



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

## TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Procedure Concorsuali

### ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Viale Virgilio 42/F 41123 Modena

Tel. 059 847301

### VII° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 85/2023 iscritta presso il Tribunale di Modena, Giudice Delegato Dott. Carlo Bianconi – Curatore Dott. Santo Donnicola - è stata disposta la vendita con delega delle relative operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena con sede in Modena, Viale Virgilio n. 42/F, degli immobili di seguito descritti.

#### UBICAZIONE, DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

##### Lotto B)

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati posto in Comune di Riolunato (MO), lungo Via Fontanabuona.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Riolunato, **Foglio 20**, Mappali:

**212** – incolt prod – Cl. 2 – Ha 0.61.40 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,32;

**233** – seminativo – Cl. 3 – Ha 0.08.30 – R.D. Euro 1,03 – R.A. Euro 1,07;

**235** – seminativo – Cl. 2 – Ha 0.23.20 – R.D. Euro 5,27 – R.A. Euro 4,19.

Gli immobili sono liberi.

##### Lotto C)

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato diroccato ad uso magazzino, con circostante area cortiliva esclusiva ed annesso terreno agricolo di pertinenza, il tutto formante unico corpo, posto in Comune di Ferrara (FE), frazione Fossanova San Biagio, all'interno del civico 127 di Via Bassa.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara, **Foglio 290**, Mappale:

**324**, Via Bassa n. snc, P. T, Z.C. 2, Cat. D/10, Rendita Euro 1.502,40,24.

Dati Catastali: Catasto Terreni del Comune di Ferrara, **Foglio 290**, Mappali:

**291** – seminativo – Cl. 3 – Ha 0.32.95 – Deduz. A6 - R.D. Euro 27,09 – R.A. Euro 14,46;

**295** – seminativo – Cl. 3 – Ha 0.04.10 – R.D. Euro 3,39 – R.A. Euro 1,80.

Gli immobili sono liberi.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Valerio De Maria datata 11 gennaio 2024.

Si allegano al presente avviso i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui ai Lotti B) e C), con la precisazione che è onere dell'interessato all'acquisto verificare che, successivamente al rilascio dei suddetti certificati, non siano intervenute modificazioni dagli strumenti urbanistici riguardanti detti terreni.

Se del caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e di cui all'art. 40, 6° comma della Legge 28.2.85 n. 47.

La consistenza sopra descritta è posta in vendita **in 2 (due) lotti** nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni annesso e connesso, accesso o recesso, fisso ed infisso, con tutte le adiacenze e pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, con le servitù attive e passive in quanto legalmente esistenti e competenti, con gli usi, comunioni, diritti, azioni, ragioni ed oneri ad essa inerenti, con i proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti comuni.

Trattandosi di vendita di natura coattiva non ha luogo la garanzia per vizi della cosa e la stessa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 c.c.).

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Viene fissata la vendita per il giorno 25 giugno 2026 alle ore 15.00**

## **STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI:**

- 1) La vendita avrà luogo presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Modena, Viale Virgilio, 42/F.
- 2) **Il prezzo base della vendita è fissato:**
  - in Euro 42.515,00 per il Lotto B);
  - in Euro 32.772,00 per il Lotto C).

**Si applica la disposizione dell'art. 216 comma 7 del CCII che stabilisce l'efficacia dell'offerta anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto ai prezzi base sopra indicati e cioè pari ad Euro:**

- 31.886,00 per il Lotto B);
- 24.579,00 per il Lotto C).

Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario i diritti soggetti ad IVA spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, nella misura stabilita nella seguente tabella:

da euro	ad euro	euro/percentuale
---------	---------	------------------

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. unipersonale**

V.le Virgilio, 42/F – 41123 MODENA – Tel. 059/847301

Reg. Impr., Cod. Fisc e P.IVA 02217860366 – R.E.A di MO 274343 – Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

0,00	10.000,00	750,00
10.001,00	20.000,00	1.000,00
20.001,00	30.000,00	1.500,00
30.001,00	50.000,00	2.000,00
50.001,00	100.000,00	2.200,00
100.001,00	500.000,00	3.300,00
500.001,00	1.000.000,00	4.400,00
1.000.001,00	oltre	0,50%

nonchè oneri fiscali, imposte e spese di trasferimento, oltre ad eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**Ogni offerente dovrà fare pervenire in busta chiusa entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita,** presso l'Istituto Vendite Giudiziarie sito in Modena Viale Virgilio 42/F, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito:

**a) Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo** da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto, nonché il prezzo offerto. In caso di offerte presentate per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta visura della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente (con allegazione delle eventuali delibere necessarie, copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale). Nell'ipotesi in cui l'offerente intenda presentare l'offerta in qualità di titolare di Impresa Individuale, dovrà specificare nell'offerta detta sua qualità e produrre la relativa visura della C.C.I.A.A. In caso di offerta presentata da più soggetti, dovrà essere indicato il soggetto che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

**b) Contabile di versamento sul conto corrente bancario codice IBAN IT98U0538712905000003909161,** intestato a **"Liquidazione Giudiziale LORI COSTRUZIONI SRL n. 85/2023"** acceso presso la **BPER Banca Spa, Agenzia n. 5 di Modena,** di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto da imputarsi a titolo di cauzione.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile.

Solo gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c..

Non sono ammesse offerte in tutto o in parte subordinate a qualunque condizione.

L'offerta potrà altresì pervenire a mezzo servizio postale o corriere, nel termine e all'indirizzo sopra indicati. In tali casi, al fine di garantire maggior segretezza, la busta chiusa contenente l'offerta e la documentazione di cui sopra dovrà riportare la data di svolgimento della gara e il nominativo del Curatore ed essere inserita in una ulteriore busta da recapitare all'Istituto Vendite Giudiziarie.



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

Le offerte dovranno essere formulate conformemente alla modulistica pubblicata sul sito internet [www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Le buste saranno aperte presso l'Istituto Vendite Giudiziarie il giorno e l'ora fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti; se vi sono più offerte si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

**Il rilancio minimo è stabilito in Euro 3.000,00 per ciascun Lotto.**

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno restituite.

L'aggiudicatario dovrà successivamente versare:

- entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione i diritti, soggetti ad IVA, spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie nella misura sopra stabilita;
- entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero la maggior o minor somma che verrà quantificata successivamente all'aggiudicazione, a titolo di spese presunte per trasferimento, salvo conguaglio, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione;
- entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione il saldo prezzo, costituito dal prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione già prestata, con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione.

**Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale insuscettibile di proroghe ex art. 153 c.p.c. e che nel caso di inosservanza del termine trova applicazione la previsione di cui al combinato disposto degli artt. 216 CCII - 587 comma 1 c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione da parte del GD ed incameramento della cauzione a titolo di multa, salvo il diritto della procedura di richiedere il risarcimento dei danni cagionati dall'aggiudicatario per effetto del suo inadempimento.**

Si segnala che, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. III° comma, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante l'erogazione di un finanziamento con versamento delle somme erogate direttamente a favore della procedura.

**Si precisa che, ai sensi dell'art. 217, primo comma, CCII, il Giudice Delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, nono comma, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.**

**Il trasferimento avverrà secondo le modalità di cui all'art. 586 c.p.c. e il decreto di trasferimento verrà emesso dal Giudice Delegato conformemente a quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 3 n. 11) c.p.c..**



# I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

---

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena - Viale Virgilio 42/F – inviando una mail all'indirizzo: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com) con l'indicazione di un recapito telefonico al quale l'utente vorrà essere ricontattato.

Modena, 13 maggio 2026

Istituto Vendite Giudiziarie  
Il Direttore  
Alex Manelli





COMUNE DI RIOLUNATO  
Provincia di Modena

610 B

Prot. N. 4509  
Riolunato li 14/11/2023

N. identificativo marca da bollo  
01211454965841  
del 26/10/2023

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VISTA la domanda di certificazione urbanistica relativa a terreni posti in questo Comune Prot. n. 4298 del 02.11.2023 presentata dal Geom. De Maria Valerio in qualità di perito del Tribunale di Modena;

VISTE le prescrizioni di cui al vigente P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n° 6255 in data 13.12.1994, controllata senza rilievi dalla C.C.A. della Regione E.R. con prot. n° 1674/1520 del 22.12.1994;

VISTE le varianti successive apportate al vigente P.R.G. ed in particolare quella approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 in data 26/09/2009 e successive;

### SI ATTESTA

che i terreni sotto elencati sono classificati dal citato strumento urbanistico vigente come segue:

#### **Foglio 20 Mappale 212**

##### **PARTE ZONA OMOGENEA DI TIPO B (20%)**

con le prescrizioni dettate all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione

##### **PARTE SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO ED ELEMENTI DELLA VEGETAZIONE DIFFUSA (80%)**

con le prescrizioni dettate all'art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione.

##### **PARTE DISPOSIZIONI DI TUTELA DEI CALANCHI**

con le prescrizioni dettate all'art.77 delle Norme Tecniche di Attuazione

#### **Foglio 20 Mappale 233**

##### **PARTE ZONA OMOGENEA DI TIPO B (10%)**

con le prescrizioni dettate all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione

##### **PARTE SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO ED ELEMENTI DELLA VEGETAZIONE DIFFUSA (90%)**

con le prescrizioni dettate all'art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione.





**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**Provincia di Modena**

**Foglio 20 Mappale 235**

**PARTE ZONA OMOGENEA DI TIPO B (80%)**

con le prescrizioni dettate all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione

**PARTE ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' (10%)**

con le prescrizioni dettate all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**PARTE SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO ED ELEMENTI DELLA  
VEGETAZIONE DIFFUSA (10%)**

con le prescrizioni dettate all'art.74 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**SI COMUNICA CHE E' IN FASE DI ATTUAZIONE L'ITER PROCEDURALE PER LA REDAZIONE  
DEL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.) INTERCOMUNALE, AI SENSI DELLA  
L.R. 24/2017 E S.M.I.I.L.**

**IL PRESENTE CERTIFICATO CONSERVA PERTANTO LA VALIDITA' DI ANNI UNO DAL  
RILASCIO A CONDIZIONE CHE NON INTERVENGANO MODIFICAZIONI DELLO STRUMENTO  
URBANISTICO NEL PERIODO CONSIDERATO, CONSEGUENTI L'APPROVAZIONE DEL  
NUOVO PUG.**

*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai  
privati gestori di pubblici servizi*

Il Responsabile del Servizio  
Emiliano Geom. Pighetti

**COMUNE DI RIOLUNATO**

Ufficio Tecnico

Via Castello, 8

41020 RIOLUNATO (MO)

emiliano pighetti

15.11.2023 12:30:52

GMT+01:00





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

NUOVO CAU

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO**

**Servizio Qualità Edilizia - Pianificazione Territoriale**

**U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica**

**Rif. P.G. 71505/2026**

RC/mp

IL RESPONSABILE

Vista l'istanza presentata da DE MARIA VALERIO in data 07/04/2026 tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo e terzo comma del D.P.R. 06-06-2001 n° 380;

Verificato il Piano urbanistico comunale vigente costituito da:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato il 16/04/2009 con Delibera di Consiglio Comunale 21901/09;

Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato il 10/06/2013 con Delibera di Consiglio Comunale 39286/13 e successive varianti.

Verificata la Classificazione Acustica (C.L.A.C.) approvata unitamente al PSC e successive varianti.

Verificato il Piano urbanistico Generale (P.U.G.) adottato il 11/12/2024 con Delibera di Consiglio Comunale 123/24;

Precisato che, dal 1° Gennaio 2024, termine della seconda fase del periodo transitorio fissato dalla L.R. 24/17 "Legge sul Governo del Territorio" (come modificata dalla L.R. 3/20) trovano applicazione le disposizioni contenute negli artt. 3 e 4 della legge sopracitata.

CERTIFICA

che l'area dichiarata distinta nel catasto terreni al foglio **290** mappali **291, 295, 318, 324** nel Piano Urbanistico Comunale vigente e nel Piano Urbanistico Generale adottato è classificata come segue:

**Foglio: 290 Mappale: 291**

**Piano urbanistico comunale vigente - RUE**

**Rapporti di copertura e di verde**

	<b>Copertura</b>
Territorio rurale - nta art. 100-3 RUE	in toto

**Altezze degli edifici**

	<b>Copertura</b>
territorio rurale - nta art. 101-3	in toto

**Densità edilizia**

	<b>Copertura</b>
Aree di valore naturale e ambientale - nta art. 102-3.3	in toto

U  
SERVIZIO U.O. PIANIFICAZIONE GENERALE  
PROTOCOLLO GENERALE  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0076820/2026 del 14/04/2026  
Firmatario: CRISTIANO RINALDO, CRISTIANO RINALDO

**Destinazioni d'uso**

	<b>Copertura</b>
aree di valore naturale e ambientale - nta art. 105-3.1 RUE	in toto

**Beni culturali e ambientali: Aree con vincoli paesistici**

	<b>Copertura</b>
Aree con vincoli paesistici - Art. 107-2.1 NTA RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali**

	<b>Copertura</b>
Art. 107-1.1 - NTA RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Golene**

	<b>Copertura</b>
Golene - Art. 107-1.1 NTA RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Rispetto percorsi panoramici**

	<b>Copertura</b>
Aree di rispetto panoramico - Art. 107-3.1 - RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Rete Natura 2000 SIC-ZPS**

	<b>Copertura</b>
Rete Natura 2000 - Art. 107-1.1 RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Sito Unesco**

	<b>Copertura</b>
Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE	interessato

**Regole per le trasformazioni: Paleoalvei**

	<b>Copertura</b>
Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE	interessato

**PSC-Sistemi**

	<b>Copertura</b>
Sistema ambientale e delle dotazioni collettive Subsistema connessioni geografiche e strutturali - Art. 10.1 NTA PSC	in toto

**PSC-Ambiti**

	<b>Copertura</b>
ambito aree di valore naturale e ambientale art. 14.8 nta PSC	in toto

**PSC-Territori**

	<b>Copertura</b>
Territorio rurale - art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00	in toto

**PSC-Trasformazioni**

	<b>Copertura</b>
golene - Art. 16.14 nta PSC	in toto

**CLAC-Classe acustica**

	<b>Copertura</b>
Classe acustica 2-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac	in toto

**CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture esistenti**

	<b>Copertura</b>
Limiti: 70dB/60dB- art. 6 Nta Clac	interessato
Limiti: 65dB/55dB- art. 6 Nta Clac	interessato

**Piano urbanistico generale adottato- PUG**

Ai sensi di legge, i contenuti del PUG si distinguono in "indirizzi" e "prescrizioni". Hanno carattere prescrittivo gli Elaborati riconducibili agli articoli da 1 a 7, all'articolo 14.5, 14.6,14.7, 14.8 e agli articoli dal 17 al 35 della Disciplina, e al Sistema dei Vincoli; hanno carattere di "indirizzo strategico" non prescrittivo gli elaborati riconducibili agli articoli dall'8 al 15 (ad eccezione di art. 14.5, 14.6,14.7, 14.8) della Disciplina.

**Territorio urbanizzato al 01 gennaio 2018**

	<b>Copertura</b>
Aree rurali - LR 24/2017 art. 32 c.3a	in toto

**PUG - Disciplina ordinaria**

	<b>Copertura</b>
TAF - Territorio agricolo fluviale - art. 32 Disciplina	in toto

**Strategia del PUG: schema assetto del territorio S1 - Infrastrutture ambientali e mobilità**

	<b>Copertura</b>
I grandi canali - Diretrici di fruizione pubblica e rinaturazione - art.10.7 Disciplina	interessato

**Strategia del PUG: schema assetto del territorio S1 - Infrastrutture ambientali e mobilità**

	<b>Copertura</b>
Territori agricoli - Territorio agricolo aperto - art. 10.7 Disciplina	interessato

**Strategia del PUG: schema assetto del territorio S1 - Infrastrutture ambientali e mobilità**

	<b>Copertura</b>
Qualificazione paesaggio agricolo: paesaggi UNESCO - art. 10.7 Disciplina	interessato

**Strategia del PUG: schema assetto del territorio S2 - Rigenerazione e attrattività**

	<b>Copertura</b>
I luoghi del Turismo lento; Art. 11.8 Disciplina	interessato

**Strategia del PUG: schema assetto del territorio S2 - Rigenerazione e attrattività**

	<b>Copertura</b>
I luoghi della Produzione agricola e filiera del cibo; art.11.8 Disciplina	interessato

**Strategia del PUG: Paesaggi locali**

	<b>Copertura</b>
Paesaggi fluviali - PL.f.3 - Po di Primaro; Art.12 Disciplina del PUG	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele ambientali e Paesaggistiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
Rete natura 2000 - vinc. n. 1	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele ambientali e Paesaggistiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale - vinc. n. 8	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele ambientali e Paesaggistiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
Dossi di valore storico documentale - vinc. n. 10	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele ambientali e Paesaggistiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
Golene - vinc. n. 10	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele ambientali e Paesaggistiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
REP Nodo ecologico di progetto - vinc. n. 13	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele ambientali e Paesaggistiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
REP Corridoio ecologico primario - vinc. n. 15	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele ambientali e Paesaggistiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
Rispetto strade panoramiche - vinc. n. 23	interessato

**Beni culturali e ambientali: Fiumi e corsi d'acqua - Art. 142 co 1 lett c) D.Lgs 42/2004**

	<b>Copertura</b>
Fiumi - vinc. n. 24	interessato

**Sistema dei vincoli - Tutele storico culturali e archeologiche (V1)**

	<b>Copertura</b>
Sito Unesco - vinc. n. 31	interessato

**Sistema dei vincoli - Rispetti (V2)**

	<b>Copertura</b>
Zone di rispetto arginature - vinc. n. 56	interessato

**Sistema dei vincoli - Rispetti (V2)**

	<b>Copertura</b>
Paleoalvei - vinc. n. 57	interessato

**Sistema dei vincoli - Rispetti (V2)**

	<b>Copertura</b>
Zone di rispetto aeroportuale - vinc. n. 69	interessato

**Sistema dei vincoli - Rischi naturali industriali e sicurezza (V2) - Area a rischio idraulico**

	<b>Copertura</b>
Area di vulnerabilita idrogeologica - vinc. n. 85	interessato

**Sistema dei vincoli - Rischi naturali industriali e sicurezza (V2)**

	<b>Copertura</b>
Altre aree allagabili da Reticolo secondario di Pianura - vinc. n. 81	interessato

**Foglio:** 290                      **Mappale:** 295

**Piano urbanistico comunale vigente - RUE****Rapporti di copertura e di verde**

	<b>Copertura</b>
Territorio rurale - nta art. 100-3 RUE	in toto

**Altezze degli edifici**

	<b>Copertura</b>
territorio rurale - nta art. 101-3	in toto

**Densità edilizia**

	<b>Copertura</b>
Aree di valore naturale e ambientale - nta art. 102-3.3	in toto

**Destinazioni d'uso**

	<b>Copertura</b>
aree di valore naturale e ambientale - nta art. 105-3.1 RUE	in toto

**Beni culturali e ambientali: Aree con vincoli paesistici**

	<b>Copertura</b>
Aree con vincoli paesistici - Art. 107-2.1 NTA RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali**

	<b>Copertura</b>
Art. 107-1.1 - NTA RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Golene**

	<b>Copertura</b>
Golene - Art. 107-1.1 NTA RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Rispetto percorsi panoramici**

	<b>Copertura</b>
Aree di rispetto panoramico - Art. 107-3.1 - RUE	interessato

**Beni culturali e ambientali: Sito Unesco**

	<b>Copertura</b>
Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE	interessato

**Regole per le trasformazioni: Fasce di rispetto strade A,B,C,D**

	<b>Copertura</b>
Rispetto infrastrutture - fasce di rispetto strade - Art. 119.1 RUE	interessato



## ART. 24 – NUCLEI RESIDENZIALI IN TERRITORIO RURALE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio costituite dall'edificato sparso o discontinuo esterne al Territorio Urbanizzato, caratterizzate da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o edificazione nucleare isolata, composte in prevalenza da usi abitativi e relative pertinenze di dimensione e tipologia calibrate su esigenze residenziali e lavorative urbano-rurali di natura familiare.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
  - (A) residenziale;
  - (B) turistico-ricettiva;
  - (D) direzionale;
  - (E) commerciale, limitatamente a:
    - esercizi di vicinato (E1);
    - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3);
    - artigianato di servizio (E4), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti;
  - (G) dotazioni territoriali.

### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1). Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti, attuabili mediante IED, sono ammessi esclusivamente con l'utilizzo delle premialità previste al successivo comma 7.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.

<b>V</b>	≤ V esistente. La superficie utile SU potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.
<b>N. piani f.t.</b>	≤ 2 piani fuori terra
<b>H</b>	≤ 8 ml
<b>IC</b>	≤ 30% di Sf

5. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione della demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione, qualora gli indici esistenti N. piani f.t., H e IC, come legittimati da titoli precedenti, siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

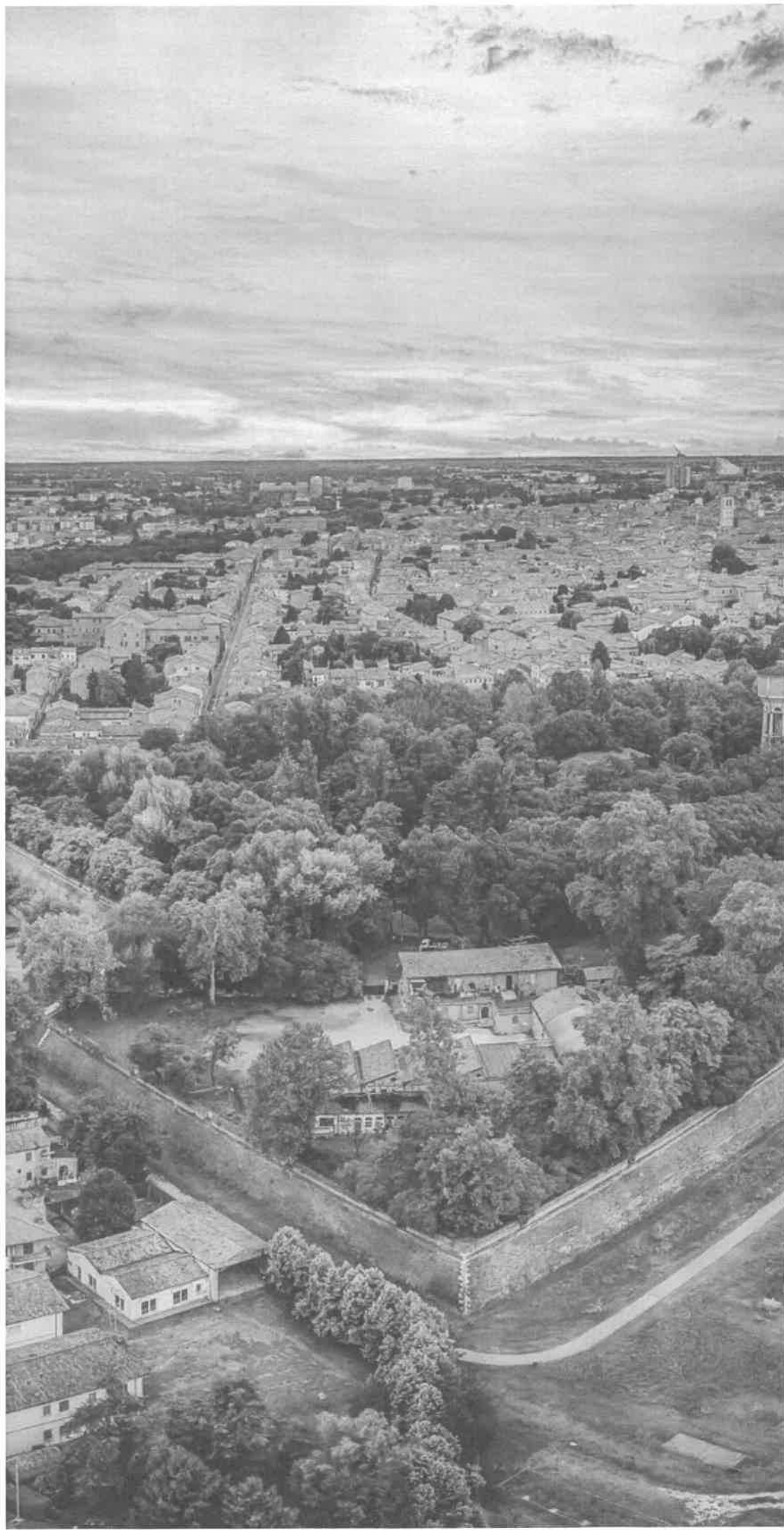
### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

6. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti Requisiti Prestazionali minimi definiti al precedente Art. 17:

<b>Permeabilità del suolo (Ip)</b>	≥ 30% di Sf, e comunque non inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3c o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione
<b>Densità arborea/arbustiva (Da)</b>	1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione

### PREMIALITÀ

7. La SU è incrementabile fino al 30%, con contestuale aumento del volume esistente V, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.
8. In attuazione dell'OS2 "Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura", e al fine di valorizzare la rete degli esercizi di vicinato e dei pubblici esercizi, il Regolamento Edilizio (RE) potrà prevedere incentivi anche in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti.



studioGasparrin



# PUG ● COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)  
(Legge Regionale n. 24/2017)

**Disciplina**

ottobre 2024

Doc.



Generale