



SEDUTA DEL 9 DICEMBRE 2002

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di II invito, con avviso in data 4/12/2002, n° 47026, si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle ore 17,00, con la Presidenza del Signor SAVINI Prof. Romeo – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dal Signor DIQUATTRO Dr. Giovanni - Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

CONSIGLIERI: assegnati n° 40 + 1 - in carica n° 40 + 1 - intervenuti n° 36

1. SATERIALE Dr. Gaetano – SINDACO
2. SAVINI Prof. Romeo – PRESIDENTE C.C.

3. BARABANI Prof. Antonella
4. BENASCIUTTI Paolo
5. BERTONCELLI Geom. Fausto
6. BIANCHI Geom. Franco
7. BORGHI Alessandro
8. BURIANI Maurizio
9. CARION Rag. Alberto
10. CAVALLINI Geom. Mauro
11. CIGALA FULGOSI Dr.ssa Francesca
12. D'AMBROSI Dr. Alessandro
13. DANA Andrea Carlos
14. FACCHINI Fausto

15. FERRETTI Dr. Ubaldo
16. GRILLO Francesco
17. GUERRA Rag. Dina
18. MACARIO Dr.ssa Manuela
19. MALAGUTI Dr. Mario
20. MARCHIANO' Prof. Giovanna
21. MASOTTI Dr. Massimo
22. MENEGUZZI Dr.ssa Daniela
23. MEZZETTI Rag. Stefano
24. MICHELINI Prof.ssa Mariella
25. PENNINI Ing. Gianni
26. PERAZZOLO Avv. Pier Francesco

27. PIERPAOLI Dr. Massimo
28. POLASTRI Dr. Roberto
29. RUSSO Dr. Amedeo
30. SAINI Dr. Federico
31. TADDEO Dr. Ugo
32. TUFFANELLI Prof. Mirella
33. TOLA Prof.ssa Maria Rosaria
34. VINCI Avv. Francesco
35. VIVIANI Gianfranco
36. ZAMORANI Mario

ASSESSORI:

1. ALBERTI Sergio
2. ATTI Dr. Raffaele
3. BRATTI Dr. Alessandro
4. CASTAGNOTTO Dr.ssa Paola
5. MARIGHELLI Dr. Marcello
6. MERIGHI Vainer

7. RICCI Ivan
8. RIGAMONTI Ing. Gianni
9. RONCHI Dr. Alberto
10. TAGLIANI Avv. Tiziano
11. VALENTE Alfredo

SCRUTATORI: FERRETTI – GRILLO - BARABANI

(O M I S S I S)

Adozione di variante normativa al P.R.G./V. relativa all'edilizia rurale. Riformulazione dell'atto d'obbligo inerente il vincolo all'inedificabilità e della destinazione d'uso in zona agricola. Integrazione art. 11 del Regolamento Edilizio.

Invitata copia:

- Servizio Pianificazione
- Edilizia Privata
- Segretario Generale
- Dr. Farinella
- Ufficio Presidenza C.C.

Il Presidente dà la parola all'Ass. Atti il quale presenta la pratica in oggetto.

Quindi il Presidente dichiara aperta la discussione e si hanno gli interventi - anche per dichiarazione di voto - dei Cons.ri Barabani, Bianchi, Perazzolo, Grillo nonché dell'Ass. Atti.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa stessa seduta cui si rinvia.

Quindi il Presidente, pone in votazione il sottoriportato schema di deliberazione proposto dalla Giunta Comunale:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- Che in data 11/04/'95, con Delibera della Giunta Regionale n. 1309, è stato approvato il PRG vigente;
- Che, trascorsi sette anni d'attuazione, s'intende rivisitare ed adeguare l'apparato normativo del PRG, sia alla luce delle problematiche emerse in questo periodo che dei nuovi indirizzi della Legge Urbanistica Regionale e del regolamento Edilizio Comunale;
- Che nella seduta del 20/05/'02 il Consiglio Comunale ha approvato la Delibera Prot. Gen.le N° 6805/'02 concernente gli indirizzi per la redazione delle Varianti di assestamento al PRG vigente;
- Che tale atto ha stabilito tra l'altro, di rivisitare e adeguare l'apparato normativo del PRG alla luce sia delle problematiche emerse in questi primi sette anni d'applicazione, che dei nuovi indirizzi della Legge Urbanistica regionale, anteponendo le varianti normative giudicate urgenti alle variazioni delle destinazioni d'uso e delle zonizzazioni;
- Che sulla base di tali indirizzi, l'Ufficio di Piano, nell'ambito dei lavori per la formazione del nuovo piano urbanistico comunale, ha condotto, con l'ausilio dei responsabili dell'istruttoria delle concessioni edilizie, una revisione delle norme tecniche d'attuazione vigenti;
- Che la verifica inerente l'edilizia rurale, oltre a comportare alcuni aggiustamenti di modesta entità e precisazioni all'interno dei vari articoli, ha posto in evidenza principalmente le seguenti esigenze:
 - ♦ consentire e, anzi, premiare il trasferimento di edifici privi di valore architettonico testimoniale esistenti all'interno di fasce di rispetto, all'esterno delle medesime (artt. 9 e 34.1)

- ◆ disciplinare in modo più articolato il recupero a fini non agricoli di fienili e altri annessi rustici, con la reintroduzione di norme e schemi tipologici d'intervento, a suo tempo soppressi in sede d'approvazione del Regolamento Edilizio e la limitazione delle possibilità di frazionamento dell'edificio e della corte di pertinenza; ciò ad evitare che il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali, consentito al fine di un loro recupero fisico, testimoniale e paesaggistico, possa provocare lo stravolgimento tipologico, tradendone così le motivazioni originarie che giustificavano l'aumento di carico urbanistico negli insediamenti sparsi (art. 21)
- ◆ privilegiare, negli interventi sulle corti rurali B6, il recupero tipologico degli edifici e delle corti complessive, consentendo l'ampliamento degli edifici con categoria d'intervento e la sostituzione dei manufatti incongrui, anche in corpi di fabbrica separati, indipendentemente dal limite di zona ma nel rispetto degli schemi tipologici; gli ampliamenti vengono inoltre ricondotti al loro originario carattere d'incentivo al recupero, vincolandoli al contestuale recupero degli edifici esistenti; viene inoltre ridotto l'impatto della fascia di rispetto di 30 ml. delle sottozone B6.2, escludendo dalla sua applicazione gli ampliamenti e sostituzioni di cui sopra, le autorimesse di pertinenza e le altre sottozone non agricole (artt. 29.6 e 33.1);
- Che si è tenuto conto, in sede di stesura finale delle modifiche alle NTA menzionate, delle osservazioni espresse in sede d'esame di competenza da parte della Commissione Edilizia in data 30/05/'02, della Consulta in data 12/09/'02 e del Consiglio della Circoscrizione Nord – Ovest in data 31/07/'02, organismi i quali nelle medesime date si sono espressi favorevolmente;
- Visto i pareri favorevoli delle Circoscrizioni Zona nord, Giardino Arianuova – Doro e Zona nord – est;
- Visto l'art. 41 della Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000, come modificato dall'art. 1 della L.R. n. 34 del 16/11/2000, che stabilisce che entro cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 20/2000 possono essere adottate e approvate varianti specifiche ai PRG approvati dopo l'entrata in vigore della L.R. 6/1995, con le procedure previste dalla legislazione previgente;
- Visto l'art. 15 - comma 2° - della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 che subordina l'approvazione delle varianti al PRG all'espletamento delle procedure di cui all'art. 14 della legge medesima;
- Visto l'art. 3 della L.R. 46/88;
- Vista la L.R. 33 del 1990;
- Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del Servizio Pianificazione proponente (art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n° 267/'00);
- Dato atto che il presente provvedimento non ha rilevanza sotto l'aspetto contabile;
- Visto il parere di congruità del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Economico;

- 6350
- Sentito il Segretario Generale per quanto concerne la conformità dell'atto alle leggi, allo Statuto e ai Regolamenti;
 - Visti gli atti;
 - Sentita la Giunta;
 - Considerato che il dibattito in 3° Commissione Consiliare svoltosi nelle date 14/21/28.11.2002 ha evidenziato l'opportunità di accompagnare la variante normativa in oggetto ad una riformulazione dell'atto d'obbligo inerente il vincolo all'inedificabilità e della destinazione d'uso in zona agricola allegato, e di ricollocare parte delle modifiche normative nell'ambito dell'articolo 11 del Regolamento Edilizio come da testo allegato;

DELIBERA

- di approvare i testi di Atto unilaterale d'obbligo di cui agli allegati 1-2-3, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di integrare l'art. 11 del vigente Regolamento Edilizio di cui all'allegato 4, facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di adottare per le motivazioni esposte in premessa, la variante normativa al PRG/V relativa all'edilizia rurale di cui alla relazione tecnica e al testo modificato degli artt. 9 - 28.5 - 29.5 - 29.5.1 - 29.6 - 33.1 - 34.1 e ripristino dell'art. 21 con schemi tipologici, di cui all'allegato 5 facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di applicare ai fini dell'approvazione della sopra citata variante normativa al PRG/V, le procedure previste dall'art. 14 della L.R. 47/'78 e successive modifiche e integrazioni;
- di trasmettere ai sensi dell'art. 14 comma 2° della L.R. 47/'78 e s.m. contestualmente al deposito, copia della variante in oggetto alla Giunta Provinciale;
- di applicare, per quanto attiene alla modifica al Regolamento Edilizio, le procedure di cui all'art. 16 della L.R. 33/90
- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'ing. Antonio Barillari, dirigente del Servizio Pianificazione.



COMUNE DI FERRARA

6591

SCHEMA D'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
CON VINCOLO D'INEDIFICABILITA' E
DELLA DESTINAZIONE D'USO PER L'ATTUAZIONE
DI PIANO DI UTILIZZO IN ZONA AGRICOLA
E PER RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA.

atto dovrà essere sottoscritto presso un Notaio ed una copia autentica dello stesso, nonché una fotocopia, completa degli estremi della registrazione e trascrizione e comprensiva della copia degli elaborati tecnici timbrati dalla Commissione Edilizia dovranno essere consegnati ai competenti Uffici Comunali unitamente al presente schema).

sottoscritto (dati anagrafici e C.F., - qualora il dichiarante sia in regime di comunione legale dei beni deve intervenire e sottoscrivere anche il coniuge);

remesso:

di essere proprietario di fondo agricolo sito in Via....., Contraddistinto dai seguenti dati catastali:

di avere inoltrato al Sindaco di Ferrara domanda in data P.G..... - P.R. 3131/2000, al fine di ottenere ai sensi dell'art. 3.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente l'approvazione del Piano di Utilizzo, riguardante l'area sopra descritta, nonché al fine di ottenere concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale di abitazione;

- Visto l'Art. 40 della legge regionale 7/12/78 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

- Vista la Legge regionale n. 20 del 20/03/2000;

- Visti gli artt. 3.6 e 34.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente;

- Visto il parere della Commissione Consiliare Urbanistica in data;

- Assume nei confronti del Comune di Ferrara per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo i seguenti obblighi:

1. Dovrà essere rispettata ogni previsione del Piano di Utilizzo. In particolare, i progetti esecutivi relativi ai singoli fabbricati, dovranno essere redatti in conformità agli allegati elaborati del Piano di Utilizzo approvati dalla Commissione Edilizia Agricola in data, Tav.;



6592
COMUNE DI FERRARA

2. Il Signor proprietario e imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della Legge 9/05/1975, n. 153, del fondo agricolo sito in..... Via, Comune di Ferrara , si obbliga a destinare il fabbricato con destinazione, prevista nel Piano di utilizzo, e che insisterà su terreno di complessivi ettari in Comune di Ferrara censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio Mappale..... a residenza dei nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei nuclei familiari connessi in quanto coadiuvanti o legati da vincoli di parentela di 1° e 2° grado secondo quanto previsto dall'art. 24.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Vigente. Il sottoscritto ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 9-10 della L. 28/1/77 n. 10 si obbliga altresì per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo a destinare l'erigendo fabbricato ad uso abitativo, con le modalità sopraindicate, per un periodo non inferiore a 10 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione.
3. Il sottoscritto assoggetta per il futuro a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Ferrara il terreno di sua proprietà interessato al Piano di utilizzo ed individuato nei relativi elaborati approvati dalla Commissione Edilizia Agricola in data sempre in Comune di Ferrara , frazione di di complessivi ettari.....il tutto contrassegnato da velatura verde nell'allegata planimetria). Tale terreno resterà quindi vincolato e non potrà essere edificato sino a quando la zona in cui lo stesso si trova manterrà nel vigente Piano Regolatore la classificazione di Sottozona..... e comunque sino a quando il Comune di Ferrara non ne consentirà espressamente la cancellazione.
4. Le Concessioni Edilizie rilasciate per la realizzazione del fabbricato previsto nel Piano di Utilizzo saranno esentate dal contributo dovuto ai sensi della legge n. 10/77 (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) qualora ricorrano le circostanze contemplate dall'art. 9 lett. a) della citata legge n. 10/77.
5. Il sottoscritto prende atto che l'eventuale utilizzo dell'immobile, gravato da vincolo di destinazione d'uso a favore degli aventi titolo così come individuati al precedente p.2, in difformità dalle previsioni del vigente P.R.G e pertanto da parte di persone non aventi i requisiti di legge,, comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 7 della L. 47/85 (opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali) nonché l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 20 della stessa L. 47/85.
6. Nel caso in cui venga richiesta o denunciata (D.I.A.), ai sensi di legge, una variazione della suddetta destinazione d'uso nel periodo indicato al p. 2, purchè compatibile con gli usi ammessi dal vigente Piano Regolatore, il contributo di concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L. 10/77 - art. 10 comma 3° -);
- 7) Il presente atto d'obbligo verrà trascritto nei Registri Immobiliari.
- 8) Ogni spesa inerente e conseguente al presente atto sarà a carico del sottoscritto.



AMUATA <

COMUNE DI FERRARA

6593

**SCHEMA D'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CON VINCOLO
ALL'INEDIFICABILITA' E DELLA DESTINAZIONE D'USO
NELLE ZONE "AGRICOLE"
INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE**

atto dovrà essere sottoscritto presso un Notaio ed una copia autentica dello stesso, completa degli estremi della registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata ai competenti uffici Comunali unitamente al presente schema).

sottoscritto [RicNome] (Dati anagrafici e C.F. - qualora il dichiarante sia in regime di comunione legale dei beni deve intervenire e sottoscrivere anche il coniuge)

Presuppone:

di essere proprietario (o altro titolo) di fabbricato insistente sul fondo agricolo sito in Località [UbicLavori] censito nel Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio [Foglio] mapp. [Mappale] di complessivi ettari _____

di aver inoltrato al Sindaco di Ferrara domanda in data PG. [PGNr]/[PGData] e PR. [PRNr]/[PRData] tendente ad ottenere la concessione prescritta dalla L. 10/77 per la realizzazione dei lavori di [Oggetto];

Visto l'art. 40 della Legge Regionale 07/12/1978 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni;

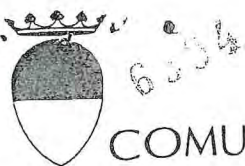
Visto l'art. 9, comma 1°, lett. a) della L. 10/77 per la gratuità della concessione;

Richiamati gli elaborati allegati alla stessa domanda di concessione edilizia;

Assume

nei confronti del Comune di Ferrara, per se' e gli aventi causa a qualsiasi titolo, i seguenti obblighi:

1. Il sottoscritto [RicNome] proprietario del fondo agricolo a titolo principale (od altro titolo) ai sensi dell'art. 12 della L. 09/05/1975 n. 153, ai fini dell'ottenimento dal detto Comune della concessione edilizia di cui alla L. 10/77 per la realizzazione, sul fondo sopra richiamato, dei lavori di [Oggetto], relativamente ad immobile da adibire a _____, il tutto contrassegnato nell'allegata planimetria scala _____ con velatura _____ assoggetta per il futuro, per se' e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a vincolo d'inedificabilità a favore del Comune di Ferrara, il terreno di proprietà, sempre in Comune di Ferrara [località], di complessivi ettari _____ comprensivi dell'area coperta dal fabbricato (il tutto contrassegnato da velatura "colore _____" nell'allegata planimetria). Tale terreno resterà quindi vincolato e non potrà essere edificato sino a quando la zona in cui lo stesso si trova manterrà nel vigente Piano Regolatore la classificazione di "zona E zona agricola" e



COMUNE DI FERRARA

comunque sino a quando il Comune di Ferrara non ne consentirà espressamente la cancellazione;

2. L'intervento edilizio verrà realizzato in conformità agli elaborati debitamente firmati dal sottoscritto e dal progettista secondo le caratteristiche costruttive di cui alla relazione tecnica asseverata, il tutto depositato agli atti del Comune;
3. Il sottoscritto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 9 e 10 della legge 28/10/1977 n. 10, si obbliga per sé e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a destinare il fabbricato oggetto dei lavori edilizi di cui al precedente p. 1, a residenza dei nuclei familiari dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai nuclei familiari ammessi in quanto coadiuvanti o legati da vincoli di parentela di 1° e 2° grado secondo quanto previsto dall'art. 24.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente, per un periodo non inferiore a 10 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori;
4. Il sottoscritto prende atto che l'eventuale utilizzo dell'immobile, gravato da vincolo di destinazione d'uso a favore degli aventi titolo così come individuati al precedente p. 3, in difformità dalle previsioni del vigente P.R.G. e pertanto da parte di persone non aventi i requisiti di legge, comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 7 della L. 47/85 (opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali) nonché l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 20 della stessa L. 47/85.
5. Nel caso in cui venga richiesta o denunciata (D.I.A.), ai sensi di legge, una variazione della suddetta destinazione d'uso nel periodo indicato al p. 3, purché compatibile con gli usi ammessi dal vigente Piano Regolatore, il contributo di concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 10 comma 3° della L. 10/77);
6. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo;
7. Il presente atto d'obbligo verrà trascritto nei Registri Immobiliari;
8. Ogni spesa inerente e conseguente al presente atto sarà a carico dei sottoscritti.



COMUNE DI FERRARA

**SCHEMA D'ATTO UNILATERALE D'OBLIGO PER IL VINCOLO DELLA
DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE "AGRICOLE"**

to dovrà essere sottoscritto presso un Notaio ed una copia autentica dello stesso, completa degli estremi della registrazione e trascrizione, dovrà essere consegnata ai competenti Uffici Comunali unitamente al presente schema)

ottoscritto [RicNome] (Dati anagrafici e C.F. - qualora il dichiarante sia in regime di
unione legale dei beni deve intervenire e sottoscrivere anche il coniuge)

emesso:

di essere proprietario (o altro titolo) di immobile sito in [Localita'] [UbicLavori], censito nel Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio [Foglio] mapp. [Mappale];

di aver inoltrato al Sindaco di Ferrara domanda in data PG. [PGNr]/[PGData] e PR. [PRNr]/[PRData] tendente ad ottenere la concessione prescritta dalla Legge 27/01/1977 n. 10 per la realizzazione dei lavori di [Oggetto] relativamente al fabbricato di cui sopra;

visto l'art. 40 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

integrazioni, considerato che intende avvalersi di quanto disposto dall'art. 9, comma 1°, lett. a) della L. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni per la gratuità della concessione;

richiamati gli elaborati allegati alla stessa domanda di concessione;

Assume

ai confronti del Comune di Ferrara, per se' e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, i seguenti obblighi:

- L'intervento edilizio verrà realizzato in conformità agli elaborati progettuali debitamente firmati dal sottoscritto e dal progettista e secondo le caratteristiche costruttive di cui alla relazione tecnica asseverata, il tutto depositato agli atti del Comune.
- Il sottoscritto si obbliga per se' e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a non modificare la destinazione d'uso concessa, così come indicata nel progetto e nella relazione tecnica asseverata di cui sopra, per un periodo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori.
- Il sottoscritto prende atto che l'eventuale utilizzo dell'immobile, gravato da vincolo di destinazione d'uso a favore degli aventi titolo così come individuati al



COMUNE DI FERRARA

precedente p.2, in difformità dalle previsioni del vigente P.R.G e pertanto da parte di persone non aventi i requisiti di legge,, comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 7 della L. 47/85 (opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali) nonché l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 20 della stessa L. 47/85.

4. Nel caso in cui venga richiesta o denunciata (D.I.A.), ai sensi di legge, una variazione della suddetta destinazione d'uso nel periodo indicato al p.2, purchè compatibile con gli usi ammessi dal vigente Piano Regolatore, il contributo di concessione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (L. 10/77 - art. 10 comma 3° -);
5. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto unilaterale d'obbligo.
6. Il presente atto d'obbligo verrà trascritto nei Registri Immobiliari.
7. Ogni spesa inerente e conseguente al presente atto sarà a carico dei sottoscritti.

da
lle
in
re

e
li
c
i

6597



REGOLAMENTO EDILIZIO



COMUNE DI FERRARA

Settore del Territorio e
dello Sviluppo economico
Servizio Pianificazione

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- art. 11 - Dichiarazione di indirizzi

ALLEGATO 4

ART. 11 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1 La Commissione Edilizia, unitamente ai membri esperti in materia agricola, all'atto del suo insediamento e comunque non oltre 6 mesi dall'insediamento stesso deve esplicitare in un documento, denominato "dichiarazione di indirizzi", i criteri ed i metodi di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi.

2 In particolare dovrà esplicitare i criteri di valutazione per tutti quei parametri formali e compositivi che non sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme e da quelle del P.R.G.

3 Dovrà inoltre contenere indicazioni all'Ufficio Tecnico per l'esame delle pratiche relative alle opere edilizie non sottoposte al parere della Commissione Edilizia.

4 La dichiarazione di indirizzi potrà essere sottoposta a revisione annuale alla luce delle problematiche emerse nel periodo precedente.

5 La dichiarazione e le sue revisioni devono essere approvate dal Consiglio Comunale.

6 Al termine del proprio mandato la Commissione Edilizia deve redigere il rapporto consuntivo della propria attività.

ART. 11 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

1 La Commissione Edilizia, unitamente ai membri esperti in materia agricola, all'atto del suo insediamento e comunque non oltre 6 mesi dall'insediamento stesso deve esplicitare in un documento, denominato "dichiarazione di indirizzi", i criteri ed i metodi di valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi.

2 In particolare dovrà esplicitare i criteri di valutazione per tutti quei parametri formali e compositivi che non sono specificatamente disciplinati dalle presenti norme e da quelle del P.R.G. e il cui rispetto sarà asseverato dai tecnici abilitati nell'ambito dei procedimenti autocertificati anche previa richiesta di un parere preventivo.

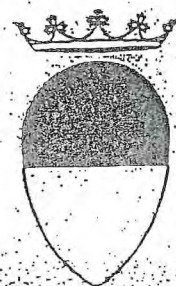
3 Dovrà inoltre contenere indicazioni all'Ufficio Tecnico per l'esame delle pratiche relative alle opere edilizie non sottoposte al parere della Commissione Edilizia.

4 La dichiarazione di indirizzi potrà essere sottoposta a revisione annuale alla luce delle problematiche emerse nel periodo precedente.

5 La dichiarazione e le sue revisioni devono essere approvate dal Consiglio Comunale.

6 Al termine del proprio mandato la Commissione Edilizia deve redigere il rapporto consuntivo della propria attività.

6601



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

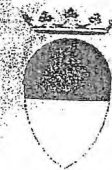
SETTORE DEL TERRITORIO E DELLO
SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

PLANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 106 seduta del 21 Giugno 1993 verbale n. 56

APPROVAZIONE - Delibera Giunta Regionale n. 1304 seduta del 11 Aprile 1995 (controllata dalla CCARER
con atto prot. 737/780 del 4/5 1995)



COMUNE DI FERRARA

Settore del Territorio e
dello Sviluppo economico
Servizio Pianificazione

VARIANTE NORMATIVA AL P.R.G./V relativa all'edilizia rurale

- art. 9 - Fasce di protezione e/o rispetto
- art. 21 - Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico
- art. 28.5 - Sottozona A5
- art. 29.5 - Sottozona B5 - Borghi
- art. 29.5.1 - B5.1 Borghi storici
- art. 29.6 - Sottozona B6 - Corti coloniche
- art. 33.1 - Edifici esistenti
- art. 34.1 - Sottozona E1 - Paleoalvei

ART. 9 Fasce di protezione e/o rispetto

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

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

³ Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti (U3.8). Le altre fasce di rispetto possono essere utilizzate in generale per lo standard di verde. Nei casi di cui al presente comma, le aree utilizzate come standard sono aggiuntive rispetto alle quantità minime previste dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche e non concorrono al soddisfacimento delle opere di urbanizzazione secondaria (U2), ancorché ricorrano le condizioni di cui al 7° comma dell'articolo 5.

⁴ Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, ad eccezione della ristrutturazione fondiaria ed urbanistica, nonché un ampliamento una tantum per adeguamenti alle esigenze dei conduttori nella misura massima del 20% della superficie utile (Su) o del volume, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, o comunque che non vengano ridotte le distanze preesistenti, o che avvenga ad una distanza non inferiore a mt. 10 dal piede dell'argine dei canali o dagli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse. L'ampliamento non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

⁵ Ove non diversamente prescritto nei successivi articoli o in cartografia, gli interventi edilizi non rientranti tra quelli previsti ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti distanze dalle infrastrutture oggetto di tutela:

Cimiteri	100 metri dal perimetro graficizzato nelle tavole del P.R.G.
Corsi d'acqua	secondo le prescrizioni del P.T.P.R., artt. 17 e 34, così come precisato dal presente P.R.G. (tavv. 01 n), e in ogni caso non meno di 10 mt. dai limiti dell'alveo per quelli non disciplinati dal P.T.P.R..
Strade	D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni
Ferrovie	L. 12-11-68 n° 1202
Aeroporti	Legge 4/2/63 n° 58

ART. 9 Fasce di protezione e/o rispetto

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

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

³ Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono. Le stesse fasce possono essere utilizzate per la realizzazione di stazioni di servizio e distribuzione carburanti (U3.8). Le altre fasce di rispetto possono essere utilizzate in generale per lo standard di verde. Nei casi di cui al presente comma, le aree utilizzate come standard sono aggiuntive rispetto alle quantità minime previste dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche e non concorrono al soddisfacimento delle opere di urbanizzazione secondaria (U2), ancorché ricorrano le condizioni di cui al 7° comma dell'articolo 5.

⁴ Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, ad eccezione della ristrutturazione fondiaria ed urbanistica, nonché un ampliamento una tantum per adeguamenti alle esigenze dei conduttori nella misura massima del 20% della superficie utile (Su) o del volume, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, o comunque che non vengano ridotte le distanze preesistenti, o che avvenga ad una distanza non inferiore a mt. 10 dal piede dell'argine dei canali o dagli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse. L'ampliamento non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

^{4 bis} Per gli edifici di cui al comma precedente è in ogni caso consentita la demolizione e ricostruzione con traslazione all'esterno della fascia di rispetto, nell'ambito dello stesso fondo; in tal caso la quota di ampliamento una tantum è elevata al 30% del volume esistente.

⁵ Ove non diversamente prescritto nei successivi articoli o in cartografia, gli interventi edilizi non rientranti tra quelli previsti ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti distanze dalle infrastrutture oggetto di tutela:

Cimiteri	100 metri dal perimetro graficizzato nelle tavole del P.R.G.
Corsi d'acqua	secondo le prescrizioni del P.T.P.R., artt. 17 e 34, così come precisato dal presente P.R.G. (tavv. 01 n), e in ogni caso non meno di 10 mt. dai limiti dell'alveo per quelli non disciplinati dal P.T.P.R..

Elettrodotti	D.P.C.M. 23/4/92.
Pipelines	Secondo le disposizioni dell'Ente competente in rapporto alle caratteristiche della linea
Acquedotti	" "
Depuratori	Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77
Inceneritori	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/7/84
Discariche	" "
Carceri	Circolare Min. Int. n° 16500/2/14. 1951

⁶ "Le previsioni relative alla viabilità stradale, ferroviaria ed idroviaria, ai canali ed ai sistemi tecnologici lineari di distribuzione a rete, graficizzate nelle mappe di Piano, in sede di progetto esecutivo possono essere modificate, se tali variazioni rimangono contenute all'interno delle fasce di protezione e/o rispetto così come precisate al comma precedente."³

Strade	D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni
Ferrovie	L. 12-11-68 n° 1202
Aeroporti	Legge 4/2/63 n° 58
Elettrodotti	D.P.C.M. 23/4/92.
Pipelines	Secondo le disposizioni dell'Ente competente in rapporto alle caratteristiche della linea
Acquedotti	" "
Depuratori	Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77
Inceneritori	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/7/84
Discariche	" "
Carceri	Circolare Min. Int. n° 16500/2/14. 1951.

⁶ "Le previsioni relative alla viabilità stradale, ferroviaria ed idroviaria, ai canali ed ai sistemi tecnologici lineari di distribuzione a rete, graficizzate nelle mappe di Piano, in sede di progetto esecutivo possono essere modificate, se tali variazioni rimangono contenute all'interno delle fasce di protezione e/o rispetto così come precisate al comma precedente."³

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

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

ART. 21 Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico ambientale. 6607

Omissis (vedi art. 51 Regolamento Edilizio)

ART. 21 Prescrizioni per gli interventi su edifici di interesse architettonico ambientale nel territorio rurale.

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

² Le indicazioni riportate nelle tavole di cui sopra potranno essere ulteriormente specificate nella dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia.

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

⁴ Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano destinati agli usi U1 e U5.1, non è ammesso il frazionamento dell'edificio superiore a tre alloggi.

⁵ E' ammesso un numero maggiore di alloggi, con il massimo di 5, in fabbricati di superficie coperta non inferiore a mq. 750, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 7.

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

⁷ Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile agli schemi di cui al comma 1, nonché nel caso di cui al comma 5, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione edilizia.

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

6609

RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A

ELEMENTI DA CONSERVARE O
RIPRISTINARE

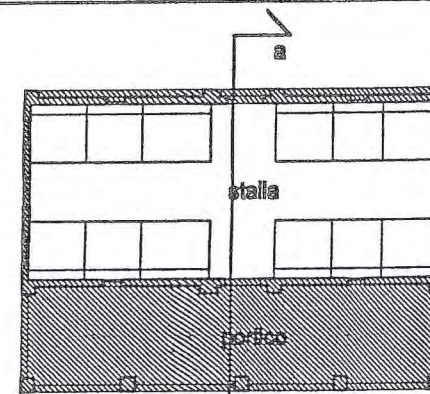


copertura
prospetto principale
quota primo solaio
portico originario
struttura portante
elementi architettonici di pregio
mantenimento aperture originali

ELEMENTI MODIFICABILI O INSERIBILI

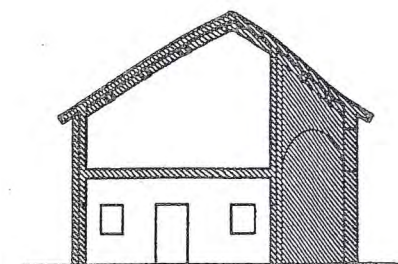


parti soppalcabili
parziali modifiche dei fronti secondari
soppalchi
scala
lucernai

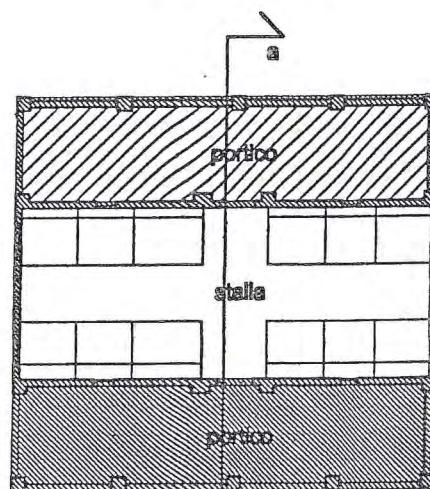


pianta

fronte principale

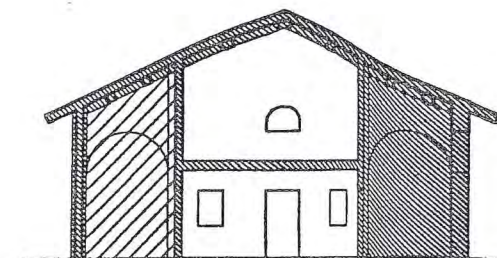


sezione a - a

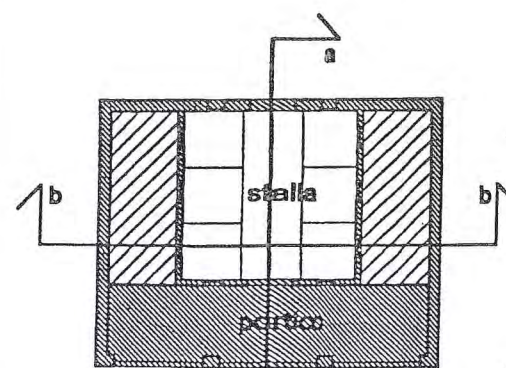


pianta

fronte principale

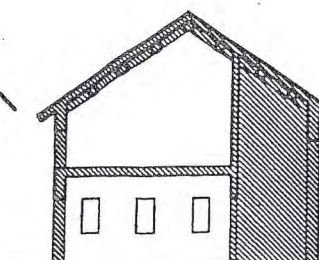


sezione a - a

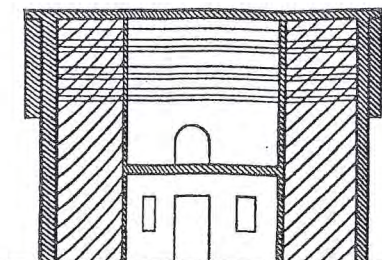


pianta

fronte principale



sezione a - a



sezione b - b



6611

RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B

ELEMENTI DA CONSERVARE O
RIPRISTINARE

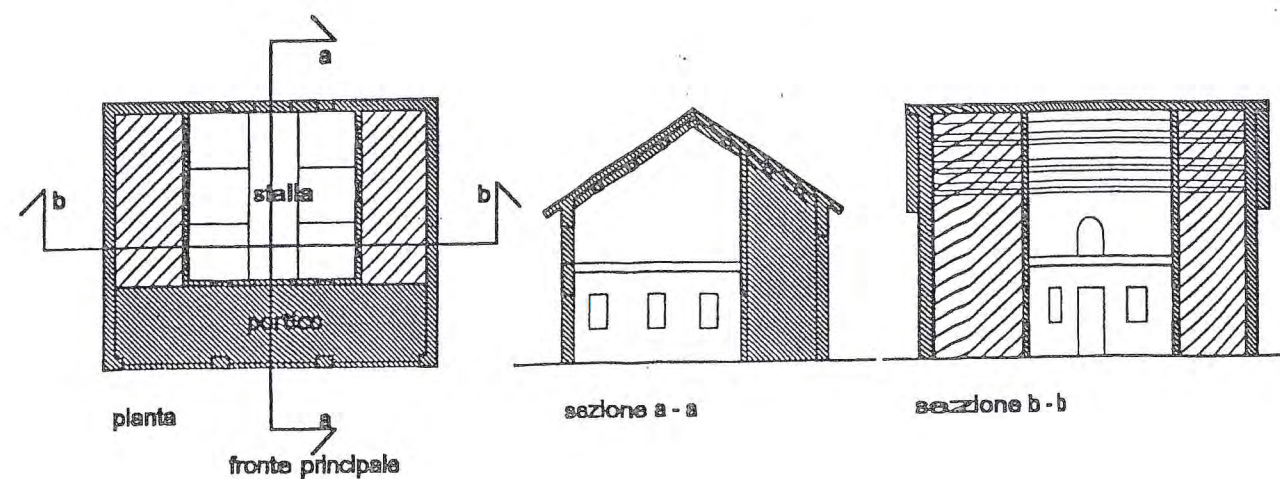
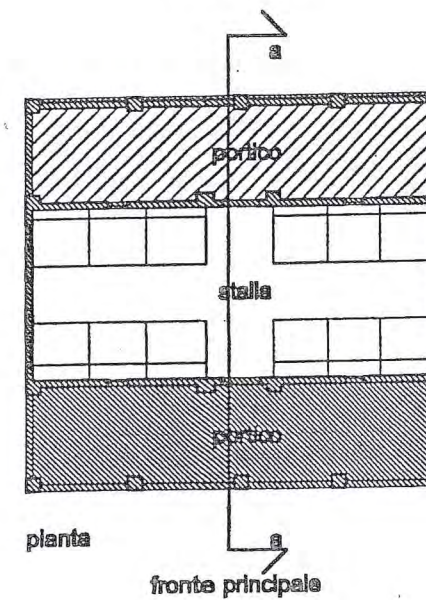
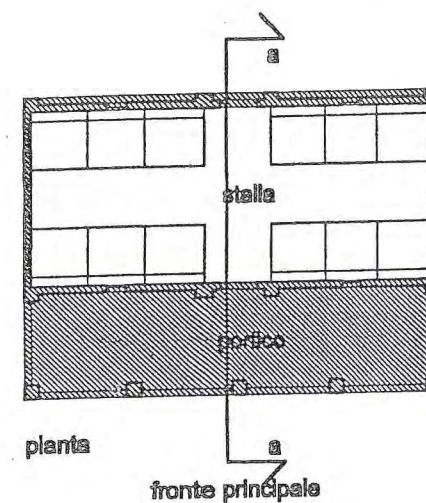


copertura
prospetto principale
portico originario
elementi architettonici di pregio
mantenimento aperture originali

ELEMENTI MODIFICABILI O INSERIBILI



parti soppalcabili
modifiche prospetti secondari con nuove aperture o gelosie
solai e/o soppalchi
scala
lucerna



6613

RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

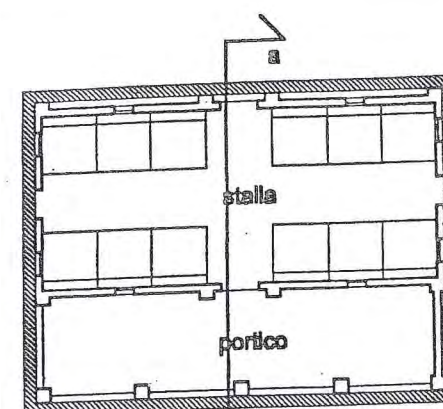
ELEMENTI DA CONSERVARE O
RIPRISTINARE



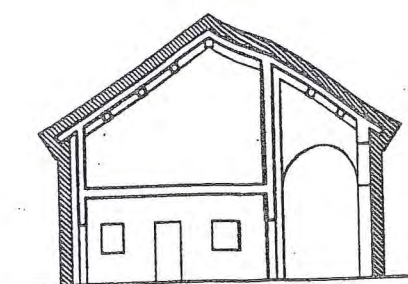
sagoma
tipo e forma della copertura
elementi architettonici di pregio
mantenimento aperture originali

ELEMENTI MODIFICABILI O INSERIBILI

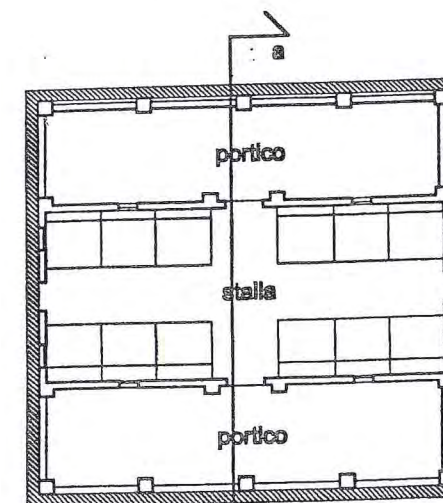
modifiche dei prospetti con nuove aperture o gelosie
solai
scale
lucernai



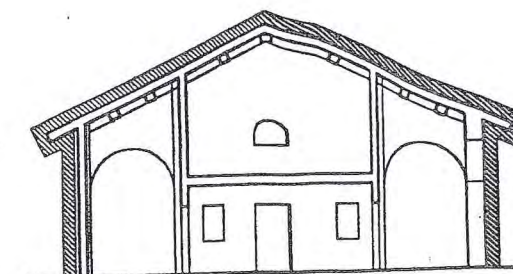
pianta
fronte principale



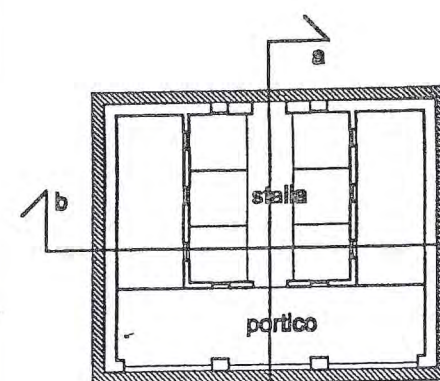
sezione a - a



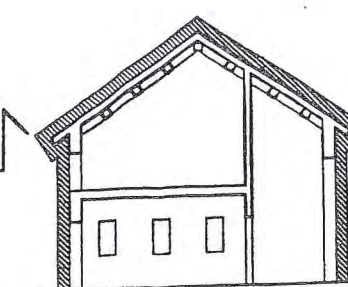
pianta
fronte principale



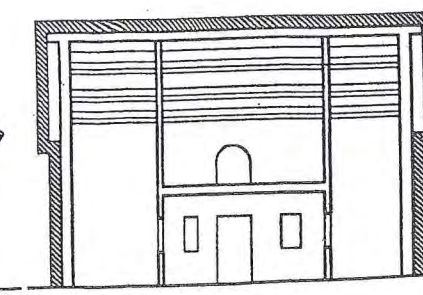
sezione a - a



pianta
fronte principale



sezione a - a



sezione b - b



6615

ADEGUAMENTO FUNZIONALE

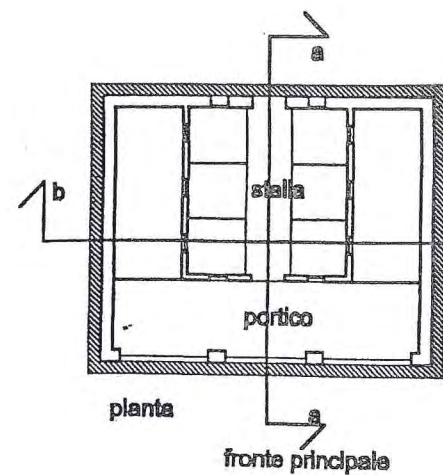
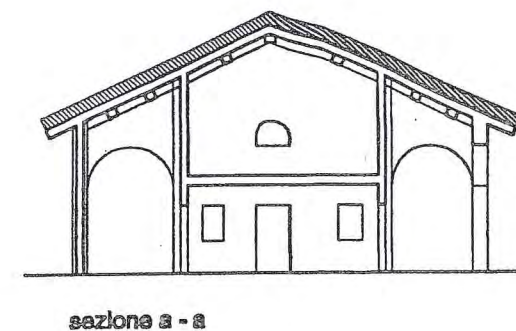
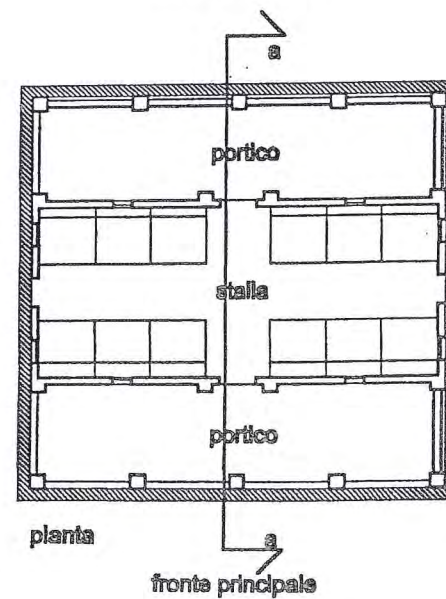
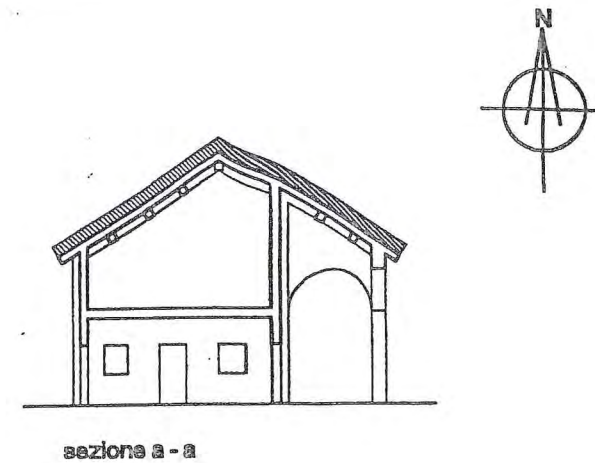
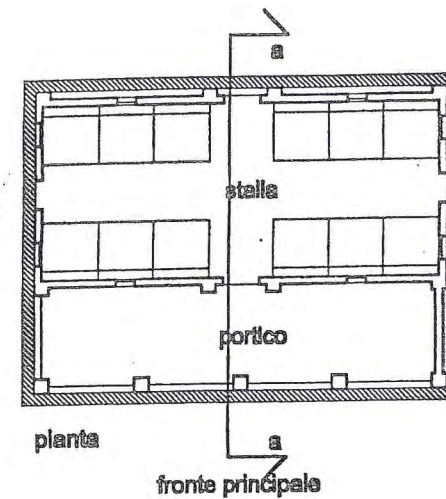
ELEMENTI DA CONSERVARE O
RIPRISTINARE



sito
tipo e forma della copertura
elementi architettonici di pregio

ELEMENTI MODIFICABILI O INSERIBILI

solai
scale
modifiche del prospetti
eventuali ampliamenti compatibili
altazze



ART. 28.5 Sottozona A5

6817

¹ Salvo specifica indicazione per singoli ambiti, gli interventi nelle sottozone A5 si attuano mediante concessione edilizia diretta nel rispetto delle categorie d'intervento previste in cartografia.

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

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

⁴ Qualora non si verifichino le condizioni di cui al 2° comma e non vengano rispettate le prescrizioni di cui al 3° comma del presente articolo, saranno consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui ai commi 9 e 10 del precedente articolo 28.4. In tal caso si dovrà comunque prevedere il ripristino della porzione di area scoperta pertinentiale di proprietà.

⁵ Gli interventi in sottozona A5 si attuano mediante le procedure e con gli effetti di cui all'art. 28.1. Qualora dalla documentazione storica risulti difformità tra la perimetrazione cartografica delle sottozone ed il sedime storico del parco la prescrizione di cui al 3° comma è riferita all'estensione storicamente documentata.

⁶ La eventuale realizzazione di autorimesse, secondo quanto previsto all'art. 7.1, 4° comma potrà avvenire esclusivamente su aree marginali del parco e non dovrà comunque comportare l'abbattimento di piante di pregio e/o la compromissione di aree verdi. Dovranno essere seguiti i criteri costruttivi dell'art. 21.

ART. 28.5 Sottozona A5

¹ Salvo specifica indicazione per singoli ambiti, gli interventi nelle sottozone A5 si attuano mediante concessione edilizia diretta nel rispetto delle categorie d'intervento previste in cartografia.

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

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

⁴ Qualora non si verifichino le condizioni di cui al 2° comma e non vengano rispettate le prescrizioni di cui al 3° comma del presente articolo, saranno consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui ai commi 9 e 10 del precedente articolo 28.4. In tal caso si dovrà comunque prevedere il ripristino della porzione di area scoperta pertinentiale di proprietà.

⁵ Gli interventi in sottozona A5 si attuano mediante le procedure e con gli effetti di cui all'art. 28.1. Qualora dalla documentazione storica risulti difformità tra la perimetrazione cartografica delle sottozone ed il sedime storico del parco la prescrizione di cui al 3° comma è riferita all'estensione storicamente documentata.

⁶ La eventuale realizzazione di autorimesse, secondo quanto previsto all'art. 7.1, 4° comma potrà avvenire esclusivamente su aree marginali del parco e non dovrà comunque comportare l'abbattimento di piante di pregio e/o la compromissione di aree verdi. Dovranno essere seguiti i criteri costruttivi dell'art. 51 del R.E..

⁷ Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.

6819

ART. 29.5 Sottozone B5 - Borghi.

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

² Le categorie d'intervento sono indicate in cartografia. Ove non indicate sono consentiti gli interventi di cui all'art. 49, secondo quanto previsto nei singoli ambiti.

³ Gli interventi dovranno rispettare gli indici e i parametri indicati per ogni ambito o, in mancanza di questi, le prescrizioni di cui all'art. 29, comma 6°.

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

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

ART. 29.5 Sottozone B5 - Borghi.

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

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

³ Gli interventi dovranno rispettare gli indici e i parametri indicati per ogni ambito o, in mancanza di questi, le prescrizioni di cui all'art. 29, comma 6°.

^{3 bis} Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21

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

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

Art. 29.5.1

B5.1 Borghi storici

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

² È consentita la costruzione di autorimesse nella misura di 10 mq/100 mc, secondo i criteri dell'art. 21 delle presenti norme.

Art. 29.5.1

B5.1 Borghi storici

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

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

ART. 29.6 Sottozone B6 - Corti coloniche

6823

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

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

³ Le categorie d'intervento sono indicate in cartografia, ove non indicate sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 49, nonché ampliamenti una tantum nei seguenti limiti: 50 mq di Su oppure 20 % della Su esistente; 150 mc oppure 20 % del volume esistente.

⁴ È consentito recuperare volumi incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di pari volumetria. La ricollocazione dei volumi sostituiti può dar luogo ad uno o più edifici la cui collocazione dovrà essere riconducibile ad uno dei modelli tipici di cui all'allegato, o comunque consentirne la leggibilità.

⁵ In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto della corte sia per tipologia che per materiali e tecnologia costruttiva in conformità a quanto previsto all'art. 21.

⁶ È in ogni caso consentita la costruzione di autorimesse in rapporto agli edifici residenziali, secondo lo standard di parcheggio privato previsto per le abitazioni all'art. 24, e nel rispetto dei criteri costruttivi di cui al comma precedente.

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

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

⁹ Le zone B6 si dividono in

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

B6.2 Corti coloniche nel territorio non urbanizzato.

ART. 29.6 Sottozone B6 - Corti coloniche

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

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

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

^{3 bis} Gli ampliamenti di cui al comma precedente sono subordinati al contestuale recupero degli edifici che vengono ampliati; superficie utile e volume esistenti vanno riferiti ai soli edifici recuperati.

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

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

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

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

⁸ Qualora gli interventi in tali zone siano attuati in funzione della conduzione del fondo da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, la concessione edilizia verrà rilasciata in conformità a quanto previsto dall'art. 9 lettera A della L. 10/77. Qualora alla data di adozione del presente Piano la sottozone B6, come individuate cartograficamente, siano asservite ad unità

Nuovi edifici ove ammessi potranno essere edificati all'esterno della corte B6.2, come individuata in cartografia, ad una distanza dal perimetro della stessa non inferiore a mt. 30

poderali agricole, la capacità edificatoria relativa andrà scomputata da quella complessiva del fondo in rapporto alla titolarità del richiedente.

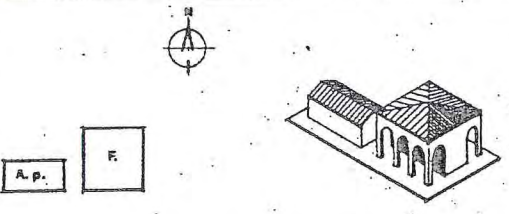
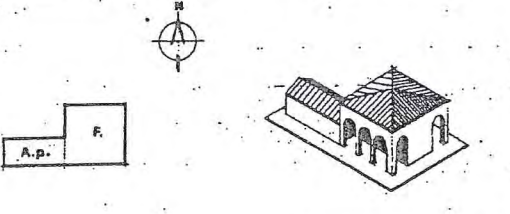
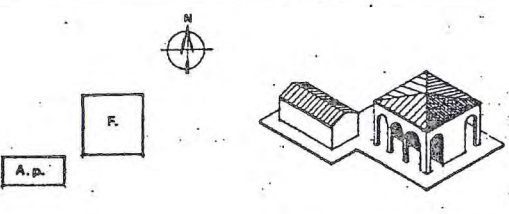
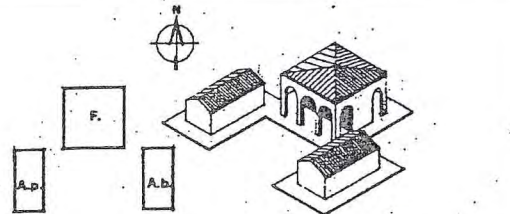
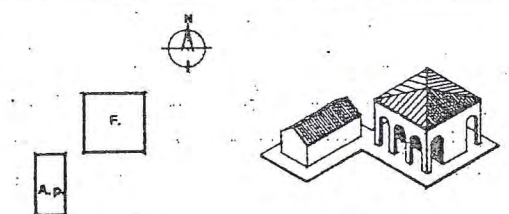
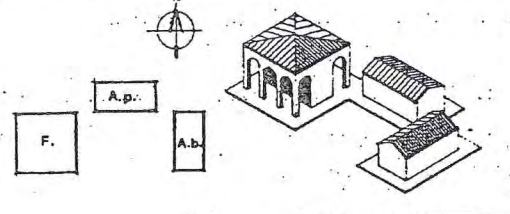
⁹ Le zone B6 si dividono in

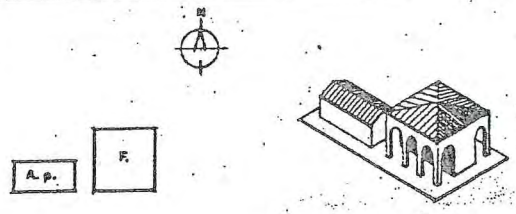
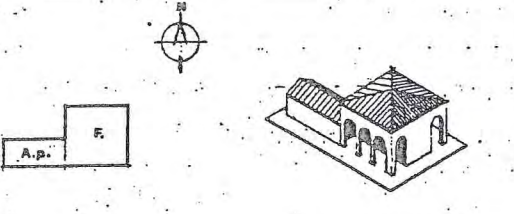
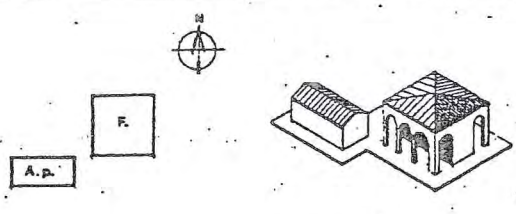
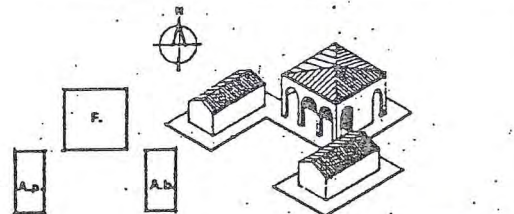
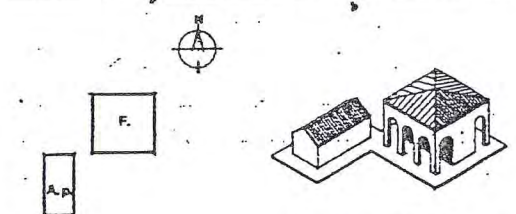
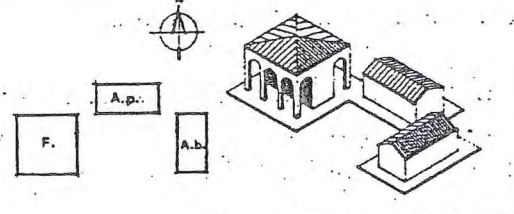
- B6.1 Corti coloniche all'interno degli aggregati urbani.
- B6.2 Corti coloniche nel territorio non urbanizzato.

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

¹¹ Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.

6827

TIPOLOGIA CORTI AGRICOLE	LEGENDA: A.p.: abitazione padronale A.b.: bracciante F.: fienile
 CORTE LINEARE	 CORTE ACCOSTATA
 CORTE A SCACCHIERA	 CORTE CENTRALE a
 CORTE ANGOLARE	 CORTE CENTRALE b

TIPOLOGIA CORTI AGRICOLE	LEGENDA: A.p.: abitazione padronale A.b.: bracciante F.: fienile
 CORTE LINEARE	 CORTE ACCOSTATA
 CORTE A SCACCHIERA	 CORTE CENTRALE a
 CORTE ANGOLARE	 CORTE CENTRALE b

ART. 33.1 Edifici esistenti

¹ A seguito del censimento di cui all'articolo 40 della legge Regionale 47/78 e s.m., agli edifici esistenti è stata attribuita una categoria di intervento; nel rispetto delle categorie di intervento indicate in cartografia, sono consentiti, attraverso concessione edilizia diretta, tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo quanto previsto all'art.24.5 punto U5.2.

² È consentito l'ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati, per esigenze dell'azienda o dei residenti nei seguenti limiti: non superiore al 20% della Su esistente o a 50 mq di Su,; non superiore al 20 % del volume esistente, o a mc 150 compatibilmente con le categorie d' intervento.

ART. 33.1 Edifici esistenti

¹ A seguito del censimento di cui all'articolo 40 della legge Regionale 47/78 e s.m., agli edifici esistenti è stata attribuita una categoria di intervento; nel rispetto delle categorie di intervento indicate in cartografia, sono consentiti, attraverso concessione edilizia diretta, tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo quanto previsto all'art.24.5 punto U5.2.

^{1bis} Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.

² È consentito l'ampliamento, anche in corpi di fabbrica separati, per esigenze dell'azienda o dei residenti nei seguenti limiti: non superiore al 20% della Su esistente o a 50 mq di Su,; non superiore al 20 % del volume esistente, o a mc 150 compatibilmente con le categorie d' intervento; rientrano entro tali limiti gli interventi pertinenziali di nuova costruzione.

³ Gli ampliamenti di cui al comma precedente sono subordinati al contestuale recupero degli edifici che vengono ampliati.

ART. 34.1 Sottozone E1 - Paleoalvei

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

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

ART. 34.1 Sottozone E1 - Paleoalvei

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

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

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

La votazione, effettuata per alzata di mano, dà i seguenti risultati accertati con l'assistenza degli scrutatori:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 36

CONSIGLIERI VOTANTI: N° 36

VOTI FAVOREVOLI: N° 24

VOTI CONTRARI: N° 12

(Cons.ri Barabani, Masotti, Perazzolo, Taddeo, Pierpaoli, Saini, Dana, Carion, Grillo, Malaguti, Mezzetti e Viviani)

ASTENUTI: N° --

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo soprariportato.

Il presente verbale viene pubblicato e mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune, e rimarrà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi

16 DIC. 2002

Il Segretario Generale

Escono i Cons.ri Dana, Pierpaoli e Bianchi - PRESENTI: N° 33

**SETTORE DEL TERRITORIO E
DELLO SVILUPPO ECONOMICO**
Servizio Pianificazione

P.G.
P. urb.
P.R.

OGGETTO : Adozione di Variante Normativa al P.R.G./N relativa all'edilizia rurale.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA - art. 49 D. Lgs. 267/2000

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE - SERVIZIO
(Indicare Nome-Cognome-Qualifica)

data

PARERE DI RESPONSABILITA' CONTABILE - art. 49 D. Lgs. 267/2000

- ☒ Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile
- ☒ Il Presente provvedimento non comporta implicazioni nè finanziarie nè contabili
- ☒ Preso nota agli effetti delle registrazioni contabili per il rendiconto patrimoniale.

IL RAGIONIERE CAPO
(Nome – Cognome)

```
data .....

```