39 del suddetto regolamento.
5. In ottemperanza a quanto prescritto dalla Legge Regionale 6 marzo 2007, n. 4 a carico delle aziende zootecniche è fatto obbligo di presentare una comunicazione indirizzata alle Province competenti per il territorio, dove sono ubicati l'azienda e i terreni, contenente informazioni relative alla produzione e all'utilizzazione agronomica degli affluenti.

## 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 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 direzionali specializzate
- c8** Attività direzionali diffuse
- c9** Attività culturali; attività formative, ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- c10** Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei limiti di cui all'uso c9.
  - c10a** Attività ricreative, sportive e di spettacolo a limitato impatto
  - c10b** Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
- c11** Attività estrattive
- c12** Attività di parcheggio

### D) FUNZIONI COMMERCIALI

- d1** Esercizi commerciali di vicinato
- d2** Medio-piccole strutture di vendita
  - d2.a - del settore alimentare o misto;
  - d2.n - del settore non alimentare.
- d3** Medio-grandi strutture di vendita
  - d2.a - del settore alimentare o misto;
  - d2.n - del settore non alimentare.
- d4** Grandi strutture di vendita

- d4.a - del settore alimentare o misto;
- d4.n - del settore non alimentare.
- d5** Attività commerciali all'ingrosso
- d6** Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- d7** Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

#### E) FUNZIONI RURALI

- e1** Attrezzature per l'agricoltura
- e2** Allevamenti produttivi agricoli
- e3** Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale
- e4** Coltivazione in serre fisse
- e5** Allevamenti di animali d'affezione. Comprende inoltre le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie e i piccoli allevamenti per autoconsumo
- e6** Attività di esercizio e noleggio di macchine agricole, Servizi di giardinaggio
- e7** Alloggi e strutture per l'agriturismo
- e8** Servizi di giardinaggio, manutenzione del verde pubblico e privato.
- e9** Impianti agricoli di produzione di energia.
- e10** Dormitori temporanei dei lavoratori assunti per lavori stagionali di carattere periodico
- e11** Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze

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

- f1** Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base
- f2** Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- f3** Parcheggi pubblici
- f4** Aree a verde e a parco
- f5** Attività di istruzione superiore
- f6** Attività sanitarie ed assistenziali
- f7** Mobilità
- f8** Reti tecnologiche e relativi impianti e impianti di trasmissione via etere.
- f9** Impianti per l'ambiente
- f10** Servizi della pubblica amministrazione
- f11** Cimiteri
- f12** Mercati ambulanti, fiere, spettacoli viaggianti
- f13** Opere ambientali
- f14** Attrezzature per la Difesa Nazionale
- f15** Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili