

#### Progetto Elettrico

Per. Ind. Massimo Ghesini  
Ing. Francesco Piergiovanni



#### Progetto Linea Elettrica

Geom. Stelio Poli  
Ing. Chiara Baldi  
Geom. Valentina Cristofori



#### Ambiente

Ing. Roberta Mazzolani  
Ing. David Negrini

**Studio Associato Ne.Ma**  
Ingegneria Ambiente Sicurezza

Via Confine 24/a - 48015 Cervia (RA)  
P.IVA 02653670394

#### Geologia e Acustica

Dott.ssa Giulia Bastia  
Dott. Maurizio Castellari  
Dott.ssa Marta Cristiani



#### Progetto Strutturale

Ing. Gianluca Ruggi



#### Progetto Architettonico

Arch. Antonio Gasparri  
Arch. Andrea Ricci Bitti

#### Collaboratori

Arch. Isabella Cevolani  
Arch. Martina Cortesi  
Arch. Agnese Di Tirro  
Arch. Beatrice Mari  
Arch. Francesco Ricci Bitti  
Arch. Valeria Tedaldi  
Arch. Cecilia Venieri  
Dott. Cristian Griguoli



# COMUNE DI LAGOSANTO

**REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA SU AREA IDONEA AI SENSI DEL D.lgs. 199/2021 comma 8 lettera c-ter) E c-quater) DI POTENZA DI PICCO PARI A 27,036 MWp E POTENZA NOMINALE PARI A 21,600 MWp UBICATO IN PROSSIMITA' DELLA STRADA PROVINCIALE 32 NEL COMUNE DI LAGOSANTO**

**COMMITTENTE:** LAGOSANTO SOLAR S.R.L.

p.IVA 02715640393

Legale rappresentante: **Rametta Paolo Giovanni**

C.F. RMTPGV68P25Z404N

**PROGETTISTA:** Architetto **Antonio Gasparri**

C.F. GSPNTN64D08E289D

N. ELABORATO

# A13

ELABORATO

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

SCALA

RIFERIMENTO PRATICA

### IMPIANTO LAGOSANTO

DATA

### 30/11/2022

REVISIONE

**General contractor**



**Protesa spa**

Via Ugo la Malfa n.24 Imola 40026 (BO)

telefono 0542 644069 mail info@protesa.net sito www.protesa.net

Proprietà riservata. È vietata la riproduzione totale e parziale e/o la comunicazione a terzi del presente elaborato e calcolo ad esso relativo che non siano espressamente autorizzate.  
In mancanza di rispetto gli interessati si riservano il diritto di procedere a termini di legge.

file cartiglio.dwg

# COMUNE DI LAGOSANTO

Provincia di Ferrara

C.A.P. 44023  
C.F. 00370530388

tel. +39 0533 909511  
fax +39 0533 909536

## Settore 4 URBANISTICA – TERRITORIO

Prot. n. 4529

li, 29 giugno 2022

Spett.le VITALI CRISTIANO  
Via Vallona, 81  
48123 RAVENNA (RA)  
PEC: [antoniogasparri@pec.fastmail.it](mailto:antoniogasparri@pec.fastmail.it)

Oggetto:

Certificato di destinazione urbanistica (ex art. 18 - Legge 28 febbraio 1985, n. 47).

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Vista la domanda del sig. Vitali Cristiano, in qualità di "superficiario", pervenuta in data 31.05.2022 al Prot. Gen. n. 3745;

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il vigente Strumento di Pianificazione Urbanistica Comunale;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";

### CERTIFICA

che la destinazione urbanistica, dei sottoindicati immobili con i relativi riferimenti catastali è la seguente (in allegato stralcio delle normative):

Fg. **6** - mapp. **128** (porzione), mapp. **607** (porzione), mapp. **608** (porzione): ricadono in **ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – DIREZIONALE DI ESPANSIONE – D5** con le prescrizioni di cui all'art. 40/bis del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale=====

Fg. 6 - mapp. 139 (porzione), mapp. 619 (porzione): ricadono in **ZONA PRODUTTIVA DIREZIONALE – COMMERCIALE DI ESPANSIONE – D6** con le prescrizioni di cui all'art. 40/ter del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale=====

Fg. 6 - mapp. 139 (porzione), mapp. 619 (porzione): ricadono in **ZONA AGRICOLA DELLE DUNE STORICHE – E3** con le prescrizioni di cui all'art. 71 del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale=====

Fg. 6 - mapp. 128 (porzione), mapp. 139 (porzione), mapp. 607 (porzione), mapp. 608 (porzione): ricadono in **ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO** con le prescrizioni di cui all'art. 41 del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale=====

\*\*\*\*\*

Totale mappali classificati: **5**

**Firmato digitalmente**  
IL CAPO SETTORE  
Ing. Simone Monari

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN  
MODO VIRTUALE  
Aut. Agenzia delle Entrate FE  
n. 2011/96300 del 19.12.2011

## **Art. 40/BIS - ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-DIREZIONALE DI ESPANSIONE - D5**

- 1 - La zona produttiva urbana "D5" è una zona destinata ad insediamenti industriali, artigianali, di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:  
U1 solo di pertinenza alla attività insediata  
U10, U11, U12, U13, U14, U21, U22,
- 3 - Interventi ammessi:  
- Recupero: R1, R2, R8 sugli edifici esistenti purché l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.  
- Nuova costruzione: NC1, NC4.
- 4 - Modalità di attuazione:  
- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, NC1  
- Piano particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:  
Ut = 0,65 mq/mq  
H<sub>max</sub> = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi  
Q<sub>max</sub> = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi  
10% di St per verde  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards  
previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale  
di ml 10,00
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
  - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;  
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - c) E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, industriali e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di  $U_f = 0,55$  mq/mq.
  - d) **Nella zona D5 ad est del polo ospedaliero non si possono insediare attività previste dagli usi U11 e U12 se le stesse presentano problematiche relative alle emissioni (sonore, atmosferiche, ecc) non compatibili con la vicinanza del polo ospedaliero**

## **Art. 40/ter - ZONA PRODUTTIVA DIREZIONALE-COMMERCIALE DI ESPANSIONE - D6**

- 1 - La zona produttiva urbana "D6" è una zona destinata ad insediamenti direzionali-commerciali di nuovo impianto.
- 2 - Usi previsti:  
U1 solo di pertinenza alla attività insediata  
U2, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U21, U23
- 3 - Interventi ammessi:  
- Recupero: R1, R2, R8 sugli edifici esistenti purchè l'uso sia fra quelli previsti al comma 2.  
- Nuova costruzione: NC1, NC4.
- 4 - Modalità di attuazione:  
- Intervento edilizio diretto per gli interventi di tipo R1, R2, NC1  
- Piano particolareggiato
- 5 - Indici e parametri:  
Ut = 0,65 mq/mq  
H<sub>max</sub> = 8,50 mt salvo deroghe per elementi tecnologici  
= strade secondo necessità con larghezza minima di ml 12,00 comprensivo di marciapiedi  
Q<sub>max</sub> = 50%  
Standards = 5% di St per parcheggi  
10% di St per verde  
Sm = intero comparto indicato in cartografia o stralcio funzionale nel rispetto delle quote di standards  
previa autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale  
Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 15 delle presenti Norme con un minimo dal ciglio stradale  
di ml 10,00
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) Le distanze dalle strade di interesse sovracomunale possono essere concordate tramite Piano Particolareggiato con gli Enti interessati (Comune, Provincia, ANAS, ecc.) e secondo i disposti degli artt. 39 e 49 delle presenti norme.
  - b) E' ammessa la costruzione di nuove residenze annesse con l'attività produttiva da insediarsi alle seguenti condizioni:  
- L'alloggio non sia superiore a 150 mq di Su per ogni azienda;  
- qualora vi siano due titolari che svolgano attività diretta nell'azienda o un familiare del titolare che collabori alla conduzione dell'azienda sono consentiti due alloggi, ognuno non superiore a 150 mq. di Su.
  - c) E' consentita l'edificazione mediante concessione di cui all'art. 27 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, negli insediamenti artigiani, industriali e commerciali esistenti e nelle aree inedificate di modeste dimensioni, limitrofe a tali insediamenti esistenti, per le quali siano stati preventivamente individuati gli spazi per il soddisfacimento degli standards: le aree di cui al precedente comma non potranno interessare una quota superiore al 15% della zona nella quale sono inserite. Per questi interventi si applicano gli indici di cui al comma 5° del presente articolo con l'aggiunta di  $U_f = 0,55$  mq/mq.

## Art. 71 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE E.

1 - La classificazione delle sottozone afferenti le zone agricole, in funzione delle caratteristiche fisiche, produttive ed ambientali, è in parte coincidente con la perimetrazione delle Unità di paesaggio che nel territorio comunale di Lagosanto sono definite e denominate:

- U.d.P. "Del Po di Volano";
- U.d.P. "Delle Risaie";
- U.d.P. "Delle Dune storiche";
- U.d.P. "Dell'Antica Costa".

Pertanto:

2 - Sottozona E1 - Del Po di Volano - sono i terreni prossimi al fiume Po sottoposti a tutela dall'art. 19 del P.T.C.P. In questa sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli artt. 74 e 75 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.5. Inoltre sono consentiti gli interventi edilizi su edifici isolati o ricadenti all'interno delle corti coloniche, con l'impiego di materiali forme e tipologie distributive tradizionali, purchè non classificati di interesse architettonico ambientale.

Al fine di salvaguardare l'integrità delle corti, eventuali nuovi edifici al servizio dell'attività agricola dovranno essere edificati all'esterno delle corti coloniche ad una distanza minima di ml. 15.

Gli interventi di nuova costruzione su edifici abitativi e di servizio saranno concessi esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 68 delle presenti norme; pertanto non saranno rilasciate concessioni edilizie a soggetti diversi anche previo pagamento degli oneri.

Per le zone perimetrate con il simbolo PR nelle tavole, scala 1:5.000, è possibile intervenire con piano di recupero. Nelle zone vincolate dall'art. 19 del P.T.C.P., ricomprese nelle sottozone E1, valgono le norme dettate dall'art. 79.

Per quanto non indicato dalle presenti norme si rimanda all'art. 19 del P.T.C.P.

3 - Sottozona E2 - Delle Risaie - sono terreni prosciugati all'inizio di questo secolo caratterizzati dalla presenza di scarsa vegetazione arborea ed arbustiva e di forte estensivizzazione di colture erbacee tra cui ha sempre predominato il riso. Negli ultimi anni c'è stato un incremento della superficie investita a risaia. Le zone di maggior depressione rispetto al livello del mare sono idonee alla formazione di ambienti a carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza della flora e fauna spontanea. In tale sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli artt. 74 e 75 delle presenti norme e sono ammessi tutti gli interventi edilizi su edifici esistenti, purchè non classificati di interesse architettonico - ambientale. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni anche all'interno delle corti, ad eccezione di quelle storico-testimoniali, con le modalità previste dalle presenti norme.

4 - Sottozona E3 - Delle Dune storiche - sono terreni, in prevalenza sabbiosi, che si differenziano maggiormente dal punto di vista geomorfologico dai terreni appartenenti alle altre sottozone.

Infatti mentre i primi si sono costituiti per l'evolversi delle linee di costa, gli ultimi si sono costituiti a seguito di dinamiche fluviali quali rotte, colmate, variazioni di percorso e di bonifiche, questi terreni. Anche in tale sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti agli artt. 74 e 75 delle presenti norme e sono ammessi tutti gli interventi edilizi su edifici esistenti, purchè non classificati di interesse architettonico - ambientale. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni anche all'interno delle corti, ad eccezione di quelle storico-testimoniali, con le modalità previste dalle presenti norme.

5 - Sottozona E4 - Dell'Antica Costa -

Anch'essi sono terreni sabbiosi che si sono costituiti dall'evolversi delle linee di costa.

Tali terreni sono caratterizzati dalla maggior presenza di vegetazione arborea ed arbustiva, oltre alla vite, e dalla presenza di colture erbacee ed ortive. Per le caratteristiche geomorfologiche tale sottozona è idonea alla formazione di ambienti a carattere naturalistico atti a garantire la sopravvivenza della flora e fauna spontanea. Le limitazioni d'uso di questi terreni sono dovute principalmente alla loro elevata permeabilità che richiede elevati quantitativi d'acqua la cui qualità, soprattutto per quel che riguarda il contenuto di sali, spesso non è idonea alla coltivazione delle principali colture praticate. Il persistere nell'utilizzo di acque salmastre comporta un aumento del quantitativo di sali nei terreni. Per via dell'elevata permeabilità dei terreni in questa sottozona sono consentiti tutti gli usi agricoli previsti dagli artt. 74 e 75 delle presenti norme ad eccezione degli usi AG.4, AG.5, AG.6, AG.9, AG.10, lo spandimento di liquami, le attività di cava, le discariche, nuovi insediamenti di cimiteri ed ampliamento di quelli esistenti. Il Regolamento Edilizio Comunale provvederà ad indicare idonee regole comportamentali circa l'esecuzione dei lavori ed indicazioni sulle tecnologie atte a ridurre l'impermeabilizzazione delle aree edificabili presenti su tali dossi.

Tale Regolamento provvederà anche ad indicare il metodo più idoneo allo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche non inquinate, cioè raccolte in siti in cui non vi è pericolo di percolazioni inquinanti.

## **Art. 41 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - VIABILITA' STORICA E PANORAMICA EXTRAURBANA**

- 1 - Le zone destinate alla viabilità comprendono:
  - le strade
  - i nodi stradali
  - i parcheggi
  - le fasce di rispetto
  
- 2 - Nella zona destinata alla viabilità, l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere; i progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni P.O.C. e riadeguano le fasce di rispetto; in assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.O.C. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.
  
- 3 - Le strade sono classificate come segue:
  - 3.1. strade extraurbane secondarie: per la L. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo C
    - fascia di rispetto mt = 30,00 salvo punti particolari dove essa e' indicata cartograficamente con fascia maggiore;
  
  - 3.2. strade extraurbane locali: per la L. 285 del 30.4.1992 sono da considerarsi del tipo F
    - fascia di rispetto mt = 20,00;
  
  - 3.3. strade vicinali di tipo F (in base al D.P.R. 147 del 26.4.1993):
    - le fasce di rispetto, anche se non graficamente individuate, sono uguali a mt 10,00.
  
  - 3.4. per le strade urbane le fasce di rispetto sono definite all'art. 28 del D.P.R. n. 147 del 26.4.1993.
  
- 4 - Usi previsti:
  - a) Le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2., 3.3. sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate esistenti, parcheggi, percorsi pedonali ciclabili.
  - b) Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2, 3.3 e' consentita la destinazione U 21 - distributori di carburante conformemente alle disposizioni vigenti (in particolare D. Lgs. n. 32/1998 e D. Lgs. n.346/99) - nonche' manufatti destinati al ristoro degli utenti, comprese le aree di parcheggio, i manufatti destinati alla manutenzione delle strade; sono ammesse comunque la sistemazione a "verde", nonche' lo svolgimento di attivita' agricole compatibilmente con la sicurezza stradale e secondo le prescrizioni degli articoli 16 e 17 della L. n. 285 del 30.4.1992, nonche' del D.P.R. n. 495/92 e D.P.R. 147/93.
  - c) Sono consentiti altri usi urbani o agricoli in edifici esistenti secondo quanto prescritto dalle Norme relative alle zone agricole nelle quali sono inserite.
  
- 5 - Interventi ammessi:
  - Recupero: R1, R2, R5, R6, R7Gli interventi di tipo R6, R7 si intendono pari al 20% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del P.O.C.; tale ampliamento dovrà collocarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale in modo tale da non diminuire il distacco minimo originario e non peggiorare le condizioni di visibilità; potranno essere ammessi innalzamenti minimi al fine di raggiungere altezze interne regolamentari dei vani abitabili o agibili.
  - Nuova costruzione: non ammessa.
  
- 6 - Prescrizioni particolari:
  - a) All'esterno dei centri abitati le aree comprese all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla determinazione della capacità insediativa dell'azienda agricola, nei modi e con i limiti fissati all'art. 15 delle presenti Norme.
  
  - b) All'interno dei centri abitati gli elaborati grafici del P.O.C. individuano i casi in cui, pur non essendo prevista una vera e propria zona di rispetto stradale, vengono fissati i limiti di inedificabilità a protezione del nastro stradale; tali aree concorrono alla determinazione della capacità insediativa della zona di cui fanno parte.

c) Per le strade di cui ai commi 3.2, 3.3, 3.4, debbono essere rispettati gli arretramenti definiti dalle rispettive fasce di rispetto anche in assenza della rappresentazione grafica delle stesse.

7 - Viabilità storica e panoramica extraurbana

Nelle tavole di Piano 1:10.000 vengono individuate, con apposite simbologie, tutte le strade di interesse storico e panoramico presenti nel territorio.

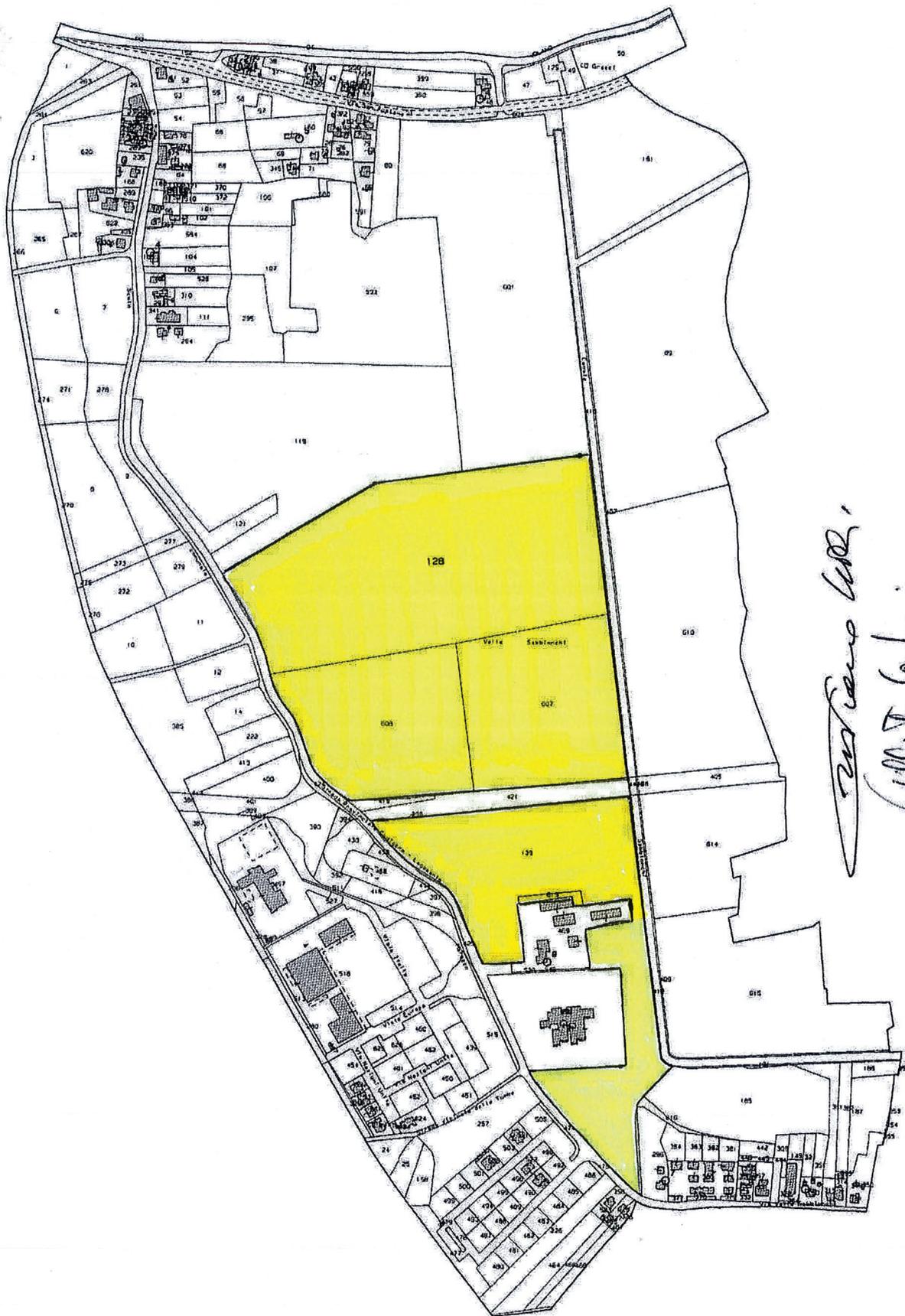
Detta viabilità non può essere soppressa nè modificata, se non per motivi di sicurezza (strade-argine) o pubblica incolumità.

La fascia di inedificabilità viene stabilita in ml 50, anche quando non individuata graficamente.

E=20400

N=27300

Direzione Provinciale di Ferrara - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSO GIUSEPPE



*Restano lott.*  
*Gilberto Caspi*

1 Particella: 128

Vis. tel.: 0.90 euro