



REC

Regolamento Edilizio Comunale



Comune di Ravenna

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica



Regolamento Edilizio Comunale

Approvato con Delibera di Consiglio n. 104 del 06/08/2026





Sindaco: Alessandro BARATTONI

Assessore all'Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Edilizia Privata: Massimo CAMELIANI

Segretario Generale: Dott. Paolo NERI

Capo Area Pianificazione Territoriale: Ing. Valentino NATALI

Dirigente del Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica: Ing. Daniele CAPITANI

Responsabile del Procedimento: Ing. Daniele CAPITANI

Segreteria Assessorato: Dott.ssa Katia VALBONESI

GRUPPO DI LAVORO INTERNO

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica: Arch. Raffaella BENDAZZI, Ing. Daniele CAPITANI, Ing. Gloria GHIBERTI, Dott. Urb. Paolo MINGUZZI, Ing. Francesca PALMIERI

Servizio Sportello unico Edilizia: Ing. Valeria GALANTI, Geom. Fausto MAZZESI, Dott.ssa Alessandra SAVOIA

E con il contributo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio pervenuto tramite parere espresso nell'ambito delle osservazioni al PUG con PG 34123/2025



SOMMARIO

PARTE I	PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	11
TITOLO A	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA	13
ART. A.1	PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	13
ART. A.2	OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI	14
ART. A.3	SUPERFICI.....	15
ART. A.4	SAGOME E VOLUMI.....	16
ART. A.5	PIANI.....	16
ART. A.6	ALTEZZE	16
ART. A.7	DISTANZE	17
ART. A.8	DEFINIZIONI DI ELEMENTI, STRUTTURE E SISTEMI STRUTTURALI	17
ART. A.9	STRUTTURE TEMPORANEE ED ELEMENTI DI ARREDO	18
ART. A.10	IMPIANTI TECNICI.....	19
ART. A.11	ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA	19
ART. A.12	DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL PARCO RURALE.....	19
ART. A.13	DEFINIZIONI TECNICHE COMUNALI	22
ART. A.14	GLOSSARIO PER L'ELABORAZIONE DELLA CARTA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO	23
TITOLO B	DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO	24
ART. B.1	INTERVENTI EDILIZI.....	24
ART. B.2	USI.....	25
ART. B.2.1	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO NEGLI EDIFICI ESISTENTI E GRUPPI FUNZIONALI PER IL REPERIMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI AI SENSI DELLA LR 24/2017 ART. 35 E DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI DGR 110 DEL 28/01/2021.....	25
ART. B.2.2	GRUPPI DI CATEGORIE FUNZIONALI.....	25
ART. B.2.3	USO TEMPORANEO	28
TITOLO C	DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA	30
ART. C.1	PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI	30
ART. C.2	REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE.....	30
Art. C.2.1	Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini.....	30
Art. C.2.2	Rispetti	32
ART. C.3	DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE	33
ART. C.4	DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA (REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE)	33
Art. C.4.1	Microaree familiari.....	33
Art. C.4.2	Norme per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche (LR 38/1998)	34

TITOLO D	MODULISTICA UNIFICATA	35
PARTE II	DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	37
TITOLO E	DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	39
Capo 1	SUE, SUAP e organismi consultivi	39
ART. E1.1	SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE).....	39
ART. E1.2	COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)	39
ART. E1.3	COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA CQAP	39
ART. E1.4	GESTIONE/PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE E SOGGETTI LEGITTIMATI	41
ART. E1.5	COORDINAMENTO SUE/SUAP	42
Capo 2	Altre procedure e adempimenti edilizi	43
ART. E2.1	AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI	43
ART. E2.2	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	43
ART. E2.3	PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	43
ART. E2.4	SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	43
ART. E2.5	CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	44
ART. E2.6	VALUTAZIONE PREVENTIVA	44
ART. E2.7	ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI IN MATERIA EDILIZIA E DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE	45
ART. E2.8	MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	45
ART. E2.9	COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI	45
ART. E2.10	CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA OVE POSSIBILI.....	46
ART. E2.11	PROCEDIMENTO DI PRESENTAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COMPLESSI	46
ART. E2.12	MODALITÀ DI GESTIONE DEI PIANI PRODUTTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA PREVIGENTI	46
TITOLO F	DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	47
Capo 1	Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	47
ART. F1.1	COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA ECC.	47
ART. F1.2	COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI E AGIBILITÀ.....	47
ART. F1.3	OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	47
ART. F1.4	COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELlici ECC.	47
Capo 2	Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	48
ART. F2.1	PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	48
ART. F2.2	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	48
ART. F2.3	CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE	48
ART. F2.4	CARTELLI DI CANTIERE.....	48
ART. F2.5	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	48
ART. F2.6	MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE.....	49

ART. F2.7	SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI - MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE	49
ART. F2.8	ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI	49
ART. F2.9	RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI	49
TITOLO G	DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	50
Capo 1	Disciplina dell'oggetto edilizio	50
ART. G1.1	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI	50
Art. G1.1.1	Resistenza meccanica e miglioramento della risposta sismica delle strutture	50
Art. G1.1.2	Sicurezza in caso di incendio	50
Art. G1.1.3	Protezione dall'inquinamento elettromagnetico	50
Art. G1.1.4	Controllo dell'illuminamento naturale	51
Art. G1.1.5	Ventilazione e ricambi d'aria	51
Art. G1.1.6	Smaltimento degli aeriformi	51
Art. G1.1.7	Isolamento acustico e riverberazione sonora	52
Art. G1.1.8	Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento	52
Art. G1.1.9	Superamento delle barriere architettoniche	52
Art. G1.1.10	Organizzazione distributiva, spazi minimi e arredabilità	52
Art. G1.1.11	Spazi per la raccolta dei rifiuti	53
ART. G1.2	REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO	53
Art. G1.2.1	Inserimento dell'edificio nel contesto	53
Art. G1.2.2	Risparmio e riuso delle acque	53
Art. G1.2.3	Sostenibilità energetica ed emissiva	54
Art. G1.2.4	Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo	54
ART. G1.3	REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE	55
Art. G1.3.1	Impianti di distribuzione carburanti e per la pulizia dei veicoli	55
ART. G1.4	INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA	55
ART. G1.5	PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	56
ART. G1.6	DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")	56
ART. G1.7	PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSE	56
Capo 2	Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	57
ART. G2.1	SPAZI ESTERNI DI FRUIZIONE COLLETTIVA	57
ART. G2.2	STRADE	58
ART. G2.3	PORTICI	60

ART. G2.4	PISTE CICLABILI	60
ART. G2.5	BANCHINE DARSENA DI CITTÀ	61
ART. G2.6	AREE DI PARCHEGGIO	61
ART. G2.7	PIAZZE ED AREE PEDONALIZZATE	62
ART. G2.8	PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	62
ART. G2.9	PASSI CARRAI ED USCITA PER AUTORIMESSE	62
ART. G2.10	CHIOSCHI, EDICOLE, DEHORS SU SUOLO PUBBLICO	63
ART. G2.11	SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO	63
ART. G2.12	RECINZIONI.....	63
ART. G2.13	NUMERAZIONE CIVICA	65
Capo 3	Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....	66
ART. G3.1	AREE VERDI	66
ART. G3.2	ORTI URBANI E PERIURBANI	68
ART. G3.3	PARCHI E PERCORSI NEL PARCO RURALE	69
ART. G3.4	SENTIERI	69
ART. G3.5	TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	69
ART. G3.6	NATURE-BASED SOLUTIONS (NBS)	70
Capo 4	Infrastrutture e reti tecnologiche	73
ART. G4.1	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	73
ART. G4.2	DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	73
ART. G4.3	RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	74
ART. G4.4	DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA.....	74
ART. G4.5	DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	75
ART. G4.6	RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	75
ART. G4.7	PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	75
ART. G4.8	TELECOMUNICAZIONI	75
Capo 5	Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	77
ART. G5.1	PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....	77
ART. G5.2	FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO E ALTRE PRESCRIZIONI PER LA CITTÀ STORICA .	77
ART. G5.3	PRESCRIZIONI PER EDIFICI NEL PARCO RURALE	79
ART. G5.4	ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	79
ART. G5.5	ALLINEAMENTI	79
ART. G5.6	PIANO DEL COLORE	80
ART. G5.7	COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	80
ART. G5.8	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	80
ART. G5.9	GRIGLIE ED INTERCAPEDINI	80
ART. G5.10	ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	81

ART. G5.11	SERRAMENTI DEGLI EDIFICI	81
ART. G5.12	INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE E TARGHE	82
ART. G5.13	CARTELLONI PUBBLICITARI	82
ART. G5.14	MURI DI CINTA	82
ART. G5.15	BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI	82
ART. G5.16	CIMITERI MONUMENTALI E STORICI	82
ART. G5.17	PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI.....	82
ART. G5.18	CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO	83
Capo 6	Elementi costruttivi	85
ART. G6.1	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE	85
ART. G6.2	SERRE BIOCLIMATICHE	85
ART. G6.3	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	86
ART. G6.4	COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	86
ART. G6.5	STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	86
ART. G6.6	CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE	86
ART. G6.7	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA.....	86
ART. G6.8	PISCINE	87
ART. G6.9	ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI E INSTALLAZIONI PARTICOLARI	87
TITOLO H	VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	90
ART. H.1	ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO	90
ART. H.2	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	90
ART. H.3	SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI.....	90
ART. H.4	SANZIONAMENTO SEMPLIFICATO PER OPERE MINORI.....	91
TITOLO I	NORME TRANSITORIE.....	93
ART. I.1	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	93
ART. I.2	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	93



PARTE I PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA



TITOLO A DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

ART. A.1 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

- a.1 Superficie territoriale¹ (STER)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.2 Superficie fondiaria² (SF)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.3 Indice di edificabilità territoriale (IT)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.4 Indice di edificabilità fondiaria (IF)**
Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria comprensiva dell'edificato esistente.
- a.5 Indice di copertura (IC)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.6 Superficie permeabile (SP)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.7 Ambito**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.8 Comparto**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.9 Lotto**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.10 Unità fondiaria**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.11 Potenzialità edificatoria (Pe)**
Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici³.
- a.12 Carico urbanistico (CU)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.13 Dotazioni territoriali (DT)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- a.14 Area dell'insediamento all'aperto (AI)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

¹ Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, occorre un aggiornamento catastale.

² Nel caso si dimostri, a seguito di rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, occorre un aggiornamento catastale.

³ La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

a.15 Lottizzazione abusiva

DPR 380/2001 T.U. Edilizia, art. 30.

a.16 Perequazione urbanistica

La pianificazione urbanistica persegue l'equa distribuzione tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche. Gli strumenti attuativi assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, secondo criteri di perequazione urbanistica.

a.17 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica consiste nell'attribuire ad immobili assoggettati a vincoli espropriativi diritti edificatori suscettibili di trasferimento in ambiti edificabili, previa cessione all'Amministrazione dei suddetti immobili. Nell'accordo sono identificate le aree di nuova urbanizzazione o di rigenerazione destinate ad accogliere le quantità edificatorie generate e definiti i tempi di attuazione dell'intervento.

a.18 Masterplan

Progetto urbano che, in attuazione della Strategia, guida le trasformazioni complesse, esplicita e coordina le azioni di indirizzo strategico per la rigenerazione di un'area in relazione al contesto di riferimento e in particolare definisce: il planivolumetrico complessivo per le trasformazioni, con particolare riferimento all'assetto tra spazio pubblico e spazio privato; le modalità attuative, indicando quelle che potranno attuarsi con interventi diretti e quelle che dovranno ricorrere a permessi di costruire convenzionati; i soggetti interessati; le possibili fonti di finanziamento (pubbliche e private); le azioni necessarie alla sua attuazione; i processi partecipati che opportunamente dovranno essere attivati. È approvato dal Consiglio Comunale.

a.19 Invarianza idraulica

Per trasformazione del territorio ad invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

a.20 Riduzione dell'impatto edilizio (RIE)

L'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) è un indice numerico di qualità ambientale, finalizzato ad una migliore progettazione integrata in chiave microclimatica, applicato al lotto al fine di certificare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo ed al verde. La relativa disciplina è riportata all'Allegato 1 al presente Regolamento.

ART. A.2 OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI**b.1 Sedime**

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.2 Area di pertinenza

Superficie libera del lotto sul quale insiste un fabbricato.

b.3 Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.4 Tipo edilizio

Idea o concetto di casa vigente in un determinato periodo storico, rappresenta la sintesi delle esperienze edilizie dell'abitare codificate nella successione delle fasi storiche in una determinata area culturale.

b.5 Edificio
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.6 Edificio unifamiliare
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.7 Pertinenza
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.8 Unità immobiliare
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.9 Alloggio
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.10 Unità edilizia (UE)
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.11 Parti comuni / condominiali
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

b.12 Edifici esistenti
Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli edifici legittimi.
Ai soli fini edilizi-urbanistici, per determinare lo stato legittimo di immobili realizzati, ampliati o modificati senza titolo edilizio, occorre assumere i seguenti riferimenti temporali:
a) la data di entrata in vigore della L. 17/08/1942 n. 1150 ("legge urbanistica") per gli immobili realizzati nell'ambito dei centri urbani e delle zone di espansione ove e per quanto disciplinate dallo strumento urbanistico vigente all'epoca;
b) la data di entrata in vigore della L. 06/08/1967 n. 765 ("legge ponte") per gli immobili realizzati nel territorio rurale e comunque al di fuori dei centri abitati.

ART. A.3 SUPERFICI

c.1 Superficie totale (ST)
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

c.2 Superficie lorda (SL)
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

c.3 Superficie utile (SU)
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

c.4 Superficie accessoria (SA)
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

c.5 Superficie complessiva (SC)
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

c.6 Superficie coperta (SCO)
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

c.7 Superficie calpestabile
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

ART. A.4 SAGOME E VOLUMI

- d.1 Sagoma**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- d.2 Volume totale o volumetria complessiva (VT)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- d.3 Volume utile (VU)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i. Definizione introdotta dalla DGR 1136/2018.
- d.4 Volume tecnico**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- d.5 Scannafosso**
Intercapedine realizzata per isolare i muri perimetrali di un edificio quando questo è posto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante. Tale intercapedine non può avere in ogni caso una profondità (intesa come distanza tra il muro dell'edificio e il muro esterno dell'intercapedine stessa) maggiore di 1,50 m per tutta la sua estensione, salvo diversa esigenza per il rispetto della normativa di prevenzione incendi.

ART. A.5 PIANI

- e.1 Piano di un edificio**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- e.2 Piano fuori terra**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- e.3 Piano seminterrato**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- e.4 Piano interrato**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- e.5 Sottotetto**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- e.6 Soppalco**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- e.7 Numero dei piani**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

ART. A.6 ALTEZZE

- f.1 Altezza utile ("Hu")**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- f.2 Altezza lorda ("Hl")**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- f.3 Altezza del fronte ("Hf")**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

f.4 **Altezza dell'edificio ("H")**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

f.5 **Altezza virtuale (o altezza utile media) (HV)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

ART. A.7 DISTANZE

g.1 **Distanze**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
– distanza dal confine stradale (**Dcs**)
– distanza dai confini di proprietà (**Dcp**)
– distanza tra edifici (**De**)

g.2 **Indice di visuale libera (IVL)**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

ART. A.8 DEFINIZIONI DI ELEMENTI, STRUTTURE E SISTEMI STRUTTURALI

h.1 **Portico / porticato**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.2 **Loggia / Loggiato**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.3 **Balcone**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.4 **Ballatoio**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.5 **Lastrico solare**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.6 **Terrazza**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.7 **Veranda**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.8 **Pensilina**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.9 **Tettoia**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.

h.10 **Altana**
Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

h.11 **Androne**
Sistema distributivo orizzontale interno all'edificio, situato al piano terreno, di collegamento tra il portone d'ingresso e l'area libera di pertinenza e/o la scala.

- h.12 Galleria**
Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- h.13 Tetto verde**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- h.14 Recinzione**
Elementi o strutture che delimitano l'area di pertinenza di un fabbricato o una proprietà.

ART. A.9 STRUTTURE TEMPORANEE ED ELEMENTI DI ARREDO

- i.1 Pergolato**
Allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.
- i.2 Tenda solare**
Elemento pensile in tessuto montato su strutture mobili.
Per le tende afferenti le attività, si veda il Regolamento vigente, di cui alla D.C.C. n. 89 del 29/09/2020.
- i.3 Insegna di esercizio**
Scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli o da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa.
Si veda il Regolamento vigente, di cui alla D.C.C. n. 89 del 29/09/2020.
- i.4 Preinsegna**
Scritta in caratteri alfanumerici, completata da freccia di orientamento, ed eventualmente da simboli e marchi, realizzata su manufatto bifacciale/bidimensionale, supportato da idonea struttura di sostegno e finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività.
Si veda il Regolamento vigente, di cui alla D.C.C. n. 89 del 29/09/2020.
- i.5 Cartello pubblicitario**
Manufatto bidimensionale supportato da idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari sia direttamente sia tramite sovrapposizione di altri elementi.
Si veda il Regolamento vigente, di cui alla D.C.C. n. 89 del 29/09/2020.
- i.6 Vetrina**
Spazio adibito all'esposizione dei prodotti relativi all'attività, normalmente incluso all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.
- i.7 Chioschi**
Strutture temporanee autonome, appoggiate o ancorate al suolo con sistemi amovibili, per la vendita di giornali, fiori, ecc. o per la produzione e la vendita di piadina, bevande e altri prodotti.
Si vedano gli specifici Regolamenti vigenti⁴:
- a) *"Regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche o private per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole, elementi di arredo e strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi"*;
 - b) *"Regolamento per la disciplina delle attività di produzione e vendita piadina romagnola nei chioschi"*;

⁴ Tutti i regolamenti comunali sono consultabili sul sito del Comune alla pagina Amministrazione trasparente selezionando "REGOLAMENTI":

https://trasparenza.albo.comune.ra.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=13484&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=13486

- c) *“Piano di localizzazione chioschi su aree comunali tipo 1 e tipo 2”;*
- d) Art. 29.2 del Regolamento Viario allegato al PGTU.

i.8 Dehors

Allestimenti temporanei (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) appoggiati o ancorati al suolo, non stabilmente, di pertinenza a pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) e attività economiche, destinati esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande⁵.

Si veda il Regolamento vigente, di cui alla D.C.C. n. 89 del 29/09/2020.

ART. A.10 IMPIANTI TECNICI

i.1 Antenna, palo, traliccio e parabola

Strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell'energia. Sono strutture generalmente puntiformi, spesso dotate di relativi impianti.

ART. A.11 ATTIVITÀ COMMERCIALI IN SEDE FISSA

m.1 Tipologie di esercizi

D.lgs. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999; DCR 344/2002.

m.2 Merci ingombranti

D.lgs. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999; DCR 344/2002.

m.3 Superficie di vendita (Sv)

D.lgs. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999; DCR 344/2002.

m.4 Centro commerciale

D.lgs. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999; DCR 344/2002.

m.5 Superficie di vendita di un centro commerciale

D.lgs. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999; DCR 344/2002.

m.6 Non costituisce centro commerciale

D.lgs. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999; DCR 344/2002.

m.7 Area commerciale integrata

D.lgs. 114/1998; DCR 1253/1999, in applicazione della LR 14/1999; DCR 344/2002.

ART. A.12 DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL PARCO RURALE

p.1 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

Costituisce Superficie agricola utilizzata l'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e alberi da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. Ai fini della determinazione della SAU aziendale o interaziendale possono includersi anche i terreni nei comuni confinanti, previa trascrizione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

p.2 Azienda agricola (forestale, zootecnica)

Per azienda agricola, forestale e zootecnica s'intende l'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti ed attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore e cioè persona fisica, società od

⁵ LR 14/2003 Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande Art. 2 comma 2.

ente che ne sopporta il rischio, sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione con altre figure imprenditoriali agricole.

Nel caso di appezzamenti contigui ma situati in Comuni diversi, l'azienda agricola con centro aziendale sito nel territorio comunale, può utilizzare anche gli appezzamenti situati in Comuni diversi, solamente al fine della costruzione del Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola.

Sono inoltre definite⁶ piccole aziende quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo del bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue.

p.3 Imprenditore agricolo⁷

È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

p.4 Attività agrituristiche

Per attività agrituristiche, secondo quanto disposto dalla LR 4/2009 e dalla DGR 987/2011, si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e selvicoltura.

Rientrano nell'agriturismo le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- a dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b somministrare pasti e bevande;
- c organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
- d organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle attività svolte da cooperative sociali iscritte alla sezione B) dell'Albo regionale istituito ai sensi della LR 7/1994 (Norme per la promozione e per lo sviluppo della cooperazione sociale, attuazione della L 381/1991) nell'ambito dell'attività agricola rientra anche l'attività agrituristica.

Possono essere addetti all'attività agrituristica l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, ai sensi dell'articolo 230-bis del Codice civile, nonché tutti i lavoratori dipendenti regolarmente assunti dall'impresa agricola.

p.5 Fattorie didattiche

La Regione, nell'ambito delle attività di orientamento dei consumi e di educazione alimentare, così come previsto dalla LR 29/2002 (Norme per l'orientamento dei consumi e l'educazione alimentare e per la qualificazione dei servizi di ristorazione collettiva), articolo 2, comma 1, lettera d), riconosce come fattorie didattiche le imprese agricole singole o associate, che svolgono oltre alle tradizionali attività agricole, anche attività educative rivolte ai diversi cicli di istruzione scolastica e alle altre tipologie di utenze, finalizzate:

- a alla conoscenza del territorio rurale, dell'agricoltura e dei suoi prodotti ed in generale del legame esistente fra alimentazione e patrimonio storico-culturale;

⁶ L 454/1961 art. 48

⁷ Codice Civile art. 2135, come modificato dal D.lgs. 228/ 2001

- b all'educazione al consumo consapevole attraverso la comprensione delle relazioni esistenti fra produzione, consumi alimentari ed ambiente, nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile;
- c alla conoscenza dei cicli biologici animali e vegetali e dei processi di produzione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali in relazione alle attività agricole praticate in azienda.

Le fattorie didattiche realizzano, di norma, le loro attività nell'arco di un'unica giornata ed utilizzano metodologie di apprendimento attivo nei locali ove si svolgono le attività produttive, in spazi agricoli aperti nonché in ambienti appositamente allestiti.

p.6 Allevamento domestico

Si definisce domestico un "allevamento" destinato al consumo familiare.

p.7 Allevamento zootecnico non intensivo

Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:

- a l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
- b il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a 2 Unità Bovina Adulte (**UBA**) per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla SAU foraggera;
- c per **UBA** si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di 500 Kg.

Tabella 1 – Conversione dei capi di bestiame in UBA.

Fonte: Piano Strategico della Politica Agricola Comune 2023-2027 e Sinab (Sistema d'informazione nazionale sull'agricoltura biologica). Le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella.

Classe o specie	Valore in UBA	Classe o specie	Valore in UBA
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Coniglie riproduttrici	0,02
Altri bovini < 1 anno	0,40	Pecore > 12 mesi	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Capre > 12 mesi	0,15
Vitelli da ingrasso	0,40	Suinetti	0,03
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Altri suini > 70 giorni)	0,3
Giovenche da allevamento	0,80	Scrofe riproduttrici	0,31
Giovenche da ingrasso	0,80	Suini da ingrasso	0,14
Vacche da latte	1,00	Altri suini	0,14
Vacche lattifere da riforma	1,00	cinghiali	0,14
Altre vacche	0,80	Polli da tavola	0,003
Equini > sei mesi	1,00	Galline ovaiole	0,009
Struzzi, lama e alpaca e selvaggina da allevamento >1 anno	0,185	Altro pollame	0,03

p.8 Allevamenti intensivi

Si definiscono allevamenti intensivi quelli che superano i parametri indicati al precedente punto p.7.

p.9 Serra fissa

Trattasi di struttura stabilmente infissa al suolo mediante opere murarie o simili, necessaria per particolari tipi di colture, che non rientra nei requisiti della serra mobile.

p.10 Serra mobile

Trattasi di serra stagionale, avente caratteristiche di facile rimozione, non ancorata al suolo in modo permanente quindi sprovvista di struttura in muratura, la cui utilizzazione è strettamente connessa alla stagionalità delle colture, di modo che la stessa sia rimossa al cessare della necessità colturale (Cfr. art. 7 L.R. 15/2013 c. 1 lett. f). In assenza di tali requisiti, la struttura è da considerarsi serra fissa.

p.11 Attività agricola non intensiva

Si definisce attività agricola non intensiva quella a basso impatto ambientale.

p.12 Fabbricati di servizio alla produzione agricola

Sono fabbricati di servizio alla produzione agricola:

- depositi macchine e attrezzi,
- strutture di stoccaggio quali fienili e depositi in genere,
- strutture per allevamenti non intensivi,
- fabbricati di servizio all'attività agrituristica,
- impianti agro - alimentari aventi carattere aziendale o interaziendale,
- strutture per la lavorazione - confezionamento e vendita di prodotti agricoli – zootecnici aziendali,
- cantine in aziende viticole,
- piccoli invasi e vasche per l'abbeveraggio del bestiame,
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti funzionale all'azienda agricola.

p.13 Movimenti di terra, sbancamenti e scavi

I movimenti terra, sbancamenti e scavi, purché non si configurino come attività di cava, cioè non vi sia commercializzazione del materiale scavato, dovranno essere realizzati senza produrre alterazioni dell'assetto idrogeologico dei luoghi e al sistema idrografico di superficie.

Qualora le attività di movimenti di terra, sbancamenti, perforazioni di pozzi, scavi e miglioramenti fondiari a fini colturali, eccedano le normali operazioni agronomiche o comportino sbancamenti e/o scavi aventi profondità superiore a cm 50 dal piano di campagna attuale, queste sono soggette al rilascio di titolo abilitativo di competenza dell'UO Geologico, previo parere dell'ufficio Tutela Ambiente del Servizio Tutela Ambiente e Territorio qualora ricadano negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e/o nella rete ecologica.

ART. A13 DEFINIZIONI TECNICHE COMUNALI**q.1 Coefficienti di conversione volumetria**

Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20, è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della ST per ottenere il valore in metri cubi di un edificio ai fini dell'applicazione di disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori volumetrici delle costruzioni.

q.2 Intercapedine

Vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

q.3 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1 - Opere di urbanizzazione primaria) e Attrezzature e gli spazi collettivi (OU2 - Opere di urbanizzazione secondaria)

DAL Regione Emilia-Romagna n. 186 del 20/12/2018, punto 1.1 dell'allegato A, "Definizione delle opere di urbanizzazione".

q.4 Dotazioni territoriali

DGR Regione Emilia-Romagna n. 110 del 28/01/2021, "Atto di coordinamento tecnico "Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali" (art. 49, L.R. n. 24/2017)", art. 2.

q.5

Superfetazione

Parti incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante, anche previa verifica di documentazione storica (fotografica, catastale, etc.). Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente e comunque tutti i manufatti con H massima al colmo inferiore a m 2,50, che non siano coevi e complementari all'edificio originario di valore storico-architettonico, testimoniale, tipologico documentario.

Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, pensiline, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituiscono un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;
- i manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio.

Gli interventi edilizi, in conformità al PUG, devono concorrere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie e/o alla loro trasformazione-riqualificazione qualora autorizzate, sanate o comunque regolarizzate, secondo quanto disposto dal PUG.

q.6

Piano aziendale

È un documento che definisce obiettivi, strategie, processi, politiche e azioni con orientamento a medio termine e che delinea i risvolti economico-finanziari degli stessi. Si utilizza sia per finalità legate alla pianificazione aziendale sia per la comunicazione verso potenziali finanziatori e/o investitori. Contiene una serie di report e tabelle, *il financial plan* per dare evidenza immediata al modello di crescita.

ART. A.14 GLOSSARIO PER L'ELABORAZIONE DELLA CARTA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO

Si vedano le Linee guida per l'elaborazione/modifica/aggiornamento della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, elaborate dalla Regione Emilia-Romagna in condivisione con il MIBACT, e l'annesso Glossario.

TITOLO B DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. B.1 INTERVENTI EDILIZI

Manutenzione ordinaria a)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

Manutenzione straordinaria b)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

Restauro scientifico c)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

Restauro e risanamento conservativo d)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

Ristrutturazione edilizia⁸ f)

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- R. “**conservativa**”: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici;
- R. “**demolitiva**”: gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
- R. “**ricostruttiva**”: gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, nei seguenti casi, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:

a) con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 136 c. 1 lett. a) e b);

b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

Nuova costruzione g)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

Ristrutturazione urbanistica h)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

Demolizione i)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

Recupero e risanamento delle aree libere l)

Allegato alla LR 15/2013 “definizione degli interventi edilizi” di cui all’art. 9, c.1.

⁸ Art. 3 DPR 380/2001; LR 15/2013, Allegato.

Significativi movimenti di terra⁹ m)

Sono rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti quando comportano movimenti di terreno superiori a 500 mc e/o scavi di profondità superiori a 50 cm.

ART. B.2 Usi

ART. B2.1 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO NEGLI EDIFICI ESISTENTI E GRUPPI FUNZIONALI PER IL REPERIMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI AI SENSI DELLA LR 24/2017 ART. 35 E DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO SULLE DOTAZIONI TERRITORIALI DGR 110 DEL 28/01/2021

1. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso negli edifici esistenti, anche non connessi a trasformazioni fisiche, con aumento di carico urbanistico, comportano l'onere per il soggetto attuatore del reperimento e cessione delle dotazioni territoriali (o loro monetizzazione) e del reperimento dei parcheggi pertinenziali.
2. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 m², ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 m². Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture temporanee o amovibili.
3. Il carico urbanistico relativo ad ogni uso è quello derivante dall'applicazione della tabella 5 del PUG "dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali". Nel cambio d'uso si riscontra incremento di carico urbanistico quando le quantità di dotazioni e Pr calcolate per gli usi finali sono maggiori rispetto a quelle iniziali, fermo restando quanto previsto in tema di oneri.

Si richiama in ogni caso quanto previsto dagli artt. 28 e 30 della L. R. 15/2013 e smi e dalla vigente Delibera di CC.

ART. B2.2 GRUPPI DI CATEGORIE FUNZIONALI

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Nella Tabella 2 sono riportati i gruppi di categorie funzionali.

Tabella 2 - Gruppi di categorie funzionali

a	funzione abitativa
a1	abitazioni, bed and breakfast;
a2	residenze brevi, affittacamere;
a3	collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;
a4	residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, cohousing, ecc.);
a5	impianti sportivi scoperti a servizio della funzione a insediata;
b	funzioni turistico-ricettive
b1	alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel, condhotel;
b2	spazi congressuali ed espositivi;
b3	campeggi e villaggi turistici;

⁹ LR 15/2013, Allegato.

	b4	altre strutture per il soggiorno temporaneo;
	b5	strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	b6	aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
	b7	strutture per la balneazione e la navigazione;
	b8	impianti sportivi a servizio delle funzioni b insediate;
c	funzioni produttive	
	c1	attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m ² ;
	c2	artigianato di servizio;
	c3	funzioni produttive di tipo manifatturiero diverse dalla precedente lettera c1;
	c4	attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi;
	c5	attività di deposito all'aperto;
	c6	insediamento di tipo agro-industriale;
	c7	attività connesse all'autotrasporto delle merci, logistica al servizio del ciclo produttivo;
	c8	impianti zootecnici intensivi;
	c9	serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale;
	c10	pesca, acquacoltura e relative lavorazioni;
	c11	attività cantieristica;
	c12	attività di movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci;
	c13	banchine e zone d'acqua;
	c14	attività di ricerca;
	c15	attività di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e termica;
d	funzioni direzionali	
	d1	studi professionali;
	d2	funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
	d3	funzioni di servizio pubbliche e private, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie ¹⁰ :
	1	con affluenza fino a 100 persone;
	2	con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4	autorimesse e parcheggi pubblici e privati;
	d5	rimessaggio camper;
	d6	rimessaggio barche;

¹⁰ Tra le funzioni di servizio d3 sono incluse anche gli impianti e le attrezzature per la raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti.

e	funzioni commerciali
e1	commercio al dettaglio: esercizi di vicinato, centri di vicinato;
e2	medie strutture di vendita:
1	medio piccole strutture di vendita;
2	medio grandi strutture di vendita non alimentari;
3	medio grandi strutture di vendita alimentari;
e3	grandi strutture di vendita;
e4	grandi strutture di vendita di livello superiore:
1	alimentari;
2	non alimentari;
e5	pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
e6	impianti di distribuzione carburanti;
e7	logistica commerciale;
f	funzioni rurali
f1	abitazioni agricole;
f2	impianti e attrezzature per la produzione agricola:
1	depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
2	rimesse per macchine agricole;
3	allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere;
4	allevamenti aziendali o interaziendali;
5	serre o altre strutture permanenti o mobili per colture aziendali;
6	impianti di lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici limitatamente alle produzioni aziendali;
7	ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale all'azienda agricola singola o associata;
f3	ricerca, accoglienza, valorizzazione di prodotti:
1	laboratori per la ricerca;
2	foresterie aziendali;
3	consorzi prodotti tipici, associazioni di prodotto, associazioni di categoria;
4	lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, apicoltura, ecc. esclusivamente di tipo laboratoriale;
5	agriturismo;
6	impianti sportivi scoperti a servizio delle attività agrituristiche;
7	fattoria didattica;

	8 cantina vinicola, caseificio;
f4	colture intensive:
	1 attività di lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e florovivaistici;
f5	allevamento, ricovero, cura, addestramento animali ¹¹ ;
f6	correlate all'agricoltura (contoterzisti fornitori di servizi agromeccanici e tecnologici alle aziende, ecc.).

2. Il coworking, condivisione di spazi tra più imprese, dello stesso settore ma anche di settori differenti e può interessare più funzioni quali: c1, c2, d1, d2, d3.

ART. B2.3 USO TEMPORANEO

- Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di significativi contenitori e spazi urbani, dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, anche per usi diversi da quelli cui sono destinati, previa verifica dell'osservanza dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico. Esso non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo edilizio.
- Gli usi temporanei¹² definiti dal PUG sono disciplinati come segue:
 - possono essere oggetto di uso temporaneo solo gli immobili iscritti all'"*Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*", istituito dal Comune (rif. Art. 6.4.2 c. 3 DT01 PUG).
 - Il Comune, tramite la sottoscrizione di apposita convenzione, consente l'utilizzazione temporanea di edifici e spazi dismessi, definendo criteri e modalità di utilizzo dei medesimi. La convenzione regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani dismessi; nella stessa viene sancito l'impegno dell'utilizzatore alla rimozione, alla scadenza del termine prefissato, dei manufatti, ripristinando lo stato dei luoghi preesistente senza nulla pretendere, anche qualora sia richiesta una rimozione anticipata da parte della Pubblica Amministrazione, per sopravvenute esigenze di pubblico interesse.
 - Si definisce temporaneo un uso per il quale viene fatta richiesta di insediamento per un periodo non superiore a 5 anni, scaduti i quali sarà possibile una proroga di ulteriori 2 anni, alla scadenza del quale l'uso diventa definitivo se nel frattempo legittimato; in caso contrario l'uso temporaneo dovrà essere cessato. Per progetti di particolare complessità od onerosità, il Consiglio Comunale, approvando la convenzione, può deliberare una deroga alla durata temporale sopra definita.
 - L'uso temporaneo non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari interessate. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili e riconducibili alla Manutenzione Ordinaria, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima. Interventi eccedenti tali opere sono soggetti a titolo edilizio in relazione alla consistenza delle opere.
- Ambiti di intervento.** Il PUG definisce gli usi temporanei in relazione all'art. 16 della LR 24/2017 e all'art. 23 quater del DPR 380/2001, come uno strumento importante nel processo di rigenerazione urbana di recupero ambientale, di innovazione sociale e contributo ad evitare il deperimento del Patrimonio edilizio esistente ed a vivacizzare la zona su cui insiste l'immobile.

È possibile applicare gli usi temporanei su tutto il territorio comunale nei seguenti ambiti:

¹¹ Tra le funzioni f5 sono inclusi anche i servizi di cremazione animali d'affezione, le aree per sepolture private di animali e cimiteri per animali.

¹² Art.16 della LR 24/2017 e art. 23 quater del DPR 380/2001.

- **Spazi aperti:** si intendono tutte le aree pubbliche (banchine, aree verdi, ecc.) e private, libere e/o inutilizzate, oggetto di riconversione;
 - **Immobili dismessi:** si intendono gli edifici e le relative aree dismesse o in via di dismissione, sottoutilizzati, in stato di disuso/abbandono, pubblici e privati non più funzionali all'originaria destinazione anche produttiva o portuale.
4. **Soggetti attuatori.** I soggetti attuatori interessati a favorire i processi di rigenerazione urbana possono consultare l'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, pubblicato sul sito del Comune di Ravenna, al fine di reperire ambiti disponibili a tale scopo.
- Per gli immobili dismessi pubblici la proprietà pubblica mette a disposizione il bene tramite la stipula di un contratto di comodato d'uso con l'utilizzatore temporaneo (associazione culturale, sportiva, cooperativa, ecc.), nel quale è definita la data di scadenza del comodato, la sua eventuale proroga, il tipo di interventi consentiti, lo stato in cui l'immobile deve essere riconsegnato; al contratto sarà allegata fidejussione a garanzia del risarcimento di eventuali danni causati all'immobile e determinati da inadempienze o da qualsiasi atto o fatto colposo, doloso o accidentale.
- Per gli immobili dismessi privati, la proprietà mette a disposizione il bene tramite la stipula di un contratto di comodato d'uso o di affitto con l'utilizzatore temporaneo (associazione culturale, sportiva, cooperativa, privati, ecc.).
5. **Uso temporaneo degli immobili dismessi.** L'uso temporaneo degli immobili pubblici e privati esistenti dismessi, per l'insediamento di funzioni direzionali **d3** e funzioni commerciali **e1, e5**, è consentito mediante gli interventi di cui all'Art. 8 della LR 15/2013 ed altresì mediante due modalità d'intervento:
- a **allestimenti leggeri in arredo (1° livello):** con l'inserimento di arredi interni ed esterni ed allestimenti temporanei facilmente amovibili, architettura temporanea, di cui deve essere garantita la reversibilità nel breve termine;
 - b **allestimenti leggeri in arredo con infrastrutture impiantistiche (2° livello):** può essere prevista l'installazione di infrastrutture impiantistiche primarie (luce, elettricità, acqua, servizi igienici), oltre alla dotazione di arredi interni, esterni e allestimenti temporanei anche tipo "container" e similari comunque di facile rimozione.
- I servizi pubblici e privati che prevedono ricettori sensibili (es. educativi, scolastici, sanitari, assistenziali, ecc.) sono ammessi esclusivamente a seguito di valutazione delle condizioni al contorno, evitando localizzazioni che possano dar luogo a conflittualità.
6. **Uso temporaneo degli spazi aperti.** L'uso temporaneo degli spazi aperti, anche con riferimento alle banchine in Darsena di città, è consentito per attività temporanee di natura culturale (anche con riferimento all'attivazione di un urban center per la promozione della darsena), sociale, ricreativa, sportiva, ludica. A tal fine è consentita l'installazione di strutture temporanee, preferibilmente strutture particolari che si integrino col contesto ex produttivo/portuale, quali ad esempio container, piattaforme per concerti e spettacoli, chiatte galleggianti/barconi, ecc.
- È consentito inoltre quanto previsto all'art. G2.5 (Banchine Darsena di città).
7. **Modalità di intervento.** Gli allestimenti temporanei sono attuati, a seconda della durata della loro permanenza, secondo le procedure di cui all'art 7 o all'art 13 della L.R. 15/2013.
8. Gli usi temporanei non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui al Titolo III della LR 15/2013 e al reperimento dei parcheggi.

TITOLO C DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA ¹³

ART. C1 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E LE MODALITÀ DI CONTROLLO DEGLI STESSI

1. Le procedure e la documentazione per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi sono disciplinate dalla LR 15/2013 e dai relativi Atti regionali di coordinamento tecnico.

ART. C2 REQUISITI GENERALI DELLE OPERE EDILIZIE

Art. C2.1 Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

Distanza dalle strade (Dcs)

1. La realizzazione di nuovi edifici, la ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà rispettare gli allineamenti prevalenti, qualora non in contrasto con norme sovraordinate (Codice della Strada e DM 1444/68). Qualora non sia individuabile l'allineamento prevalente oppure trattasi di strade o fronti di strade inedificate, dovrà essere rispettata la distanza minima prevista dalle norme del tessuto di riferimento. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le tettoie e le pensiline a sbalzo, le scale esterne e gli ascensori.
2. La distanza di edifici prospicienti strade esistenti, pubbliche o di uso pubblico, va riferita al confine stradale, di cui all'art. 3, comma 1, punto 10 del D.lgs. 285/1992.
3. Nel caso di edifici prospicienti ambiti demaniali, vanno comunque rispettate le distanze minime previste dal RD 523/1904 per le opere idrauliche di 2° categoria e del RD 368/1904 per le opere di bonifica.

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dcp)

1. Interventi su edifici esistenti. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano modifiche di sagoma sono ammesse le distanze preesistenti. Negli interventi che modificano la sagoma dell'edificio esistente, la porzione dell'edificio modificata deve rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m, fermo restando il rispetto di quanto previsto dal DM 1444/1968 in tema di distanze tra pareti finestrate e la verifica dell'indice di visuale libera.
2. Interventi di nuova costruzione. Negli interventi di nuova costruzione la distanza minima dai confini di proprietà deve essere $\geq 5,00$ m, fermo restando quanto previsto dal DM 1444/1968 in tema di distanze tra pareti finestrate. Deve comunque essere rispettato l'indice di visuale libera.
3. La costruzione di qualsiasi manufatto che non determini ST e/o sagoma deve rispettare comunque la distanza dai confini di proprietà di m 3,00. Sono esclusi i macchinari di condizionamento esterno e similari e le pensiline sotto il 1,5 m di aggetto.
4. È sempre consentita la costruzione sul confine in aderenza nel limite del profilo della parete esistente.
È consentita la costruzione sul confine, in eccedenza al profilo della parete esistente del fabbricato in aderenza, in base a un atto d'accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato e trascritto nei registri immobiliari.
Con progettazione unitaria tra proprietà confinanti, è consentito edificare ex novo sul confine: tale progettazione unitaria sarà oggetto di rilascio di PdC e l'attuazione degli interventi dovrà essere sempre contestuale.
5. Fermo restando il rispetto dei distacchi tra pareti finestrate ed edifici di cui al DM 1444/68 e Codice Civile, è consentita la costruzione a distanza inferiore a quelle previste al presente articolo, previo atto di assenso della proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.
6. Possono essere ammesse distanze inferiori da quelle indicate nel presente articolo per complessi di edifici, purché l'intervento sia oggetto di PAIP, AO o PdC convenzionati.

¹³ Allegato III della DGR 922/2017.

7. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato, ed a condizione che questo sia completamente interrato (rispetto al livello del terreno esistente in corrispondenza del confine di proprietà), la distanza può essere ridotta fino a: $D_{cp} = m 1,50$.

Distanza tra edifici (D_e)

1. Per le distanze tra edifici trovano applicazione le disposizioni di cui al DM 1444/68 e al Codice Civile. Sono consentite le deroghe alle distanze minime, in coerenza con quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68, dall'art. 10 della LR 24/2017 e dall'art. 10 ter della LR 15/2013, per quanto concerne gli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. La distanza minima da osservare tra pareti antistanti e finestrate è pari a 10 m.
3. Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che non comportano modifiche di sagoma e sedime sono ammesse le distanze preesistenti.
4. All'interno della città storica si applica esclusivamente il regime delle distanze come previsto dal Codice Civile.
5. Per fabbricati antistanti con pareti entrambe cieche all'interno dello stesso lotto, il distacco è pari alla somma delle altezze dei fronti diviso 2, con un minimo di m 3,00.
6. Per quanto riguarda il rispetto dei distacchi in cortili, pozzi luce e chiostrine, si rimanda a quanto indicato nell'art. 36 del vigente Regolamento Comunale di Igiene.
7. Ai fini del calcolo delle distanze si specifica quanto segue:
 - le pareti si dicono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque delle pareti o fronti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esiste tale condizione;
 - i fronti esterni delle superfici porticate devono considerarsi come pareti finestrate;
 - non si considerano pareti finestrate, al fine di cui sopra, i portoni totalmente privi di trasparenza;
 - ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici, in assenza di pareti antistanti, va rispettato comunque il distacco minimo di 3 m misurato in modo radiale.
8. Il rispetto delle predette distanze è d'obbligo anche qualora gli edifici siano funzionalmente e strutturalmente collegati da elementi edilizi quali tettoie, pensiline, ecc. a meno che tali collegamenti non si configurino sotto il profilo compositivo come elementi di un medesimo immobile.

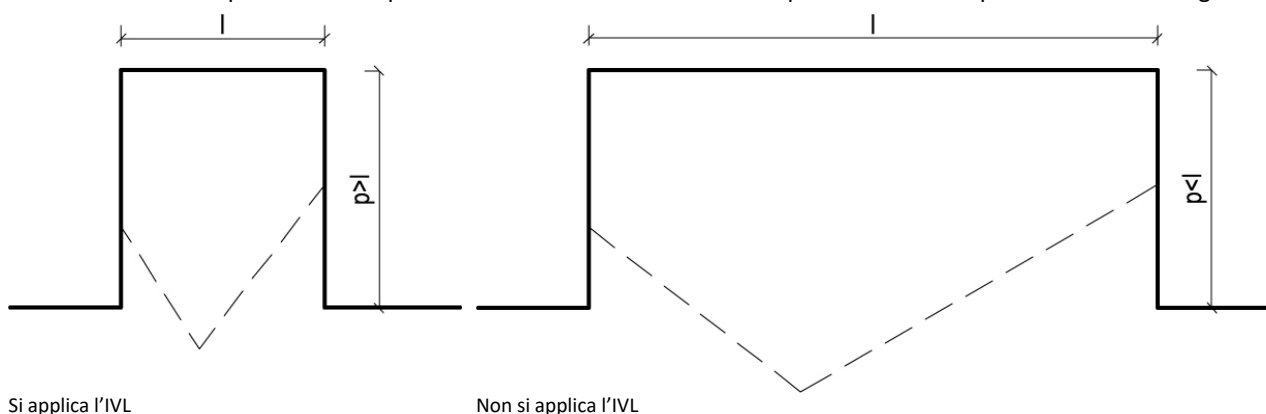
Esclusioni

1. La disciplina sulle distanze, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in termini di rapporti civilistici, non si applica a:
 - manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.); la distanza delle costruzioni dalle cabine elettriche deve essere calcolata come di "prima approssimazione" (DPA) che caratterizza la distanza minima da tenere da tutti gli impianti che producono campi elettromagnetici sulla base della normativa nazionale;
 - manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.); portici (solo al piano terra e frontistanti strade pubbliche), sia pubblici che privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
 - strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;
 - interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori e altri mezzi e sistemi di elevazione atti al superamento delle barriere architettoniche;
 - strutture leggere e modeste di sostegno di pergolati, tendoni, voliere, ecc.;
 - gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra; bocche di lupo;

- recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada (DPR 495/1992) e rampe a cielo aperto di accesso a vani interrati/seminterrati.

Indice di visuale libera (IVL)

1. L'indice di visuale libera, come definito nell'Allegato II alla DGR 922/2017 e smi, costituisce il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
2. L'IVL, come definito all'art. 1.12.3 del PUG, non si applica a silos e a parti di impianti tecnologici.
3. L'indice di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche e/o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore della loro larghezza:



Art. C2.2 Rispetti

Rispetti stradali¹⁴

1. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT05.1 e alla Scheda dei vincoli.
2. Nelle aree destinate a sede stradale sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano, ecc.
3. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche sono indicate, con riferimento alla funzionalità della singola infrastruttura, nella Tavola VT05.1 e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada¹⁵. Qualora la fascia di rispetto non sia indicata in cartografia, si applicano le ampiezze delle fasce indicate nella seguente Tabella.

Tabella 3 – Fasce di rispetto stradale

	Fuori dai Centri abitati (m)	Entro i Centri abitati (m)
A- Autostrade	60	30
B - Strade extraurbane principali	40	20
C - Strade extraurbane secondarie	30	10
D - Strade urbane di scorrimento	-	10
E - Strade urbane di quartiere	-	5
F - Strade locali	20	5
F - Strade locali (vicinali)	10	5
Fbis - Strade locali	10	5

¹⁴ Per specifici approfondimenti cfr. il PGU.

¹⁵ D.lgs. 285/1992, Nuovo Codice della Strada e DPR 495/1992, regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada.

4. È vietato costruire, ricostruire o ampliare, nelle fasce di rispetto delle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale. Sono fatti salvo gli allineamenti prevalenti dell'edilizia aggregata lungo strada.

Rispetti ferroviari

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/1980, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
2. Interventi in deroga al precedente comma 1 possono eventualmente essere attuati, previa autorizzazione degli organismi competenti, con le modalità indicate all'art. 60 del DPR 735/1980.
3. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT05.1 e alla Scheda dei vincoli.

Rispetto cimiteriale

1. Per l'individuazione delle fasce di rispetto si rimanda alla Tavola VT05.2 e alla Scheda dei vincoli.
2. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. È ammesso inoltre (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) il commercio al dettaglio, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi dell'art. 4 della LR 19/2004. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici; l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti è ammesso, sentita l'Azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio. È ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

ART. C3 DISCIPLINA RELATIVA AGLI IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI E TUTELE DI ORDINE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE, STORICO CULTURALE E TERRITORIALE

1. Relativamente ai beni culturali, si rimanda ai seguenti elaborati: Disciplina DT01, Schede di censimento edifici e/o complessi di valore storico-architettonico, Schede di censimento edifici e/o complessi di valore testimoniale, Schede di censimento edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario, Schede dei vincoli VT08, Abaco del processo tipologico e linee guida per gli interventi sugli edifici di valore e relative corti (All. 4 REC).

ART. C4 DISCIPLINE SETTORIALI AVENTI INCIDENZA SULLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA (REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE)

1. Si rimanda alle lettere D ed E della Tabella Allegato III alla DGR 992/2017 Ricognizione sulle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale.

Art. C4.1 Microaree familiari

1. Gli interventi di cui all'art. 1.14.8 della disciplina del PUG si attuano nel rispetto della LR 11/2015 nonché dei criteri e requisiti di cui alla direttiva sui requisiti tecnici delle microaree familiari, Delibera di Giunta Regionale n. 43 del 25 gennaio 2016. In particolare, per la realizzazione degli interventi sono rilasciati appositi permessi di costruire previa stipula di specifica convenzione.
2. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio. Gli impegni che la convenzione deve necessariamente prevedere attengono a:
 - a) aspetti urbanistici ed edilizi e alle caratteristiche delle microaree: a) all'impegno a non realizzare ampliamenti, pertinenze, strutture accessorie e ogni altra superfetazione ulteriore rispetto alle opere previste nel permesso di costruire; b) alla sistemazione delle aree di pertinenza e alla realizzazione degli eventuali allacci alle reti e dei collegamenti al sistema infrastrutturale; c) alle speciali modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione dovuti per la realizzazione delle microaree o per la loro messa a norma;

- b aspetti attinenti all'inclusione sociale e al rispetto dei doveri e responsabilità nei confronti della società e delle istituzioni: a) agli impegni circa la corretta gestione delle microaree (regolare pagamento delle utenze, corretti rapporti di vicinato, ecc.); b) all'obbligo di comunicare al Comune ogni episodio di ospitalità e di ampliamento del nucleo familiare per matrimonio o nascita di figli e di richiedere preventiva autorizzazione per ogni ulteriore modifica del nucleo; c) all'obbligo di consentire ai delegati comunali il periodico controllo della corretta gestione delle aree; d) all'assolvimento degli obblighi scolastici dei figli minori e di ogni altro impegno definito in accordo con i Servizi sociali.
3. L'amministrazione comunale può poi concordare con il responsabile della microarea ulteriori impegni da inserire nella Convenzione, che possono riguardare anche la cura di aree vicine o l'adozione di spazi di città, di orti, ecc., proprio per favorire comportamenti virtuosi di integrazione. La convenzione individua puntualmente la composizione del nucleo familiare residente nella microarea ed è sottoscritta dal Responsabile della microarea e dal proprietario o titolare del contratto di locazione/concessione, nel caso non coincidano. È inoltre controfirmata per condivisione dagli altri componenti adulti del nucleo.
4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, quantificato secondo la disciplina ordinaria di cui al Titolo III della LR n. 15 del 2013. Il Comune provvede alla rateizzazione del pagamento dello stesso, concordando con gli interessati anche un periodo superiore a quello previsto dal regolamento comunale, tenendo specificamente conto della capacità economica del nucleo familiare.
5. L'accertamento della ripetuta violazione degli obblighi assunti in convenzione, previa formale diffida a provvedere entro il termine di trenta giorni, comporta la decadenza della previsione del Programma relativo alla microarea interessata e il conseguente obbligo di ripristino dello stato dei luoghi. La Convenzione può regolamentare il ripristino delle aree a seguito di detta decadenza, specificando le modalità e i tempi per la rimozione delle strutture abitative insediate e per la restituzione delle aree interessate alla destinazione originaria. La convenzione può inoltre prevedere misure premiali legate al raggiungimento di obiettivi e/o al mantenimento di impegni definiti in accordo con i servizi sociali (ad esempio riduzione costi, ecc.).

Art. C4.2 Norme per la rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche (LR 38/1998)

1. Gli edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in zone rurali che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, di cui all'art. 1 comma 1 della LR 38/1998, possono essere ricollocati nei tessuti da rigenerare, successivamente nelle "altre aree di proprietà comunale".

TITOLO D MODULISTICA UNIFICATA

1. Si rimanda all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR 922/2017 e successive modifiche.
2. Le istanze che richiedono l'applicazione dei seguenti modelli individuati dalle norme PUG:
 - a quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi di cui all'art 1.5.3,
 - b valutazione del beneficio pubblico VBP di cui all'art. 1.9,
 - c indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio RIE di cui all'art. 1.12.4

dovranno essere elaborati utilizzando gli appositi fogli di calcolo pubblicati sul sito web istituzionale del Comune, liberamente accessibile. Tali elaborazioni dovranno essere presentate anche in formato digitale editabile.



PARTE II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA



TITOLO E DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo 1 SUE, SUAP e organismi consultivi

ART. E1.1 SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)

1. Ai sensi dell'Art. 4 LR 15/2013 e secondo le modalità stabilite dal Regolamento delle attività e dei procedimenti amministrativi (DCC n. 48 del 14/03/2011) la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti agli interventi che riguardano l'edilizia residenziale e le relative funzioni di controllo sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia".

ART. E1.2 COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

1. La CQAP è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale istituito ai sensi dell'art. 6 della LR 15/2013.
2. La CQAP esprime pareri obbligatori non vincolanti nei casi previsti dall'art. 6 c. 2 della LR 15/2013:
 - a provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, tutelati ai sensi della Parte Terza del D.lgs. 42/2004;
 - b sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e PdC inerenti a:
 - Edifici e/o complessi di valore monumentale – Patrimonio UNESCO (CSU)
 - Edifici e/o complessi di valore architettonico (CSM)
 - Edifici e/o complessi di valore storico-artistico e/o architettonico (CSA)
 - Edifici e/o complessi di valore architettonico e tipologico-documentario, edifici di valore testimoniale; in particolare, per gli edifici di valore tipologico-documentario, valuta inoltre l'eventuale necessità di demolizione e ricostruzionead esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.lgs. 42/2004, in quanto soggetti alla valutazione della Soprintendenza;
 - c Piani urbanistici generali;
 - d aggiornamento degli elaborati del PUG, ove le modifiche intervengano su aspetti in materie di competenza della CQAP;
 - e Accordi Operativi (AO), Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) e Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC), qualora ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico;
 - f nei casi previsti dagli artt. 10 c. 2 e 14 c. 3 della LR 23/2004.
3. I pareri della CQAP sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, indipendentemente dalle verifiche istruttorie normative svolte dagli uffici tecnici comunali competenti.
4. Il parere della CQAP dovrà rientrare in una delle seguenti tipologie:
 - a parere favorevole
 - b parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni
 - c parere contrario motivato.
5. È possibile richiedere, da parte degli aventi titolo, parere preventivo alla CQAP presentando tutta la documentazione necessaria a valutare il progetto e il suo inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.
6. Al momento della richiesta del titolo abilitativo, il progettista può autocertificare la corrispondenza del progetto a quanto già valutato positivamente dalla CQAP in sede di parere preventivo e la pratica non dovrà essere sottoposta a nuovo parere.

ART. E1.3 COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA CQAP

1. COMPOSIZIONE

La CQAP è composta da cinque membri effettivi esterni all'amministrazione che presentino elevata competenza, specializzazione ed esperienza a norma del comma 3 dell'Art. 6 della LR 15/2013.

Nell'ambito dei cinque componenti effettivi viene individuato un coordinatore tecnico.

2. INCOMPATIBILITÀ

Non possono far parte della CQAP i dipendenti e gli amministratori del Comune di Ravenna e delle relative partecipate, nonché gli amministratori ed i dipendenti con poteri di rappresentanza di Enti, Organi o Istituti non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulle materie attribuite alle competenze della CQAP.

Il componente nominato coordinatore non può esercitare, per il periodo di nomina, la libera professione nell'ambito del territorio comunale di Ravenna in materia edilizio-urbanistica sia in forma autonoma che come dipendente e/o consulente d'impresе del settore, studi e/o associazioni di professionisti tecnici.

Qualora le predette cause di incompatibilità si verificano successivamente alla nomina comporteranno la decadenza dall'incarico.

I componenti della Commissione dovranno dichiarare esplicitamente di astenersi dall'esercitare la professione in materia urbanistica (redazione degli strumenti urbanistici generali e dei piani urbanistici attuativi), nell'ambito del Comune di Ravenna, per il periodo di nomina. La trasgressione comporta, salve le ulteriori sanzioni previste dall'ordinamento giuridico, la revoca da membro della CQAP mediante provvedimento dirigenziale e la segnalazione scritta all'Ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

3. NOMINA

La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale. I componenti e il coordinatore tecnico della CQAP sono scelti in base ad una procedura ad evidenza pubblica. Il bando pubblico, approvato dalla Giunta Comunale, dovrà indicare i requisiti minimi necessari per essere ammessi alla selezione e i criteri di valutazione, sia per quanto concerne i componenti che il coordinatore tecnico. La Giunta Comunale nominerà apposita Commissione di selezione che redigerà, in base ai requisiti e ai criteri di valutazione stabiliti nel bando, una graduatoria che dovrà essere seguita per la nomina dei componenti e del coordinatore tecnico, anche per successive sostituzioni, fino al termine di durata della CQAP.

Nell'atto di nomina si designa altresì il componente effettivo atto ad assumere la funzione di coordinatore tecnico supplente in assenza di quello effettivo.

In caso di cessazione dalla carica per dimissioni, decadenza, revoca o morte, di uno o più componenti, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione utilizzando la graduatoria di cui sopra.

4. DURATA

La CQAP dura in carica 5 (cinque) anni. I componenti non possono essere nominati per due mandati consecutivi. I componenti restano comunque in carica fino alla nomina di una nuova Commissione.

Ove la scadenza dei 5 (cinque) anni ricada a meno di 2 (due) anni dalla scadenza del mandato del Sindaco, la CQAP può essere prorogata per una sola volta fino alla nomina della nuova Commissione, da effettuarsi entro 6 (sei) mesi dall'insediamento della nuova amministrazione.

Il/La Segretario/a della CQAP è un tecnico interno designato dal Dirigente del Servizio.

Il componente della CQAP decade dall'incarico dopo 3 (tre) assenze consecutive non debitamente motivate.

5. FUNZIONAMENTO

- a Si richiamano integralmente le disposizioni di cui al comma 3 dell'Art. 6 della LR 15/2013.
- b La CQAP si riunisce, in seduta ordinaria, di norma una volta ogni due settimane (se il numero e/o la tipologia delle istanze lo consente) e in seduta straordinaria ogni volta che il segretario lo ritenga opportuno, o su richiesta del dirigente competente, ove ne ravvisi l'opportunità in relazione alla numerosità e/o all'urgenza delle pratiche da esaminare. La convocazione deve essere effettuata dal segretario.
- c Le riunioni della CQAP sono valide con la presenza del coordinatore e almeno due membri. Il coordinatore può derogare sul calendario delle sedute per motivate ragioni.
- d L'ordine del giorno della riunione, redatto a cura del Segretario della CQAP, contiene l'elenco delle pratiche, i riferimenti di protocollo e in sintesi l'oggetto dell'argomento da trattare.
- e È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Coordinatore.
- f Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.
- g I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale,

diretto o indiretto da parte del componente della CQAP sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.

- h La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della CQAP motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.
- i Le sedute della CQAP non sono pubbliche.
- j Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato da tutti i componenti e dal Segretario che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.
- k Nel verbale dovrà essere indicata la eventuale avvenuta illustrazione del progetto da parte del professionista incaricato.
- l I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della CQAP e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.

ART. E1.4 GESTIONE/PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE E SOGGETTI LEGITTIMATI

1. L'accesso alle pratiche edilizie con relativo MANUALE – Linee guida predisposizione documenti telematici avviene attraverso il portale di accesso unitario.
2. Sono legittimati a richiedere o presentare il titolo edilizio (CILA, SCIA, PdC) i seguenti soggetti:
 - a il proprietario dell'immobile;
 - b il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
 - g l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
 - h l'affittuario agrario (L. 11/71), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - i i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e/o di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - j i soggetti, pubblici e privati, gestori di pubblici servizi (e-distribuzione, TELECOM, Aziende Municipalizzate, Gestori di Telefonia, Aziende che gestiscono la distribuzione di carburanti ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire purché l'intervento richiesto sia finalizzato a realizzare impianti o strutture direttamente connesse alla attività di fornitura del servizio pubblico. In questo caso il soggetto gestore deve allegare il contratto stipulato con il proprietario che gli trasferisce la facoltà di richiedere e realizzare l'intervento, o comunque documentare l'assenso del proprietario dell'immobile alla richiesta di titolo edilizio;
 - k il soggetto utilizzatore dell'immobile in base a un contratto di leasing, nei limiti e con le modalità di quanto previsto dal contratto o da apposito accordo con il proprietario;
 - l il possessore dell'immobile ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, autorizzato espressamente con apposito contratto dal proprietario del bene.

Nei casi di cui alle lettere e), f), g) h), il titolo può essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile oppure, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

3. In luogo del titolare, possono presentare titolo abilitativo:
 - il delegato, procuratore o mandatario
 - il curatore fallimentare
 - il commissario giudiziale
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare
 - il soggetto avente titolo derivante da speciali situazioni previste dalla legge.
4. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del titolo edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.
5. In caso di comunione di proprietà (comproprietà), la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.
6. Le domande che non ottemperino a quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.

ART. E1.5 COORDINAMENTO SUE/SUAP

1. Ai sensi dell'Art. 5 della LR 15/2013, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal DPR 160/2010, sono attribuiti al SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dall'Accordo di programma per il funzionamento del SUAP ed i rapporti con le pubbliche amministrazioni ed i soggetti coinvolti ed istituzione del Tavolo di Coordinamento degli Sportelli Unici per le Attività Produttive della Provincia di Ravenna (DGC n. 45 del 11/03/2010).

Capo 2 Altre procedure e adempimenti edilizi

ART. E2.1 AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi sono disciplinati dalle disposizioni di cui al Capo IV-bis della L. 241/1990 e dell'Art. 27 della LR 15/2013.
2. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, una richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dello stesso.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito, con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

ART. E2.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il rilascio del certificato di destinazione urbanistica avviene ai sensi dell'art. 12, commi 3 e 4 della LR 23/2004.
2. Le modalità di richiesta del certificato sono accessibili sul sito web del Comune.
3. **CDU in caso di discrepanza tra mappe catastali e strumenti urbanistici.** Ai soli fini del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), qualora si riscontrino discrasie o non coincidenze tra le mappe catastali e la pianificazione urbanistica vigente, dovute a differenti sistemi di riferimento geografico o a disallineamenti cartografici, si applica il seguente criterio: nel caso in cui un mappale risulti interessato da più destinazioni urbanistiche a causa della suddetta discrasia, si considera riferita all'intera superficie del mappale la destinazione urbanistica prevalente, individuata sulla base dell'estensione maggiore ricadente su di esso.

La presente disposizione ha carattere interpretativo e semplificativo, ed è applicabile esclusivamente ai fini della certificazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, senza produrre effetti di variante urbanistica né costituire titolo per interventi edilizi o trasformazioni del suolo difformi dagli strumenti di pianificazione vigente.

ART. E2.3 PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Il PdC deve essere "ritirato" entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio previo pagamento della quota di contributo di costruzione ove dovuto.
In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, detto termine può essere prorogato per un periodo massimo di 120 giorni decorrenti dalla scadenza del termine assegnato nella comunicazione di cui sopra.
Decorso tali termini, saranno applicate le maggiorazioni previste dall'art. 20 della L.R. 23/2004.
2. Inizio e fine dei lavori, decadenza e proroga sono disciplinati dall'Art. 19 della L.R. 15/2013. Nello specifico, il termine per l'inizio lavori può essere prorogato anche più volte ma per un periodo complessivo massimo contenuto nel triennio di validità del titolo stesso.
3. I termini di efficacia del permesso di costruire, ai fini della validità per l'inizio e fine lavori, decorrono dalla data di notifica del titolo all'interessato.

ART. E2.4 SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il Sindaco, quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di cui al comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto al titolo edilizio, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per esempio la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.

4. Ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, il Sindaco può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine, box, edificio al grezzo e simili);
 - insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili.
5. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
6. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale prenderà provvedimenti ai sensi di legge.
7. Sono fatte salve le facoltà attribuite al Sindaco in materia di edifici condominiali degradati di cui all'art. 5-sexies della Legge 55/2019.

ART. E2.5 CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è disciplinato dalla DCC n. 147 del 17/09/2019 insieme con i criteri di calcolo.
2. Le modalità di pagamento di costi, oneri, diritti e spese istruttorie sismica sono consultabili alla relativa pagina web.

ART. E2.6 VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del PdC può richiedere preliminarmente al SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento secondo le modalità previste all'art. 21 della L.R. 15/2013, che ne definisce anche la validità e le procedure di rilascio.
2. La richiesta di valutazione preventiva va presentata utilizzando l'apposita modulistica. Al progetto di massima è allegata una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente, oltre ai principali parametri progettuali:
 - a descrizione relativa allo stato legittimo della pertinenza scoperta dell'immobile su cui si intende intervenire, del contesto paesaggistico e degli eventuali elementi di valore e disvalore presenti nel suo intorno immediato e degli interni interessati dai lavori;
 - b relazione illustrativa dell'intervento, con individuazione della categoria dell'intervento, dei principali parametri progettuali, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
 - c dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (di qualsiasi tipo e genere), alla categoria dell'intervento, lo stato delle opere di urbanizzazione, le norme del tessuto di appartenenza, agli indici e parametri e alle limitazioni urbanistiche ed edilizie, alle destinazioni d'uso relative alla proprietà;
 - d compatibilità relativa agli strumenti urbanistici preventivi e/o normativa di settore, a tutti gli eventuali vincoli, gli strumenti urbanistici sovraordinati e di settore;
 - e dettagliato schema del calcolo della ST, con riferimento grafico, sia per lo stato legittimo che per quello di progetto.

ART. E2.7 ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI IN MATERIA EDILIZIA E DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE

1. A fronte di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali, è consentita la ricostruzione secondo i parametri della Ristrutturazione. La ricostruzione deve essere preventivamente munita di idoneo titolo abilitativo.
2. Qualora l'intervento edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se ricadenti nella Città storica, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio o dell'edificio stesso, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere consentita la demolizione di dette parti o dell'intero edificio e la ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente autorizzato, prescrivendo, se necessario, speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi ristrutturazione edilizia f) "ricostruttiva".
3. Al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone, possono essere iniziate le opere necessarie senza il preventivo titolo abilitativo, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro i tre giorni lavorativi successivi, allegando relazione tecnica comprensiva di documentazione fotografica afferente la consistenza delle opere eseguite o in corso di esecuzione allo scopo di evitare pericolo imminente. L'eventuale esecuzione di opere ulteriori è subordinata alla presentazione del successivo titolo abilitativo ai sensi della vigente normativa. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, il proprietario e/o avente titolo deve dare immediata comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità prescritte all'art. 27 del D.lgs. 42/2004.
4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 54 del TU di cui al D.lgs. 267/2000, non è richiesto titolo abilitativo limitatamente alle opere ingiunte, fermo restando quanto disposto dal precedente comma.
5. La demolizione di opere abusivamente eseguite anche in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 non necessita di preventivo titolo abilitativo o preventiva emissione di provvedimento repressivo. Nello svolgimento delle operazioni di demolizione e di ripristino resta fermo il rispetto delle normative afferenti la sicurezza del cantiere, oltre a quelle afferenti il corretto smaltimento dei materiali di risulta. Qualora si tratti di ripristini parziali che interferiscono con altre parti dell'edificio interessato, specie là dove si tratti di immobili soggetti a vincolo puntuale ai sensi del D.lgs. 42/2004, parte II e parte III, l'intervento di ripristino dovrà avvenire in coerenza con le eventuali prescrizioni impartite dagli Enti interessati (es. Soprintendenza, ecc.) oltre che nell'osservanza della normativa tecnica per le costruzioni, e dovrà essere inserito all'interno di un titolo abilitativo edilizio e/o sismico qualora il ripristino comporti anche opere sismiche di adeguamento/miglioramento/riparazione dell'esistente e/o altre specifiche opere di rilevanza edilizia imposte dai medesimi Enti interessati. Quanto sopra fa salva la specifica procedura di acquisizione del titolo abilitativo in sanatoria (accertamento di conformità edilizio – urbanistica ex art. 17 L.R. 23/2004), con opere di conformazione per adeguamento a prescrizioni previste anche da normative di settore.

ART. E2.8 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Le modalità per l'esercizio del diritto di accesso agli atti, ai documenti e ai dati del Comune di Ravenna sono specificate nel "Regolamento sulla disciplina organizzativa per l'esercizio del diritto di informazione e di accesso agli atti e ai documenti amministrativi e del diritto di accesso civico a documenti e dati detenuti dal Comune di Ravenna" vigente¹⁶.

ART. E2.9 COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

1. Le modalità per il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini sono specificate nel Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani approvato con DCC n. 75 del 16/07/2015.

¹⁶ Tutti i regolamenti comunali sono consultabili sul sito del Comune alla pagina Amministrazione trasparente selezionando "REGOLAMENTI":
https://trasparenzaealbo.comune.ra.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=13484&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=13486

2. Gli abitanti sono inoltre coinvolti attraverso l'espressione del parere preventivo emesso dai Consigli Territoriali, con riferimento agli aspetti di pertinenza dei rispettivi territori, in merito a AO, PAIP, art. 53 e PdCC, come previsto dallo specifico "Regolamento per l'istituzione ed il funzionamento dei Consigli Territoriali".
3. Nei casi di AO e PAIP che prevedano la realizzazione di Attrezzature e spazi collettivi quali parchi, verde, verde sportivo, piazze pubbliche e parcheggi, l'Amministrazione potrà decidere di mettere in campo particolari procedure di coinvolgimento della cittadinanza, attuando un percorso partecipativo finalizzato a una scelta condivisa, in linea con l'obiettivo strategico OS5-LS1-AP1.

ART. E2.10 CONCORSI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA OVE POSSIBILI

1. In materia di Concorsi di Urbanistica e di Architettura si fa rinvio a quanto previsto dall'art. 17 del LR 24/2017.

ART. E2.11 PROCEDIMENTO DI PRESENTAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COMPLESSI

1. Nell'Allegato 3 del REC "Procedura progetti complessi" è definito il procedimento che i privati potranno attivare ai fini dell'elaborazione dei documenti di progetto e la definizione dei principali elementi condizionanti la trasformazione.

ART. E2.12 MODALITÀ DI GESTIONE DEI PIANI PRODUTTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA PREVIGENTI

1. Nelle zone soggette agli ex Progetti Unitari P.I.P., Piano di Utilizzo Aree Artigianali Industriali del Forese (P.U.A.A.I.F.), nonché al previgente Piano Bassette, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle funzioni insediabili previsti dai tessuti del PUG, per tutto il resto restano validi i rispettivi Regolamenti.
2. Per i lotti ceduti in proprietà:
 - a Per i quali siano decaduti i termini convenzionali alla data di adozione del PUG, è ammessa la libera compravendita nel rispetto del diritto di prelazione e l'utilizzo delle aree secondo la disciplina del PUG.
 - b Per i quali siano validi i termini convenzionali alla data di adozione del PUG, è ammessa la libera compravendita nel rispetto dei parametri delle relative convenzioni vigenti (prezzo di vendita del terreno, eventuali requisiti dei soggetti insediabili come da specifico regolamento ecc.). È ammessa la possibilità di una nuova conformazione dei lotti secondo la disciplina del PUG; la nuova area sarà comunque soggetta (in caso di ulteriore vendita) alla valutazione del prezzo da parte dell'amministrazione comunale.
3. Per i lotti ceduti in diritto di superficie, si applica quanto previsto al comma 2 punto b.

TITOLO F DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo 1 Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

ART. F1.1 COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA ECC.

1. Per inizio lavori si intende l'avvio di qualsiasi lavoro, anche modesto, che sia direttamente pertinente all'opera oggetto del titolo abilitativo e che abbia carattere definitivo. Non costituiscono inizio lavori la predisposizione delle opere edilizie quali lo sfalcio della vegetazione, lo scortico del terreno, il livellamento dello stesso, la recinzione e l'impianto del cantiere, il deposito dei materiali all'interno dell'area, il pagamento di fatture e delle imposte sui materiali da costruzione, qualunque ne sia l'entità. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al SUE, con congruo anticipo, la data di inizio lavori con le modalità e l'utilizzo della apposita modulistica.
2. Il suddetto modello deve essere sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. In caso di PdC per opere di urbanizzazione, la comunicazione deve essere presentata al SUE almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e seguirà le ulteriori disposizioni previste dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con DCC 34105/52 del 22/03/2010.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al SUE (o al SUAP in caso di impianti produttivi di beni e servizi) entro 15 giorni.
4. Alla comunicazione, di cui al precedente comma 1, occorre anche allegare, ove del caso, quanto indicato dalla normativa vigente.
5. Le varianti in corso d'opera e le varianti essenziali sono definite e normate dalla vigente normativa regionale e nazionale (LR 15/2013 e DPR 380/2001). La voltura del titolo che avviene su semplice comunicazione degli interessati e non presuppone il rilascio di un atto formale dell'Amministrazione, non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo. Il titolo edilizio non è volturabile se è stata comunicata la data di fine lavori e comunque se sono scaduti i termini di validità dello stesso. Eventuali mutamenti nella titolarità del bene intervenuti prima del rilascio del titolo edilizio devono essere comunicati tempestivamente perché il titolo stesso possa essere correttamente rilasciato.

ART. F1.2 COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI E AGIBILITÀ

1. Entro 15 giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, l'interessato trasmette la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità corredata dalla documentazione prevista dall'Art. 23 della LR 15/2013, mediante il portale per la presentazione on-line pratiche edilizie ed accesso unitario.
2. La suddetta segnalazione, le relative procedure e le sanzioni per il ritardo e la mancata presentazione della stessa sono disciplinate dalle normative regionale e nazionale vigenti (Parte prima titolo III D.P.R.380/01 e smi, artt. 23, 23bis, 25 e 26 della LR 15/2013 e smi).

ART. F1.3 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. In materia di occupazione di suolo pubblico si fa riferimento al Regolamento occupazione spazi ed aree pubbliche e dell'applicazione della relativa tassa (DCC n. 210 del 26/07/1994 e successivi aggiornamenti e all'Art. 27.12 del Regolamento viario allegato al PGTV DCC n. 77 del 07/04/2016).

ART. F1.4 COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI ECC.

1. In materia di opere di bonifica si fa riferimento agli Artt. 242 bis e 249 D.lgs. 152/2006, alla LR 13/2015 e al DM 31/2015.

Capo 2 Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

ART. F2.1 PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. L'esecuzione delle opere avviene nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

ART. F2.2 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Quando l'intervento riguarda nuove costruzioni, ampliamento dei fabbricati esistenti o interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la demolizione del fabbricato preesistente e la sua successiva ricostruzione, il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, deve procedere autonomamente, prima di dar corso all'edificazione, a fissare sul posto i punti fissi, consistenti in non meno di 4 capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso, cui riferire la costruzione progettata e redigere un apposito elaborato da conservarsi in cantiere.

ART. F2.3 CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In cantiere, quindi, devono essere presi tutti i provvedimenti necessari affinché i parametri degli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente rispettino i limiti di legge previsti.
2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.lgs. 81/2008 della LR 2/2009 nonché della DAL 149/2013 oltre alla DGR 699/2015 per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Per l'occupazione di suolo pubblico è fatta salva l'osservanza del Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e dell'applicazione della relativa tassa. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici. Le aperture ricavate nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti.
3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.
4. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatano la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

ART. F2.4 CARTELLI DI CANTIERE

1. Ad avvio dei lavori, il cantiere dovrà essere provvisto di apposita tabella ben visibile con indicazione del tipo d'intervento ed estremi del relativo titolo abilitativo/comunicazione. Dovrà contenere altresì i nominativi del titolare e delle figure professionali responsabili del cantiere.
2. In materia di cartelli di cantiere, si fa riferimento alle seguenti norme: DPR 380/01 (testo unico edilizia), artt. 20 c. 6 e 27 c. 4 - D.lgs. 81/2008 (sicurezza sul lavoro) art. 90 c. 7 - DM 37/2008 (in tema di impianti interni agli edifici), art. 12 - L.R. 23/04, art. 2 c. 4bis.

ART. F2.5 CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili. Qualora i lavori interessino il suolo pubblico, occorre richiedere la necessaria autorizzazione all'ente competente; nel caso si tratti di area comunale, occorre

rispettare il vigente Regolamento comunale per l'esecuzione di scavi su suolo pubblico (DCC n. 4 del 28/01/2016).

2. Le demolizioni di regola sono disciplinate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte.
3. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.

ART. F2.6 MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE

1. In materia di tolleranze si fa rinvio all'Art. 19bis della LR 23/2004.

ART. F2.7 SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI - MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE

1. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
 - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri
 - le norme di prevenzione incendi
 - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private
 - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici
 - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile
 - la prevenzione per dissesti statici ed idro-geologici
 - la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.
2. Sono tenuti al rispetto delle suddette norme secondo le loro rispettive spettanze e competenze: il direttore dei lavori, i preposti per la sicurezza ed i lavoratori.
3. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.

ART. F2.8 ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI

1. Ai sensi dell'art. 90 del D.lgs. 42/2004 nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate e deve altresì effettuare le comunicazioni previste nella succitata norma.
2. In materia di presenza di ordigni bellici si fa riferimento al D.lgs. 81/2008 e al DM Difesa 82/2015.

ART. F2.9 RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. In materia di ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori si fa riferimento al vigente Regolamento occupazione di spazi ed aree pubblici e dell'applicazione della relativa tassa (DCC 210 del 26/07/1994 e successivi aggiornamenti).

TITOLO G DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo 1 Disciplina dell'oggetto edilizio

ART. G1.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI

1. L'edificio, inteso come sistema edificio-impianto, incluse le sue pertinenze (aperte o chiuse), si compone di:
 - spazi di fruizione per attività principale (soggiorno, cucina, camera da letto e simili);
 - spazi di fruizione per attività secondaria (corridoi, disimpegni in genere, bagni, ripostigli e simili);
 - spazi di circolazione e collegamento (singola unità immobiliare o comuni a più unità), salette e altri locali condominiali;
 - locali e vani tecnici aperti o chiusi;
 - impianti e loro componenti.
2. L'intervento deve garantire il corretto inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.
3. L'opera edilizia, ai fini della resistenza meccanica e della stabilità dell'edificio, deve fornire adeguate garanzie di sicurezza in rapporto alle azioni cui potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.
4. I requisiti delle opere edilizie sono stabiliti dalla normativa sovraordinata¹⁷ e dal Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria vigente secondo quanto disposto dall'atto di coordinamento regionale (LR 15/2013).

Art. G1.1.1 Resistenza meccanica e miglioramento della risposta sismica delle strutture

1. Lo stato di conservazione delle strutture portanti, dei tamponamenti, delle partizioni interne e di ogni altro elemento di rilevanza strutturale dovrà in ogni caso essere monitorato durante la vita utile dei fabbricati, al fine di verificare il mantenimento dei livelli di sicurezza strutturale e di funzionalità previsti in relazione alle attività e destinazioni d'uso dei fabbricati. Per edifici dotati di un piano di manutenzione si dovranno seguire le indicazioni riportate in tale documento facente parte del progetto esecutivo delle strutture.
2. Qualora dovessero insorgere riduzioni evidenti di capacità della struttura portante o di alcune sue parti del fabbricato, causate da eccessivo degrado, calamità naturali (sisma, vento, neve) o azioni di natura eccezionale (urti, esplosioni, ecc.), si dovrà procedere a svolgere una valutazione della sicurezza del fabbricato secondo quanto disposto dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni e ad adottare le necessarie precauzioni al fine di garantire la sicurezza dei luoghi e la salvaguardia della pubblica incolumità dei cittadini. Si rimanda nel merito alle disposizioni delle norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 17 gennaio 2018 ed alla correlata Circolare Esplicativa n. 7 del 21 gennaio 2019 e loro eventuali smi.

Art. G1.1.2 Sicurezza in caso di incendio

1. Ai fini della sicurezza in caso di incendio, occorre che le opere edilizie siano progettate e realizzate in modo da: garantire per un determinato tempo la capacità portante dell'organismo edilizio e dei suoi componenti; limitare all'interno dell'organismo edilizio la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo; limitare la propagazione del fuoco agli organismi edilizi vicini; garantire agli occupanti l'edificio modi di fuga e di soccorso efficaci e tempestivi; possibilità per i mezzi di soccorso, anche pesanti, di accedere e manovrare rapidamente per raggiungere ogni parte dell'organismo edilizio in condizione di massima sicurezza per le squadre di soccorso.

Art. G1.1.3 Protezione dall'inquinamento elettromagnetico

1. Ai fini del benessere ambientale degli spazi interni ed esterni degli edifici, è necessario che l'organismo edilizio e le sue pertinenze non siano esposti a campi elettromagnetici con livelli superiori agli obiettivi di qualità.
2. Negli interventi edilizi e negli interventi che prevedano cambi d'uso verso funzioni residenziali (a) e verso usi che prevedono spazi con permanenza di persone:
 - adottare misure di riduzione del campo elettrico e magnetico dell'impianto di distribuzione;

¹⁷ D.M. 05/07/1975, DGR ER 193/2014, D.lgs. 81/2008, NTC 2018

- garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio in cui si preveda la permanenza di persone e le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione, nonché le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale sorgente di campo magnetico interna all'edificio;
- nel caso di presenza di DPA o fasce di rispetto derivanti dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica esistente o di progetto, individuare le aree non soggette a permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.

Art. G1.1.4 Controllo dell'illuminamento naturale

1. Al fine di favorire il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo e di garantirne il benessere ottico-visivo, occorre utilizzare al meglio l'apporto di luce naturale nell'edificio. L'illuminazione artificiale deve integrarsi a quella naturale temperando le esigenze di benessere visivo con quelle di risparmio energetico.
2. Negli usi abitativi, in tutti gli interventi occorre garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale o dove sia prevista presenza fissa di persone.
3. Negli altri usi, in tutti gli interventi occorre garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento in tutti gli spazi di attività principale e in quegli spazi per attività secondaria nei quali siano previste postazioni di lavoro o presenza di persone.
4. Sono sempre fatte salve le funzioni per le quali esiste una specifica normativa sovraordinata¹⁸.
5. Specifiche condizioni:
 - per finestre e porte finestre ostruite da porticati, logge, balconi o aggetti, tutti di profondità superiore a 1,5 m, nel calcolo del $R_i > 1/8$, la dimensione della superficie della buca deve essere aumentata del 2% ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre 1,5 m;
 - le superfici vetrate devono possedere un coefficiente di trasparenza $t > 0,7$.

Art. G1.1.5 Ventilazione e ricambi d'aria

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale, la ventilazione degli spazi chiusi costituisce condizione essenziale per il mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo.

Nella progettazione e realizzazione dell'organismo edilizio pertanto è necessario:

- controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
- assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.

Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche dell'edificio: tipologiche ed esposizione al vento.

2. Il requisito si applica a tutte le funzioni e nelle tipologie di intervento previste dalla normativa di settore, anche mediante soluzioni tecnologiche e/o impiantistiche innovative, debitamente documentate (quali, ad esempio, ventilazione meccanica forzata), che garantiscano il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1.

Art. G1.1.6 Smaltimento degli aeriformi

1. Al fine di garantire adeguate condizioni d'igiene, salubrità e benessere ambientale per gli occupanti, con particolare riguardo al benessere respiratorio, olfattivo e alla sicurezza degli ambienti edili, occorre che gli impianti di smaltimento dei prodotti di combustione garantiscano un'efficace espulsione degli aeriformi e un adeguato reintegro d'aria dall'esterno. Gli impianti devono inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio.

¹⁸ Per le funzioni educativa e scolastica vanno osservati i requisiti di illuminamento fissati dal D.M. 18/12/1975 e per gli ospedali i requisiti della Circolare n. 13011 del 22/11/1974.

2. Devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore. Oltre agli impianti a gas, si richiama il rispetto della specifica normativa relativa allo smaltimento, filtraggio e abbattimento degli aeriformi provenienti da:

- impianti a combustibile solido o liquido (legna, ecc.);
- attività produttive e manifatturiere.

Per lo smaltimento degli aeriformi negli impianti termici si veda la normativa specifica in materia¹⁹.

Art. G1.1.7 Isolamento acustico e riverberazione sonora

1. Negli spazi chiusi dell'organismo edilizio di fruizione dell'utenza, occorre garantire livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività ed il benessere fisiologico e psicologico, in riferimento sia ai rumori aerei, sia a quelli impattivi, mediante un adeguato isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato.

Inoltre occorre evitare i disagi provocati da una cattiva audizione controllando il tempo di riverberazione negli spazi destinati ad attività collettive.

2. Ai fini dell'Isolamento acustico ai rumori aerei e ai rumori impattivi, devono essere garantiti i livelli di prestazione previsti dalla normativa di settore.

Art. G1.1.8 Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che il loro uso e manutenzione non comporti rischi di incidenti.
2. Le scale devono essere progettate in funzione dell'uso a cui sono destinate e nel rispetto di eventuali norme di settore²⁰ a cui tali usi o organismi edilizi e sue pertinenze sono destinati.

Art. G1.1.9 Superamento delle barriere architettoniche

1. Ai fini di garantire accessibilità, praticabilità, usabilità di edifici, spazi e attrezzature occorre garantire il soddisfacimento delle specifiche esigenze degli utenti e in particolare dei portatori di handicap motorio e/o sensoriale, come prescritto dalla specifica normativa di settore (principalmente Legge 13/1989, DM 236/1989).

Art. G1.1.10 Organizzazione distributiva, spazi minimi e arredabilità

1. Negli spazi chiusi e aperti dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze, vanno garantite le esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle esigenze fruibili degli spazi in relazione all'uso;
- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti delle persone in relazione agli usi abitativi o lavorativi previsti;
- della dotazione di attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste e posizionate in modo da permettere l'effettiva possibilità d'uso;
- della necessaria dotazione di attrezzature anche nella progettazione delle pertinenze;
- di un sufficiente grado di arredabilità, considerato i vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti) e le funzioni da svolgere.

2. Tutti i locali ad uso principale dell'abitazione devono essere collegati tramite passaggi interni in modo da consentire la comunicazione diretta tra gli ambienti senza necessità di uscire all'esterno.

3. **Usi abitativi e assimilabili:**

Superfici e volumi

- le camere da letto debbono avere una superficie utile (SU) minima di 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone;
- è ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura anche all'interno della medesima superficie minima di 14 mq prevista per il vano soggiorno;

¹⁹ Comma 9, 9-bis, 9-ter dell'Art.17-bis della LR 90/2013 e smi – Requisiti degli impianti termici.

²⁰ Ad esempio norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro, superamento barriere architettoniche, criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, ecc.

- in riferimento all'art. 1.14.1 c. 1 del PUG, l'alloggio deve sempre essere dotato di bagno (come definito dal DM 05/07/1975 art. 7) in locale indipendente e provvisto di antibagno, ove necessario; se l'alloggio è composto da almeno due locali principali, entrambi devono essere di superficie non inferiore a 14 mq (soggiorno e camera); nei soli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi, è ammesso il mantenimento di una camera da letto singola, qualora la configurazione dell'unità immobiliare non consenta efficaci soluzioni tecniche alternative.

I **soppalchi** sono ammessi a condizione che:

- la loro superficie non superi il 50% del vano su cui si affacciano, in coerenza con quanto previsto dalla DGR 922 punto 32;
- il soppalco non interferisca con la parete finestrata;

Antibagni

- negli usi abitativi il locale bagno deve essere adeguatamente disimpegnato dalla cucina/soggiorno con angolo cottura;

Piani terra

- la residenza al piano terra è ammessa secondo quanto disposto dalle norme del PUG;

Locali seminterrati

- non possono in ogni caso essere adibiti ad uso principale per funzioni abitative o ad esse assimilabili;

Locali interrati

- la loro realizzazione è ammessa solo per parcheggi pubblici e di uso pubblico e posti auto pertinenziali privati o di servizio alla clientela.

Art. G1.1.11 Spazi per la raccolta dei rifiuti

1. Fermo restando le attuali modalità di raccolta dei rifiuti solidi urbani, al fine di incentivare e facilitare la raccolta dei rifiuti è necessario garantire la presenza di idonei spazi a servizio degli edifici.

Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali deve essere predisposto uno spazio privato interno e/o esterno agli edifici dedicato ai rifiuti, in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.

ART. G1.2 REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO

Art. G1.2.1 Inserimento dell'edificio nel contesto

1. L'intervento deve garantire l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.

Negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, coerentemente con quanto indicato nella Strategia, devono essere valorizzati i rapporti spaziali e visivi con l'intorno in cui l'edificio si inserisce, con riferimento: ai caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali; all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta; alla presenza di valori paesaggistici e dello skyline, favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche.

Negli elaborati di progetto deve essere fornita una descrizione dettagliata delle soluzioni adottate, anche con rendering, sezioni di skyline, viste prospettiche dell'intervento e del suo intorno, ecc.

Art. G1.2.2 Risparmio e riuso delle acque

1. Gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici devono garantire i requisiti di potabilità rispetto agli usi cui sono destinati.

Deve essere perseguito il risparmio e riuso delle acque con riferimento alle prestazioni incrementali di seguito indicate.

2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica sostanziale degli impianti deve essere garantita l'installazione di impiantistica idrosanitaria a basso consumo e la predisposizione di un impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture da destinare all'irrigazione di aree verdi ed eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici, secondo le indicazioni della norma UNI/TS 11445²¹, fatta eccezione per gli edifici a destinazione produttiva.
3. Ulteriori riduzioni del consumo domestico giornaliero, fatta eccezione per gli edifici a destinazione produttiva, si dovranno attuare tramite:
 - a negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica sostanziale degli impianti: raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti, da destinare ad usi non potabili interni agli edifici, secondo le indicazioni progettuali della norma UNI/TS 11445.
 - b negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia demolitiva: trattamento e riuso delle acque grigie in grado di assicurare il recupero di almeno il 50% delle acque grigie prodotte; il sistema di trattamento dovrà garantire il rispetto dei limiti per il riutilizzo delle acque previsti dalla normativa vigente ed essere dotato di appositi sistemi per la disinfezione che non utilizzino cloro (lampada UV, ozonizzazione, o altri sistemi con prestazioni analoghe). I punti di erogazione delle acque grigie depurate (non potabili) dovranno essere chiaramente identificabili attraverso appositi avvisi/etichette.

Art. G1.2.3 Sostenibilità energetica ed emissiva

1. L'obiettivo del progressivo azzeramento dei consumi energetici fossili e delle emissioni nette di CO₂ degli edifici comporta il contenimento del fabbisogno energetico invernale ed estivo e l'autoconsumo e la valorizzazione di fonti energetiche rinnovabili (FER, geotermia, ecc.).

Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono comunque soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia, nell'esigenza di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva e mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni. Criteri generali di progettazione: è raccomandato, in particolare, l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, quindi presentare la marcatura CE.

Art. G1.2.4 Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo

EDIFICI

1. Negli interventi edilizi, la progettazione e la costruzione degli edifici dovrà essere approcciata con un'ottica di circolarità delle risorse; dovranno essere perseguiti quanto più possibile i 5 principi dell'economia circolare:
 - 1) ECO-PROGETTAZIONE - L'edificio dovrà essere progettato pensando fin da subito con caratteristiche che ne permetteranno a fine vita la loro ristrutturazione o smontaggio;
 - 2) MODULARITÀ E VERSATILITÀ - Dove possibile dare priorità alla modularità, versatilità, affinché l'uso possa adattarsi ai cambiamenti esterni;
 - 3) ENERGIA PULITA - Affidarsi ad energie prodotte da fonti rinnovabili favorendo il rapido abbandono del modello energetico fondato sulle fonti fossili;
 - 4) APPROCCIO ECO-SISTEMICO - Progettare in maniera olistica, avendo attenzione all'intero sistema e considerando le relazioni causa-effetto tra le diverse componenti;
 - 5) RECUPERO DEI MATERIALI - Favorire la sostituzione delle materie prime vergini con materie prime seconde provenienti da filiere di recupero che ne conservino la qualità.
2. Negli interventi complessi, è incentivato l'utilizzo di materiale riciclato fornito di certificazione: tale pratica concorre al Beneficio Pubblico (rif. All.1 PUG – Modello di Valutazione del Beneficio Pubblico), inserendosi tra le eventuali proposte del progettista (Tabella della valutazione della sostenibilità a punteggio positivo - varie).

SCAVI

²¹ UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione".

3. Dovrà essere perseguito l'uso di inerti di recupero o da riutilizzo in sito e l'utilizzo di materiali composti da una componente di materiale inerte riciclato.
4. Negli interventi complessi, è incentivato l'utilizzo di inerti di recupero o composti da una componente di materiale inerte riciclato fornito di certificazione: tale pratica concorre al Beneficio Pubblico (rif. All.1 PUG – Modello di Valutazione del Beneficio Pubblico) inserendosi tra le eventuali proposte del progettista (Tabella della valutazione della sostenibilità a punteggio positivo - varie).

ART. G1.3 REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

Art. G1.3.1 Impianti di distribuzione carburanti e per la pulizia dei veicoli

1. L'attività principale di vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione riguarda:
 - a vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione;
 - b ricarica auto e bike elettriche;
 - c vendita al dettaglio dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 28 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383.

Sono accessorie all'attività di vendita le seguenti funzioni:

- a pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
 - b manutenzione e riparazione di bici e di autoveicoli, con esclusione delle autocarrozzerie;
 - c commercio di vicinato;
 - d autonoleggio.
2. Gli impianti di distribuzione di carburanti con funzioni accessorie non possono avere superficie totale superiore a 300 mq e, se privi di funzioni accessorie, non superiore a 50 mq, fermo restando che la superficie fondiaria non può superare i 4.500 mq.
3. Le condizioni per la esecuzione degli impianti sono le seguenti:
 - a nei casi in cui non sia ammesso l'inserimento di funzioni accessorie, è consentita la vendita dei prodotti indicati dall'art. 2 bis della legge 29 dicembre 1999, n. 496, di conversione in legge con modificazioni del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 383. I locali realizzati a tal fine non possono avere destinazione d'uso edilizia autonoma rispetto a quella dell'impianto di distribuzione di carburanti;
 - b l'inserimento di impianti di auto lavaggio all'interno del territorio urbanizzato, sia nelle aree in cui ne è ammesso l'uso sia nelle aree per distributori di carburanti, è assoggettato a valutazione di impatto ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio, deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico. È sempre vietata l'installazione di nuovi impianti di autolavaggio laddove la distanza da edifici con destinazione residenziale di qualsiasi tipo sia inferiore a 50 metri;
 - c all'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia della larghezza minima di m 8 deve essere mantenuta a verde e piantumata con essenze arboree e arbustive autoctone;
 - d la cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni accessorie. È fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi e con le modalità previste dal D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 parte IV e successive modifiche e integrazioni, nonché dal D.M. 12 febbraio 2015 n. 31 – Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi 84 dell'articolo 252, comma 4, del D.lgs. 152/06. È comunque fatto obbligo di riportare i suoli nel pristino stato.
4. Gli impianti comprendenti anche pensiline, spogliatoi, servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari sono soggetti al regime abilitativo proprio del tipo di opere.

ART. G1.4 INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA

1. Le premialità, nei termini di incrementi di quantità edificatorie, sono definite per i progetti complessi, nella Valutazione del Beneficio Pubblico.

ART. G1.5 PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Nella realizzazione di opere edilizie, al fine di contenere ogni possibile rischio derivante da gas radon, dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali utilizzati, prediligendo l'uso di quelli non sospetti e contenendo l'uso di quelli ritenuti a maggior rischio, quali argille contenenti alluminio, granito, tufo, porfido, basalto, pietre laviche, pozzolane o cementi di origine pozzolanica, gessi chimici, ceramiche o cementi prodotti con scorie di alto forno, nonché contenendo l'uso di legnami provenienti da aree a rischio.

ART. G1.6 DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

1. Si rinvia alla DGR 15 giugno 2015, n. 699 - Approvazione nuovo "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile", ai sensi dell'art. 6 della LR 2/2009.

ART. G1.7 PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1. Si rinvia a quanto previsto dalla normativa regionale LR 5/2013, come modificata dall'art. 48 della LR 18/2016, nonché dall'art 1.14.9 del PUG.

Capo 2 Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

ART. G2.1 SPAZI ESTERNI DI FRUIZIONE COLLETTIVA

1. In tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo ecc.), nel rispetto dei valori storici e paesaggistici, dei relativi aspetti funzionali, delle normative di settore e dei relativi CAM (Criteri Ambientali Minimi), sono da perseguire i seguenti obiettivi:
 - a la riconoscibilità dei **caratteri morfologico-strutturali** del territorio; cioè la condizione di non alterare o di rendere maggiormente riconoscibili i caratteri del territorio o della porzione urbana di riferimento, comprese le tracce storiche consolidate degli insediamenti e della suddivisione del suolo (percorsi e confinazioni), sia nei casi di nuovo impianto, sia nei casi di modificazione urbana, compatibilmente con le esigenze di fruibilità che tali casi comportano. Particolare attenzione andrà posta nei confronti degli elementi che caratterizzano i tessuti della città storica;
 - b la riconoscibilità delle qualità **percettive** dell'ambiente;
 - c la leggibilità delle **gerarchie funzionali** e fruibili tra le parti; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire la riconoscibilità delle diverse sue parti e delle reciproche gerarchie e funzioni, anche con riferimento ai tessuti edilizi ed ai singoli edifici prospicienti, dal punto di vista dei relativi valori d'uso ed ambientali;
 - d la facilità di **orientamento** e **leggibilità** delle connessioni e delle relazioni funzionali tra le parti e la sicurezza e la sua percezione; cioè la comprensibilità dell'uso delle diverse parti, la visibilità e l'esposizione alla vista altrui;
 - e la **sicurezza di circolazione**; cioè la condizione di conformazione e differenziazione degli spazi destinati rispettivamente alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare, in modo tale da garantire un adeguato livello di sicurezza per i pedoni ed i ciclisti, è richiesta in tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo ecc.);
 - f l'**adeguatezza**; cioè la capacità dello spazio esterno di garantire che le destinazioni d'uso ammesse e/o previste siano compatibili per tipo, dimensione e caratteristiche organizzative delle funzioni che esse prevedono;
 - g l'**accessibilità e transitabilità**. L'accessibilità e transitabilità è la condizione che tutto lo spazio fruibile possa essere raggiunto e percorso anche da bambini e da persone in stato di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, in condizioni di totale autonomia. Tale caratteristica è da perseguirsi in tutti gli spazi esterni di fruizione collettiva (spazi per il transito, l'incontro e la socializzazione, il commercio, la ricreazione, la rappresentanza, il riposo ecc.) nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, dei principi del "Design for all" e degli obiettivi del PUMS;
 - h l'**adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici**, cioè la capacità di adeguamento o di riduzione degli effetti attuali e futuri dei cambiamenti climatici, ricorrendo, preferibilmente, a Nature-Based Solutions;
 - i la **multi-prestazionalità e flessibilità di utilizzi**; la multi-prestazionalità è intesa come la capacità degli spazi di assolvere oltre alla loro specifica funzione, anche al raggiungimento di altri obiettivi – quali quelli di sostenibilità ambientale - senza comprometterne la loro efficienza; la flessibilità di utilizzo è intesa come la capacità di uno spazio di ospitare una molteplicità di usi con sistemazioni facilmente adeguabili.
2. **Continuità dello spazio pubblico e delle dotazioni territoriali**. La cessione e realizzazione di spazi attrezzati, spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi e di parcheggi pubblici deve tenere conto delle indicazioni delle strategie di prossimità ed essere orientata a dare continuità alle aree pubbliche circostanti, ai percorsi ciclabili e pedonali e al loro ampliamento, ai parcheggi pubblici, privilegiando le soluzioni che assicurano migliori collegamenti con le fermate del trasporto pubblico e incrementano l'accessibilità alle funzioni pubbliche. Vanno privilegiate le cessioni sugli assi stradali principali, nel rispetto delle caratteristiche dei diversi tessuti.
3. **Progettazione delle dotazioni**. Nell'elaborazione del progetto relativo alle dotazioni, vanno perseguiti i concetti che stanno alla base delle Nature-Based Solutions, di cui all'art. G3.6 del presente REC. In particolare, le dotazioni devono essere pensate e ideate come spazi pubblici confortevoli dal punto di vista termico e funzionali al miglioramento della rete idraulica superficiale: deve essere prevista un'adeguata presenza di alberi e ombra lungo le strade e nelle piazze e parcheggi, le superfici e i materiali devono essere permeabili. Di seguito le principali soluzioni basate sulla natura (NBS) da applicare:
 - Pavimentazioni drenanti: i sistemi di pavimentazione permeabile sono superfici in grado di assorbire l'acqua piovana, minimizzando e ritardando il deflusso superficiale e riducendo al contempo la quantità

di alcuni inquinanti. Vanno installati in parcheggi, strade residenziali e marciapiedi. Esistono molti sistemi diversi di pavimentazioni permeabili: ad esempio, l'asfalto poroso e il calcestruzzo permeabile, le pavimentazioni a griglia vegetate. Richiedono regolare manutenzione al fine di evitare intasamenti e mantenere la funzionalità. Tali pavimentazioni dovranno essere realizzate con le tonalità chiare delle terre, al fine di migliorare l'albedo.

- Strutture di infiltrazione, filtrazione e biofiltrazione (trincee drenanti, giardini della pioggia, vasche di infiltrazione): sono strutture a bassa pendenza e ricoperte di vegetazione, particolarmente utili in aree urbane e lungo le strade al fine di rimuovere gli inquinanti e ridurre il rischio di alluvioni durante o dopo eventi piovosi intensi. Sono in grado di raccogliere l'acqua per farla filtrare nel sottosuolo, ricaricando le falde: non devono prevedere cordoli, o prevederli interrotti, in modo da convogliare l'acqua tramite adeguata pendenza; la vegetazione selezionata deve essere preferibilmente autoctona e ben adattata alle condizioni climatiche locali, con ottima tolleranza all'acqua. È indispensabile l'accesso per la manutenzione, la gestione e l'ispezione periodiche.
 - Zone umide artificiali/bacini di laminazione: il loro obiettivo principale è quello di raccogliere, trattare e immagazzinare le acque grigie o le acque piovane di deflusso nelle aree urbane. Le zone umide artificiali possono anche migliorare la biodiversità urbana, ad esempio includendo una vegetazione diversificata e rive prive di barriere. Le acque piovane trattate possono essere utilizzate per diversi scopi (ad esempio, per l'irrigazione di aree verdi). Le aree umide artificiali possono anche essere integrate in aree verdi come elementi paesaggistici. È indispensabile l'installazione di sistemi di controllo delle acque, nonché ispezioni, monitoraggio e manutenzione periodici.
 - Corridoi verdi (alberature stradali, box alberati, porzioni di infrastrutture, spazi di transito lungo i corsi d'acqua): hanno un'importanza fondamentale nella connessione di spazi verdi più ampi, contribuiscono al benessere termico di piste ciclopeditoni, strade e parcheggi, sostengono la biodiversità; per la corretta crescita delle alberature, non possono essere di profondità inferiore a 1,5 m e di superficie inferiore a quanto disposto dal Regolamento del Verde (art. 3). Occorre prestare particolare attenzione alla scelta delle essenze arboree (rif. Regolamento del Verde, Allegato C²²), che devono essere adatte alle condizioni ambientali presenti e future.
 - Verde urbano (pocket park, parco, foresta urbana): flessibile e multiprestazionale, combina diversi usi quali il gioco/sport e i sistemi di ritenzione idrica; deve essere ben collegato con gli altri elementi naturali presenti, di facile accesso ai pedoni.
4. **Funzionalità all'uso pubblico.** Nella cessione e realizzazione di spazi attrezzati, spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi e di parcheggi pubblici va assicurata la massima funzionalità all'uso pubblico, evitando soluzioni che configurino un utilizzo pertinenziale di tali dotazioni.
5. La verifica di quanto prescritto nel presente articolo si attua attraverso il confronto e/o la compatibilità con gli specifici indirizzi dei competenti uffici comunali.

ART. G2.2 STRADE

1. La strada è un sistema funzionale complesso, che comporta la sistematizzazione di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche.
2. I progetti di nuove strade e, laddove opportuno, quelli di rifacimento di strade esistenti qualora non ostino motivi di carattere tecnico devono essere conformi alla normativa vigente tempo per tempo e devono inoltre rispondere ai seguenti requisiti:

A. Infrastrutturali

- a prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione, anche sulla base delle indicazioni delle società concessionarie di servizi pubblici;

²² Tutti i regolamenti comunali sono consultabili sul sito del Comune alla pagina Amministrazione trasparente selezionando "REGOLAMENTI":

https://trasparenzaealbo.comune.ra.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=13484&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=13486

- b prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta e in relazione al contesto, la destinazione di appositi spazi per i servizi pubblici (ad es. cassonetti per la raccolta dei rifiuti, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.) garantendone l'accessibilità universale da parte di persone con esigenze ed abilità differenti (strategia "Design for all");
- c i materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati, anche in relazione alle successive attività manutentive, previo parere del competente settore del comune;
- d i progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali. Il ripristino della sede stradale, oggetto di opere, dovrà avvenire a regola d'arte, senza la discontinuità tra le quote e i materiali ripristinati ai fini della qualità e del decoro e della sicurezza di tutti i cittadini;

B. Sicurezza di circolazione e integrazione con lo spazio d'uso pubblico

- a gli spazi destinati alla circolazione pedonale e ciclabile devono essere progettati con riferimento alle esigenze integrate di mobilità, sicurezza ed ambiente mediante:
 - gerarchizzazione dei percorsi stradali, ciclabili e pedonali;
 - moderazione del traffico in rapporto ai livelli di sicurezza in relazione all'ambito interessato;
 - tutela e valorizzazione dei movimenti pedonali e ciclabili;
 - attenzione per le esigenze di mobilità, sicurezza ed autonomia di spostamento con specifico riferimento alle categorie dell'utenza debole.
- b in presenza di impianti semaforici con sistema di attraversamento pedonale, prevedere l'integrazione di segnalazione acustica e/o vibratile per rispondere alle esigenze di persone non vedenti/ipovedenti;
- c vanno create le condizioni per ridurre l'intensità e moderare la velocità del traffico di attraversamento, così da migliorare le condizioni di sicurezza di ciclisti e pedoni e ridurre l'effetto di cesura operato dal traffico, in particolare nelle "zone quiete" scolastiche;
- d ridurre l'impatto della circolazione degli autoveicoli sugli ambienti circostanti, introducendo misure di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso con l'utilizzo di piante idonee e coerenti con la soluzione progettuale adottata e di pavimentazioni e tecniche di posa in opera utili ad abbattere l'inquinamento;

C. Integrazione con il trasporto pubblico

- a per incrementare l'attrattività del sistema di trasporto pubblico occorre dare fluidità alla percorrenza in condizioni di sicurezza per i diversi utenti della strada, favorire lo scambio con i mezzi di trasporto privati, facilitare l'accessibilità alle fermate e garantire un'attesa in condizioni di sicurezza e di comfort. Tutte le infrastrutture di fermata al servizio del trasporto pubblico collettivo devono essere progettate e realizzate per garantirne l'accessibilità universale agli utenti, assicurando altresì la migliore connessione con i percorsi pedonali;
- b negli interventi di riqualificazione dello spazio stradale di strade interessate dal trasporto pubblico occorre realizzare, presso gli eventuali capilinea, aree di sosta per biciclette, motocicli e auto, qualora le condizioni del contesto lo consentano;

D. Ambientazione e resilienza

- a progettare la componente vegetazionale nelle fasce di ambientazione quali fasce per la tutela ambientale e paesaggistica, della mitigazione dell'inquinamento acustico e della ricaduta di inquinanti aerodispersi generati dal traffico, considerando le caratteristiche del paesaggio attraversato, gli impianti, colture e piante preesistenti, le caratteristiche dei suoli, del clima e dell'esposizione, l'eventuale capacità delle fitomasse di agire come guide ottiche per l'automobilista, segnalando a distanza l'andamento del tracciato e rompendo la monotonia;
- b studiare il tracciato considerando, per quanto possibile, i confini catastali, così da limitare la formazione di spazi residui;
- c l'ambientazione delle infrastrutture dovrà rispettare la compatibilità acustica delle opere, ai sensi della disciplina vigente in materia e minimizzare l'impatto acustico nei confronti dei ricettori;

- d nel caso di assi stradali all'interno della città storica, vanno mantenute le caratteristiche formali, incrementato l'uso pedonale e ciclabile, impiegati materiali, arredi e illuminazione adeguati al contesto, valorizzati gli apparati vegetazionali caratteristici;
- e prevedere, ove compatibile con le norme di tutela delle acque e nel rispetto delle condizioni di uso, sicurezza stradale ed usura, soluzioni con materiali permeabili;
- f per compensare l'impermeabilizzazione dei suoli ed ottimizzare la gestione quali/quantitativa delle portate meteoriche di dilavamento, si dovrà dare valore ecologico alle fasce di rispetto e porre attenzione al progetto della sezione e del profilo stradale prevedendo, ove realizzabile, fasce filtro o tampone a lato della carreggiata per la raccolta delle acque meteoriche di dilavamento al fine di minimizzare gli apporti alla pubblica fognatura. In particolare, prevedere, ove possibile e nel rispetto della funzionalità della strada, la realizzazione di aiuole per la raccolta delle acque meteoriche (rain garden), piantumazioni con alberi e arbusti per un'efficace ombreggiatura di percorsi ciclabili e parcheggi e per un'azione di intercettazione e filtraggio degli inquinanti prodotti dal traffico stradale;
- g progettare sistemi di illuminazione rivolti alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.

ART. G2.3 PORTICI

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del privato proprietario della costruzione cui sono annessi. Tali elementi dovranno essere caratterizzati da tutti gli accorgimenti idonei a garantire l'accessibilità e la fruibilità per tutti.
Le condizioni di realizzazione e di manutenzione dei portici ad uso pubblico sono specificate in sede di Atto di Costituzione della servitù ad uso pubblico perpetuo.
2. In sede di rilascio dei titoli abilitativi o degli atti di assenso a costruirli, il Comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
3. Sono generalmente a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, con le modalità ed i tipi concordati con il Comune.
4. Ai fini dell'economicità della manutenzione e della resistenza all'uso, i porticati dovranno essere lastricati con soluzioni antisdrucchiolevoli.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e le pavimentazioni dei portici storici dovranno essere eseguite ripristinando le pavimentazioni originarie, avendo cura di risolvere e raccordare opportunamente salti di quota e predisporre l'integrazione di eventuali pavimentazioni tattilo-plantari per favorire l'orientamento e la mobilità in sicurezza per tutti.
6. Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.
7. Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto anche in relazione all'ubicazione dell'edificio.
8. I proprietari dei percorsi pedonali sotto portico e degli altri tratti privati di uso pubblico, allo scopo di eliminare condizioni di pericolo, devono garantire la manutenzione dei piani di calpestio ed eliminare tempestivamente tutte le cause di alterazione quali: rigonfiamenti, discontinuità, lesioni, avvallamenti, ecc.

ART. G2.4 PISTE CICLABILI

1. Il sistema della mobilità ciclabile e pedonale è definito a livello strategico dal PUMS. La precisa ubicazione dei percorsi è definita dagli strumenti attuativi (Accordi Operativi, Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, Procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017, Permessi di costruire convenzionati) o da progetti di opera pubblica definiti dai Piani di settore, avendo a riferimento i percorsi ciclabili esistenti (SQ04 – La strategia locale – Il piano di sviluppo della comunità), con l'obiettivo di costruire una rete continua.
2. Le piste ciclabili devono essere realizzate, dal punto di vista geometrico, sulla base del combinato disposto delle normative vigenti e tenendo a riferimento di massima le linee guida tempo per tempo disponibili per l'ambito di applicazione.

ART. G2.5 BANCHINE DARSENA DI CITTÀ

1. Le aree di banchina sono riservate al transito pedonale ed aperte alla mobilità ciclabile, anche finalizzata alla massima percezione visiva dell'acqua, con accesso limitato ai mezzi di soccorso, trasporto pubblico con mezzi leggeri, mezzi ecologici per recapito merci in orari prestabili, fatto salvo il transito dei mezzi delle attività ancora esistenti il cui accesso è unicamente dalla stessa banchina.
2. Gli edifici affacciati sul "fronte canale" dovranno assicurare la massima integrazione e vitalità alle aree di banchina e dovranno accogliere al piano terra funzioni non residenziali (negozi, botteghe e atelier artigianali, pubblici esercizi ecc.).
3. Lungo le banchine dovranno essere messe in atto iniziative aggregative quali mostre, fiere, mercatini, ecc. e gli spazi aperti dovranno essere progettati ed arredati al fine di poter essere utilizzati per allestimenti di spettacoli, manifestazioni ed intrattenimenti.
4. È consentita l'installazione di chioschi sulla base della specifica normativa del commercio su aree pubbliche. Al fine dell'integrazione di tali chioschi col contesto ex produttivo/portuale, sono preferibili strutture particolari (quali ad esempio containers o similari).

ART. G2.6 AREE DI PARCHEGGIO

1. Nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, devono essere adottate soluzioni volte a:
 - a perseguire l'integrazione con il contesto e le funzioni ad uso pubblico presenti;
 - b porre attenzione al rispetto degli edifici, elementi, tracce di valore storico e/o paesaggistico, se presenti;
 - c incrementare la resilienza e la capacità di mitigare i cambiamenti climatici adottando, fra l'altro, soluzioni costruttive che garantiscano la massima permeabilità, ad esclusione delle aree incluse nei perimetri di protezione degli acquiferi;
 - d prevedere, là dove ne ricorrano le condizioni o le richieste, la multifunzionalità delle sistemazioni per prevedere una diversità di usi, con sistemazioni facilmente adeguabili a configurare lo spazio del parcheggio ad altri usi.
2. Nelle procedure relative agli strumenti attuativi (AO, PAIP, Proc. unico art. 53 LR 24/2017) e nei comparti da attuare con permesso di costruire convenzionato, i parcheggi devono altresì avere i seguenti requisiti:
 - a nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o privati non in struttura o non in interrato, deve essere prevista, nell'ambito della superficie a verde, una piantumazione in grado di garantire, a maturità, una copertura del suolo pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio. Per il calcolo della copertura del suolo si assumono le proiezioni della chioma per gli alberi: di prima grandezza raggio della chioma a maturità superiore a 6 m; di seconda grandezza raggio della chioma a maturità da 3 a 6 m; terza grandezza raggio della chioma a maturità fino a 3 m. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta;
 - b la superficie permeabile complessiva attorno alle piante è disciplinata dal Regolamento del Verde;
 - c in ogni modo una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto, con esclusione degli spazi di disimpegno, deve essere destinata al verde di arredo del parcheggio;
 - d nella nuova realizzazione o nel riadattamento di parcheggi pubblici o privati non in struttura o non in interrato, in alternativa o in combinazione con la piantumazione arborea, possono essere previste pensiline fotovoltaiche per una copertura del suolo pari almeno al 30% della superficie complessiva del parcheggio. In ogni modo una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto, con esclusione degli spazi di disimpegno, deve essere destinata a verde di arredo del parcheggio, ricavabile anche al di sotto delle pensiline.
3. Nei parcheggi di dotazione minima obbligatoria per le destinazioni non residenziali in ambito urbano, devono essere previsti spazi attrezzati e coperti per la sosta di ciclomotori e motocicli, di lunghezza non inferiore a 2,00 m e larghezza non inferiore a 1,00 m, nella misura di un posto ogni dieci auto da localizzare nell'area di pertinenza dell'edificio. Tale prescrizione è applicabile nei casi in cui la dotazione richiesta sia superiore a n. 10 posti auto.
4. Per la realizzazione o la ristrutturazione di insediamenti produttivi occorre prevedere, in idonee posizioni, parcheggi per autocarri ed autotreni, di lunghezza non inferiore a 22,00 m e larghezza non inferiore a 4,00 m, in numero non inferiore ad uno ogni 5.000 mq di superficie totale: concorrono alla quota di Pr1 delle tabelle 5 e 6.

5. Le aree destinate a parcheggi auto o autotreni di pertinenza, comprese le corsie di transito, non possono essere utilizzate per altri usi neppure a carattere temporaneo, con obbligo di ripristino nel caso il divieto non venga rispettato.

ART. G2.7 PIAZZE ED AREE PEDONALIZZATE

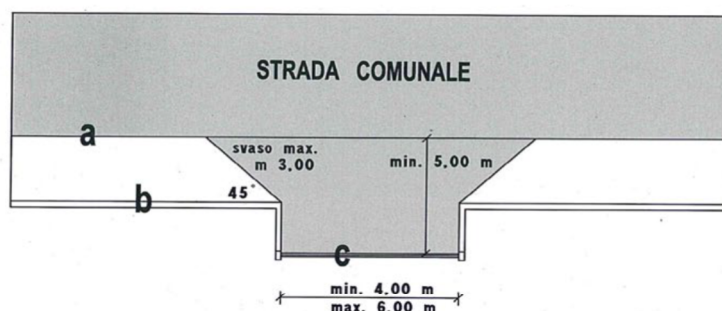
1. In materia di piazze e aree pedonalizzate si fa riferimento al Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.

ART. G2.8 PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. In materia di passaggi pedonali e marciapiedi si fa riferimento al Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.

ART. G2.9 PASSI CARRAI ED USCITA PER AUTORIMESSE

1. Passi carrai ed uscite per autorimesse sono disciplinati dal Regolamento Viario Allegato al PGTV vigente.
2. Gli accessi carrabili relativi a strade provinciali interne ai centri abitati sono autorizzabili dai competenti uffici comunali sulla base dello specifico Regolamento Provinciale.
3. L'apertura di nuovi accessi carrabili e la modifica di quelli esistenti dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 22 del D.lgs. 285/92 (Codice della Strada) e degli artt. 44, 45 e 46 del DPR 495/92 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada) e sono subordinate all'autorizzazione/nulla-osta degli Enti competenti ai sensi delle predette normative.
4. Gli accessi carrabili fuori dai centri abitati dovranno essere realizzati nel rispetto dello "schema tipo" di seguito riportato. L'altezza del cancello dovrà essere uguale a quella della recinzione fronte strada oppure più alto solo se arretrato di almeno m 3,00 dal confine stradale.



a limite della pavimentazione stradale

b recinzione come da art. 26 del D.P.R. 495/92

c cancello - accesso carraio larghezza min. m 4,00 max m 6,00
arretramento min. dal limite della pavimentazione stradale m 5,00

5. Fermo restando quanto previsto al c. 1, gli accessi carrabili all'interno del centro abitato dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - avere dimensioni non inferiore a m 3,00 di larghezza. Dimensioni più ridotte potranno essere concesse, (ad esempio nella *Città storica* fino, di norma, ad un minimo di m 2,50) purché debitamente motivate;
 - per ciascuna unità abitativa non è consentito, di norma, più di un accesso carrabile prospiciente aree destinate alla viabilità pubblica per ogni m 25,00 di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - per ogni lotto non residenziale la misura di cui sopra viene ridotta a m 12,00, eventualmente suddivisibile in due parti (ingresso e uscita), previa verifica di funzionalità da parte dell'ufficio tecnico;
 - non è consentita l'apertura di accessi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici attuativi e conteggiati come standard urbanistico salvo loro monetizzazione;

- di norma, per edifici condominiali è obbligatorio l'arretramento del cancello carrabile di almeno m 4,00 dalla carreggiata;
 - per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni sopra riportate.
6. Salvo diverse prescrizioni stabilite dai Vigili del Fuoco, in presenza di rampe di accesso che immettono sulla sede stradale di qualunque tipo, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni o altre aree destinate alla circolazione di veicoli e pedoni, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5%, per una lunghezza di almeno m 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico o aperto al pubblico transito. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 25% se rettilinee, o al 20% negli altri casi. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e m 3,50 se curva.
 7. In mancanza dell'avvenuta esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria, l'accesso da e per il lotto oggetto di intervento, o per il cantiere di lavoro, deve avvenire esclusivamente usufruendo degli accessi provvisori esistenti, relativamente ai quali la Ditta committente, a sua cura e spese, dovrà assicurare la disponibilità, restando escluso il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.
 8. Anditi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.
 9. Il rilascio del titolo edilizio per la costruzione del fabbricato non costituisce presupposto sufficiente per il successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.
 10. Eventuali motivate richieste di deroga alle norme dovranno essere preventivamente inoltrate, secondo competenza, all'ANAS, all'ufficio Strade della Provincia o al Servizio Mobilità e Viabilità.
 11. Qualora, per la realizzazione dell'accesso carrabile, si debbano eseguire opere o lavorazioni che interessano il suolo pubblico, occorre richiedere la necessaria autorizzazione all'ente competente. Nel caso di opere eseguite su area comunale, si deve fare riferimento al vigente Regolamento per l'autorizzazione, l'esecuzione, ed il ripristino di scavi su suolo pubblico.

ART. G2.10 CHIOSCHI, EDICOLE, DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. In materia di chioschi/dehors si fa riferimento a²³:
 - a *“Regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche o private per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole, elementi di arredo e strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi”* vigente;
 - b *“Regolamento per la disciplina delle attività di produzione e vendita piadina romagnola nei chioschi”* vigente;
 - c *“Piano di localizzazione chioschi su aree comunali tipo 1 e tipo 2”* vigente;
 - d Art. 29.2 del Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.
2. Altre strutture stabili su suolo pubblico sono approvabili con la procedura dell'art. 53 LR 24/2017.
3. Nelle Zone dei Siti UNESCO, vanno osservate le disposizioni del “Piano di gestione dei monumenti paleocristiani patrimonio dell'umanità”.

ART. G2.11 SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBO POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO

1. In materia di servitù pubblica di passaggio si fa riferimento al Regolamento Viario allegato al PGTV vigente.

ART. G2.12 RECINZIONI

1. Per qualificare la relazione tra gli spazi privati e quelli pubblici e d'uso pubblico, le recinzioni e i cancelli prospicienti lo spazio pubblico devono avere forme, materiali e colori adatti al contesto e tali da restituire un'immagine complessiva di ordine e cura.

²³ Tutti i regolamenti comunali sono consultabili sul sito del Comune alla pagina Amministrazione trasparente selezionando “REGOLAMENTI”:
https://trasparenza.albo.comune.ra.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=13484&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=13486

2. In tutte le zone del territorio comunale le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti, rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
3. Recinzioni, parapetti di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolati principalmente da quanto contenuto nell'art. 16 del nuovo Codice della Strada (D.lgs. 285/92 e smi) e nell'art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada (DPR 495/92 e smi).
4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni possono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato; detti allestimenti, con esclusione delle strade urbane classificate locali, locali interzonali, per le quali non è imposta alcuna distanza minima, dovranno essere collocati ad una distanza dall'accesso carrabile, proprio o di lotti confinanti, non inferiore a m 3,00 o essere arretrati di almeno m 1,50 dal confine stradale. Tale condizione non si applica per i titoli edilizi di opere di urbanizzazione ed edilizie rilasciati prima del 01/07/2003. Qualora il fronte del lotto non abbia le dimensioni da permettere tale distacco, gli allestimenti dovranno comunque essere distanziati il più possibile dall'accesso carrabile onde permettere la massima visibilità.
5. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche devono avere un aspetto decoroso.
6. Per tutte le recinzioni è fatto divieto dell'uso di filo spinato e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione.
7. Le recinzioni non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
8. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche all'interno dei centri abitati dovranno essere costruite nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali; le nuove recinzioni non dovranno superare altezza massima di m 1,50 misurata rispetto al marciapiede se esistente, salvo quanto eventualmente prescritto dall'Agenzia di area regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile ai fini della sicurezza idraulica.
9. Le nuove recinzioni devono essere realizzate con caratteristiche tali da consentire adeguate condizioni di visibilità e trasparenza nei confronti degli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale, specificatamente in prossimità di intersezioni e di altri accessi carrabili (propri e dei lotti limitrofi). Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, al fine di consentire adeguate condizioni di visibilità, si precisa che le recinzioni poste in ambito urbano e in prossimità di intersezioni e accessi carrabili – per una lunghezza pari a m 3 su ambo i lati degli accessi stessi – devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - a muretto di altezza massima pari a cm 80;
 - b barriera metallica, o similare, se realizzata con doghe ad orditura orizzontale dovrà avere degli spazi vuoti tra una doga e l'altra non inferiori a 5 cm e la doga stessa non dovrà avere un'altezza superiore al doppio dell'altezza del vuoto (esempio: altezza vuoto cm 5 - altezza doga cm 10).
10. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche fuori dai centri abitati devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 26 del DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e smi).
11. Per le recinzioni interessanti aree produttive di deposito e portuali, militari, sportive, industriali, artigianali ecc. sono ammesse recinzioni con altezza massima di m 2,00, salvo quanto eventualmente prescritto dal competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile ai fini della sicurezza idraulica. Sono consentite altezze superiori ai predetti limiti previo il preventivo parere/nulla osta dell'ufficio tecnico competente (per il comune Servizio Mobilità e Viabilità). Sono comunque fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore.
12. Le recinzioni interessanti strade provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati sono autorizzate sulla base delle direttive approvate con DGP n. 1730 del 09/11/1994.
13. Le recinzioni interessanti strade statali "collocate dentro e fuori dai centri abitati", sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ANAS.
14. Le recinzioni interne a delimitazione dei confini laterali non sono soggette ad alcuna limitazione ad eccezione della parte più prossima alla sede stradale, qualora poste in prossimità di accessi carrabili, il cui ultimo tratto per una lunghezza di m 3,00, dovrà essere realizzato con le caratteristiche previste nei punti precedenti per le recinzioni prospicienti le strade pubbliche, per garantire il necessario campo visivo.

ART. G2.13 NUMERAZIONE CIVICA

1. In materia di numerazione civica si fa riferimento al vigente Regolamento sulla Toponomastica comunale - numerazione civica.

Capo 3 Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

ART. G3.1 AREE VERDI

INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

1. Le infrastrutture verdi possono assolvere a funzioni molto diversificate in ragione della loro localizzazione, estensione e tipologia. Il PUG promuove la creazione di un diffuso, continuo, qualificato sistema di aree verdi che, insieme agli elementi d'acqua con cui si pongono in sinergia, costituiscono il sistema delle infrastrutture verdi e blu, in grado di rendere una varietà di servizi ecosistemici rispondendo a esigenze di carattere ecologico-ambientale, microclimatico, paesaggistico, fruitivo e ricreativo.
2. La progettazione e la gestione del sistema del verde, pubblico e privato, richiede un approccio integrato e sistemico al fine di valorizzare il potenziale ecologico-ambientale delle diverse componenti del verde e contribuire alla qualità urbana.
3. Negli interventi, pubblici e privati, di nuova realizzazione e di riqualificazione di aree e spazi verdi devono essere rispettate le seguenti prestazioni:
 - a perseguire la massimizzazione e l'accorpamento delle aree verdi, evitandone il frazionamento e, in ogni caso, la realizzazione di superfici verdi di modeste dimensioni;
 - b assicurare la continuità con le aree verdi contigue e la realizzazione di corridoi ecologici il più possibile continui ed estesi, mantenendo e/o potenziando gli elementi verdi esistenti o creandone di nuovi, coerentemente con il progetto della rete ecologica di cui all'elaborato SQ04 – La strategia locale – Il piano di sviluppo della comunità, tav. 4 – Le strategie di comunità;
 - c definire funzione e struttura, considerando l'area non a sé stante ma come la “tessera di un mosaico” della più ampia trama del verde esistente diffusa e capillare su tutto il territorio;
 - d definire struttura e composizione in base alla dimensione, tipologia e funzione;
 - e massimizzare la permeabilità del suolo, riducendo il più possibile l'estensione di eventuali superfici impermeabili e convogliando le acque meteoriche provenienti da queste ultime nelle aree a verde profondo limitrofe;
 - f mantenere e valorizzare gli elementi naturali di pregio o comunque significativi (siepi, filari, macchie arboreo-arbustive, ecc.), gli eventuali elementi storico-testimoniali e i segni caratteristici della strutturazione del territorio (manufatti di vario genere, fossi, canali, fontane, chiuse, ecc.);
 - g promuovere e favorire l'impianto di nuovi alberi e di filari alberati.

PATRIMONIO VEGETALE E ALBERATURE

4. Tutti gli alberi, le siepi e le aree verdi del territorio comunale di Ravenna ne costituiscono il patrimonio vegetale ed ambientale e come tali devono essere gestiti e curati secondo le migliori tecniche agronomiche e di arboricoltura secondo quanto disposto dal Regolamento del Verde²⁴.
5. Il Regolamento del Verde si applica a tutto il territorio comunale e disciplina in particolare la tutela e gli interventi di manutenzione:
 - a degli esemplari arborei di pregio nazionale, regionale (art. 136 c.1 lett. a del D.lgs. n. 42/2004, art. 7 Legge n. 10/2013 e LR 2/1977) e comunale riportati nella Tavola dei vincoli VT02.1 del PUG;
 - b delle potature, la sostituzione di esemplari abbattuti e i nuovi impianti arborei;
 - c delle aree di rispetto degli alberi e delle siepi, con particolare riguardo alla realizzazione di pavimentazioni, scavi, cantieri ed interventi che possono danneggiare le piante.

DISPOSIZIONI PER GLI ABBATTIMENTI CONSEGUENTI AD INTERVENTI EDILIZI E A TRASFORMAZIONI

6. Qualora nell'ambito di un progetto edilizio privato si renda necessario abbattere uno o più alberi o siepi tutelate, l'intervento, subordinato ad autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004, può essere

²⁴ Tutti i regolamenti comunali sono consultabili sul sito del Comune alla pagina Amministrazione trasparente selezionando “REGOLAMENTI”:

https://trasparenza.albo.comune.ra.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=13484&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=13486

autorizzato a fronte di una relazione che espliciti l'impossibilità a mantenere le piante esistenti e della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione delle aree scoperte.

7. Il progetto deve avere particolare attenzione per la permeabilità del suolo e per il potenziamento dell'apparato vegetazionale. Negli interventi che ai sensi dell'art. 1.12.4 delle norme del PUG devono perseguire la Riduzione dell'impatto edilizio (RIE), il progetto deve rispettare quanto disposto nell'Allegato 1 al presente regolamento "Riduzione dell'Impatto Edilizio – Metodologia di calcolo".
8. Qualora l'abbattimento riguardi un intervento edilizio per il quale le vigenti norme o regolamenti non prevedano alcun titolo abilitativo edilizio occorre presentare istanza con le modalità disciplinate dal Regolamento del verde.
9. Negli interventi edilizi ad attuazione diretta, fermo restando il rispetto del RIE, gli alberi abbattuti devono essere sostituiti all'interno dell'area di intervento. Qualora ciò non sia possibile per insufficienza di spazio, si può valutare la possibilità di piantagione di siepi, ovvero la compensazione monetaria ai sensi dell'Allegato A del Regolamento del Verde. L'intervento edilizio non deve interferire con le aree di rispetto delle ulteriori piante esistenti.

DISPOSIZIONI PER NUOVI IMPIANTI, SOSTITUZIONI COMPENSATIVE, PROGETTI EDILIZI, NUOVE URBANIZZAZIONI

10. Negli interventi edilizi soggetti all'applicazione dell'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE), al fine di tutelare o ripristinare la permeabilità dei suoli e di aumentare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche, il progetto edilizio dovrà essere corredato dalla rappresentazione degli spazi a verde nello stato di fatto e nella proposta progettuale, avendo particolare cura per la descrizione dei servizi ambientali da esso forniti.
11. Nei casi di cui all'art. 1.12.4 c. 5 del PUG, il valore di RIE richiesto può essere raggiunto anche con interventi di piantumazione al di fuori del lotto oggetto di pertinenza: l'intervento è soggetto ad atto d'obbligo, nel caso in cui il committente si incarichi delle operazioni di messa a dimora, attecchimento e cura per tre anni delle specie arboree necessarie, o tramite monetizzazione delle stesse attività, secondo apposita delibera di Giunta Comunale.
12. Nella progettazione del verde devono essere considerati i seguenti aspetti:
 - a valutare le condizioni climatiche dell'area (luce, temperatura, venti dominanti, acqua, caratteristiche del terreno, presenza di sostanze inquinanti), con conseguente scelta delle specie da impiegare, preferendo quelle autoctone, con minori esigenze manutentive e idriche, più resistenti alle malattie e più adatte ad assorbire le emissioni in atmosfera e acustiche;
 - b considerare la destinazione d'uso dell'area in ordine alla fruibilità e alla funzionalità;
 - c valutare la presenza di strutture e impianti aerei o sotterranei in particolare per assicurare la miglior collocazione dei nuovi alberi;
 - d valutare l'inserimento e l'integrazione con il territorio circostante, valorizzando ed integrando l'eventuale presenza di singole emergenze arboree, gruppi arborei, boschetti, siepi, filari, ecc.
13. Il progetto di sistemazione del verde si compone di norma di studi ed elaborati in forma scritta e grafica che supportino adeguatamente le scelte e la realizzazione, come di seguito descritti:
 - a studi ed indagini sullo stato di fatto, comprensivi di rilievo delle alberature esistenti;
 - b descrizione dei criteri utilizzati per le scelte progettuali e delle caratteristiche di tutte le piante e i materiali scelti;
 - c elaborati di progetto alla scala opportuna, che rappresentino in particolare le piante da eliminare, i nuovi impianti di alberi singoli o in gruppi, con evidenziato l'ingombro a maturità, i gruppi di arbusti, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti aerei e sotterranei;
 - d per quanto concerne le alberature dovranno essere indicati numero, specie (classificazione botanica) e caratteristiche dimensionali a maturità, con indicazioni degli specifici sesti di impianto;
 - e l'indicazione delle zone di rispetto delle alberature;
 - f piano di gestione delle acque meteoriche all'interno dell'area verde;
 - g dimensionamento e descrizione tecnica dell'eventuale rete di irrigazione.

VERDE PER I PARCHEGGI

14. L'utilizzo degli alberi per l'ombreggiamento delle aree di parcheggio può svolgere un ruolo ambientale efficace a condizione che sia garantita una superficie naturale adeguata allo sviluppo delle piante. In particolare, è buona norma applicare le aree di rispetto definite dal Regolamento del Verde. Qualora lo spazio disponibile sia

insufficiente, è opportuno evitare l'utilizzo di specie arboree di prima e seconda grandezza garantendo alle piante uno spazio minimo di rispetto pari almeno a 1 m dal colletto. In caso di spazi ridotti è auspicabile l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

15. L'utilizzo di pavimentazioni drenanti nelle aree di sosta dei mezzi è sempre da ritenersi preferibile negli ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale.
16. Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta e ridurre il più possibile l'accumulo di calore sulle superfici pavimentate. La superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protetti dalla compattazione e dagli urti dei mezzi in manovra attraverso l'installazione di dissuasori fissi.

ASPETTI PROGETTUALI E DI TUTELA DEL VERDE

17. Si rinvia alle specifiche disposizioni del Regolamento del Verde.
18. Per quanto riguarda la scelta delle specie più opportune con riferimento al contesto, si rimanda alle tabelle del progetto REBUS: Gli alberi e la città disponibile al seguente link:

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/urbanistica/formazione-ed-eventi/corsi-formazione/rebus-laboratorio-rigeneraz-urbana-cambiam-climatici>

ART. G3.2 ORTI URBANI E PERIURBANI

Orti urbani

1. Gli orti urbani sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati, solo all'interno del TU. Nel caso di orti urbani comunali le modalità di gestione, concessione e uso fanno riferimento al "Regolamento per la conduzione e la gestione dei terreni comunali adibiti ad orti" vigente.
2. Gli orti urbani possono essere realizzati ove non sussistano divieti di trasformazione a tale uso stabiliti dalla disciplina del PUG, su tutto il territorio comunale che non sia boscato.
La presenza di orti urbani viene incentivata per la sua funzione sociale e ricreativa (presidio del territorio e occasione di socializzazione) e per la promozione del consumo di prodotti di filiera corta.
3. Per la realizzazione di orti urbani non è consentito l'abbattimento di alberi o l'eliminazione di formazioni vegetali lineari (siepi, muri di recinzione di particolare rilevanza storico-testimoniale, ecc.).
4. Il verde privato urbano utilizzato ad orto urbano è curato dai rispettivi proprietari per assicurarne la conservazione in condizioni di decoro e sicurezza.

Orti periurbani

5. Gli orti periurbani sono appezzamenti di terra esclusivamente per la coltivazione ad uso domestico, che possono essere realizzati fuori dal TU nel solo ambito periurbano.
6. Per ogni singolo appezzamento, può essere adibita ad orti una sola area, la cui superficie complessiva non potrà superare i 1200 mq.
L'area potrà essere suddivisa in più orti, che potranno essere concessi in affitto o comodato rimanendo parte integrante del fondo. A tal fine dovrà essere presentato un progetto di sistemazione interessante l'intera area, che individui lo schema ordinatore e le dimensioni degli orti, i percorsi di accesso interni nonché le aree di sedime e gli allineamenti di eventuali manufatti, e che dimostri il corretto inserimento paesaggistico.
Gli orti potranno essere delimitati tra loro esclusivamente con siepi con essenze miste tipiche delle zone agricole; sono vietate recinzioni di qualsiasi tipologia.
7. I singoli orti non potranno superare la dimensione massima di mq 200, gli stradelli di accesso dovranno avere caratteristiche di carraia agricola. Ogni due orti con dimensione minima di 100 mq e a cavaliere della loro dividente, potrà essere installato un solo manufatto in legno privo di fondazioni e di facile rimovibilità, ad uso esclusivo di deposito attrezzi. Tale manufatto dovrà avere tipologia omogenea priva di sporgenze quali pensiline e aggetti, ST massima pari a 4,00 mq e H massima pari a 3,00 m.
8. Gli orti non potranno essere ricavati nel parco rurale soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04 e smi. L'installazione dei manufatti per deposito attrezzi non è consentita negli appezzamenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o ferroviario.

ART. G3.3 PARCHI E PERCORSI NEL PARCO RURALE

1. Nel Parco rurale, in particolare è vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione o secondo i tracciati costituenti la viabilità rurale storica. È altresì vietato estirpare le aree boscate di origine ed evoluzione naturale (anche ripariali) costituite da associazioni arboree ed arboreo-arbustive.
2. Per rafforzare il sistema delle dotazioni ecologiche, gli interventi nelle connessioni per il riequilibrio ambientale — costituite dalla corona agroforestale (arco verde) e dalla cintura verde — devono prevedere l'incremento delle superfici vegetate, garantendo la continuità delle reti stesse. Tali aree, destinate a forestazione e rappresentate nella Tavola SQ.03a, non possono subire riduzioni della permeabilità esistente, a eccezione degli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi e attrezzature a servizio della collettività, quali percorsi ciclo-pedonali, aree giochi, ecc.

ART. G3.4 SENTIERI

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente eseguito a seguito di uno specifico progetto.
2. I percorsi pedonali e i sentieri esistenti devono essere mantenuti e recuperati nel rispetto delle caratteristiche tradizionali dei luoghi:
 - a conservando e ripristinando gli elementi costruttivi originari quali il fondo dei sentieri, i muretti di sostegno e i manufatti di tradizione locale;
 - b garantendo il mantenimento di un fondo di calpestio sufficientemente drenato e privo di ristagni d'acqua in maniera da garantirne la percorribilità in sicurezza;
 - c predisponendo adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento;
 - d prevedendo e collocando in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, quest'ultima contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale e realizzativa della stessa, che dovrà in ogni caso inserirsi in un progetto unitario e complessivo delle connessioni e degli itinerari naturalistici promossi dall'Amministrazione Comunale.
3. È fatto obbligo ai proprietari frontisti dei sentieri pedonali di mantenere pulita una fascia di almeno 3 m, per ambedue i lati, libera da arbusti, rovi e altre essenze che ne impediscano l'agevole e sicura percorribilità.
4. La sentieristica di particolare interesse naturalistico ed ambientale può essere attrezzata con attrezzature leggere quali tavoli, panche, cestini per rifiuti, ed altre ritenute idonee a garantire il necessario supporto agli escursionisti.
5. Gli interventi di nuova realizzazione e/o di manutenzione di sentieri esistenti (e dei loro elementi accessori quali ad esempio la segnaletica) dovranno rispettare i caratteri del contesto paesaggistico in cui si inseriscono.
6. Nel caso di sentieristica di particolare interesse naturalistico ed ambientale, compatibilmente con le caratteristiche intrinseche, devono essere realizzati tutti gli accorgimenti per favorire la fruizione anche a persone con disabilità.

ART. G3.5 TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Il suolo deve essere considerato in tutta la sua pluralità di significati: come "bene comune" di primaria importanza; come strato più superficiale della crosta terrestre; come ecosistema complesso composto da elementi minerali, materia organica, acqua, aria e organismi viventi; fondamentale serbatoio naturale di carbonio; matrice ambientale erogatrice di servizi ecosistemici materiali (approvvigionamento di prodotti agroalimentari, materie prime destinate alle costruzioni o alla produzione di energia) e immateriali (fruitivi, sociali, culturali e turistici); risorsa naturale vulnerabile e rinnovabile solo in tempi lunghi o attraverso elevati investimenti.
2. Per tutela e qualità del suolo si intende la condizione di adeguata tutela del suolo da qualsiasi forma di inquinamento. La tutela igienica del suolo relativo a spazi di fruizione di qualsiasi tipo è dovuta da chiunque, per qualsiasi titolo ne abbia l'uso. Sono vietati scarichi non controllati di qualsiasi tipo.

3. Il PUG, al fine di incrementare la permeabilità nell'ambito urbano, assume l'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) anche per favorire interventi di desigillazione dei suoli. Nell'elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi dovrà essere dimostrato il raggiungimento dell'indice di RIE richiesto dalla Disciplina del PUG, con le modalità di applicazione indicate nell'Allegato 1 al presente regolamento "Riduzione dell'Impatto Edilizio – Metodologia di calcolo".
4. Negli interventi complessi di rigenerazione urbana sono incentivati progetti che adottano sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche, con adozione delle soluzioni NBS (Nature Based Solutions), e che propongono interventi di desealing/desigillazione. Si intende per desigillazione una riconfigurazione dell'assetto degli spazi edificati che prevede interventi di demolizione di strutture, riporto di terreno e un incremento della dotazione di suoli permeabili. Tali interventi devono essere documentati nella relazione di progetto.
5. Gli interventi ricadenti nelle zone individuate nelle Tavole dei vincoli VT04.1 e VT04.2 e relative schede dei vincoli dovranno essere compatibili con l'assetto idrogeologico locale, attestato in apposita relazione che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda.

Nelle zone di protezione delle acque sotterranee, riportate nella Tavola dei vincoli VT02.2, si applicano le vigenti disposizioni in materia e si rimanda alla Scheda dei vincoli.
6. Le cisterne interrato già adibite a stoccaggio di sostanze potenzialmente inquinanti e comunque pericolose (combustibili, ecc.) e non più utilizzate, devono essere bonificate e rimosse provvedendo alla bonifica del sito, qualora risultasse contaminato. In presenza di impedimenti, le cisterne potranno essere lasciate in sito previa esecuzione di sondaggi laterali che certifichino la non contaminazione del suolo e delle acque.
7. Stoccaggio, accumulo e distribuzione di reflui zootecnici sono disciplinati da specifico Regolamento Regionale n. 3 del 2017.

ART. G3.6 NATURE-BASED SOLUTIONS (NBS)

1. Le nature-based solutions o soluzioni basate sulla natura, sono state definite a livello europeo come "Soluzioni ispirate e sostenute dalla natura, efficaci dal punto di vista dei costi, che forniscono simultaneamente benefici ambientali, sociali ed economici e aiutano a costruire la resilienza. Tali soluzioni portano più natura, e più diversificata, nonché caratteristiche e processi naturali nelle città e nei paesaggi terrestri e marini, attraverso interventi sistemici efficienti sotto il profilo delle risorse ed adattati a livello locale" (Commissione Europea, 2015).
2. Le soluzioni basate sulla natura sono un concetto ad "ombrello" sotto cui si ritrovano concetti e pratiche esistenti come: infrastrutture verdi e blu, forestazione urbana, sistemi di drenaggio urbano sostenibili, ingegneria ecologica, servizi ecosistemici. Esse sono concepite per rispondere alle seguenti sfide:
 - a Resilienza climatica: le soluzioni basate sulla natura possono migliorare la resistenza agli impatti dei cambiamenti climatici fornendo servizi ecosistemici e aumentando la consapevolezza sociale e le azioni per affrontare i cambiamenti climatici. Ad esempio, le soluzioni basate sulla natura possono:
 - Rimuovere il carbonio attraverso lo stoccaggio nella vegetazione e/o nel suolo
 - Contribuire alla riduzione delle emissioni di gas serra attraverso la riduzione del consumo energetico negli edifici mediante raffreddamento passivo e/o isolamento delle coperture e facciate
 - Ridurre le temperature locali, fornendo sollievo dalle ondate di calore e dalle isole di calore urbane
 - b Gestione delle acque: le soluzioni basate sulla natura possono essere utilizzate per affrontare efficacemente problematiche legate sia alla qualità che alla quantità delle acque (inondazioni, siccità), contribuendo alla sicurezza idrica e alla qualità ambientale. Alcuni dei vantaggi di gestione dell'acqua che le soluzioni basate sulla natura possono fornire includono:
 - Riduzione della velocità di deflusso superficiale a seguito di eventi piovosi
 - Aumento dell'accumulo di acque superficiali e/o sotterranee
 - Miglioramento della qualità dell'acqua, compresa la riduzione dei carichi inquinanti
 - c Pericoli naturali e climatici: le soluzioni basate sulla natura possono ridurre i rischi associati ai pericoli naturali e climatici. Possono mitigare i rischi legati agli eventi estremi e intensi associati ai cambiamenti climatici, sempre più frequenti. Le soluzioni basate sulla natura possono, ad esempio:
 - Ridurre il numero di persone colpite negativamente dalle catastrofi naturali
 - Ridurre le perdite finanziarie dirette e indirette dovute ai rischi naturali e climatici
 - Mitigare i rischi per le infrastrutture

- d Gestione dello spazio verde: la gestione dello spazio verde si riferisce alla pianificazione, alla creazione e alla manutenzione di infrastrutture verdi e blu nelle aree urbane. Le soluzioni basate sulla natura possono migliorare la quantità, la qualità e l'accessibilità degli spazi verdi pubblici, in particolare sostenendo una maggiore vivibilità delle aree urbane e peri-urbane attraverso:
- Maggiore accessibilità dello spazio verde pubblico per tutti i cittadini
 - Aumento della percentuale totale di spazio verde all'interno delle aree edificate
 - Miglioramento della qualità degli spazi verdi e blu
- e Miglioramento della biodiversità: la perdita di biodiversità e il collasso dell'ecosistema sono tra le maggiori minacce che la nostra società deve affrontare nel breve termine. L'implementazione di soluzioni basate sulla natura sostiene l'aumento della biodiversità, producendo benefici quali:
- Riduzione della frammentazione/aumento della connettività delle aree naturali
 - Aumento del numero di specie autoctone, compresi gli impollinatori
 - Maggiore diversità di specie sia della flora che della fauna
- f Qualità dell'aria: le soluzioni basate sulla natura volte a ricreare, a migliorare e a rigenerare gli ecosistemi svolgono un ruolo rilevante nella rimozione degli inquinanti atmosferici e dell'anidride carbonica, nella riduzione delle temperature dell'aria e nell'aumento della concentrazione di ossigeno ambientale, soprattutto in ambiti altamente antropizzati. Alcuni dei vantaggi in termini di miglioramento della qualità dell'aria offerti dalle soluzioni basate sulla natura sono:
- Riduzione dei superamenti dei limiti di qualità dell'aria in prossimità della NBS, tra cui particolato aerodisperso, ozono troposferico, azoto e anidride solforosa, monossido di carbonio e idrocarburi policiclici aromatici
 - Riduzione della percentuale della popolazione esposta all'inquinamento atmosferico
- g Rigenerazione urbana: le soluzioni basate sulla natura supportano la rigenerazione dell'ambiente costruito migliorando la quantità e la qualità dello spazio verde, promuovendo le connessioni uomo-natura e contribuendo a ridurre l'impatto antropico. Alcune casistiche di rigenerazione attraverso soluzioni basate sulla natura includono:
- Bonifica di terreni abbandonati
 - Miglioramento dell'identità del luogo o il "senso del luogo" tra i cittadini
 - Aumento del valore ricreativo ed estetico degli spazi verdi pubblici
- h Potenziamento della conoscenza e delle capacità sociali per la trasformazione urbana sostenibile: le opportunità di educazione ambientale possono promuovere la connettività sociale e aumentare la conoscenza ambientale e il coinvolgimento delle associazioni e dei volontari. Le soluzioni basate sulla natura offrono opportunità collettive per il coinvolgimento dei cittadini nelle azioni di gestione, come il giardinaggio di comunità e la piantumazione di alberi, l'apprendimento intergenerazionale e il processo decisionale collettivo, producendo benefici quali:
- Maggiore coinvolgimento dei cittadini nelle attività di educazione ambientale
 - Sostegno dell'apprendimento sociale per quanto riguarda gli ecosistemi e le loro funzioni
 - Miglioramento del comportamento a favore dell'ambiente tra i cittadini
- i Pianificazione e governance partecipative: le trasformazioni urbane tese a migliorarne l'ambiente sono altamente complesse e richiedono una governance collaborativa e aperta e processi di pianificazione partecipati. Le soluzioni basate sulla natura richiamano e supportano approcci di pianificazione e di governance partecipati stimolando:
- Maggiore apertura verso processi partecipativi e aumento della percentuale di cittadini coinvolti in questi processi
 - Maggiore senso di empowerment tra i cittadini
 - Maggiore fiducia nei decisori e nelle procedure decisionali
 - Sostegno dell'apprendimento sociale per quanto riguarda gli ecosistemi e le loro funzioni
 - Miglioramento del comportamento a favore dell'ambiente tra i cittadini
- j Giustizia e coesione sociale: la coesione sociale è una risorsa importante per la sostenibilità ambientale a lungo termine. Le soluzioni basate sulla natura possono promuovere la coesione sociale tra i gruppi sociali tipicamente esclusi e sostenere la giustizia sociale fornendo parità di accesso agli spazi verdi di quartiere. Alcuni vantaggi derivanti dalla promozione di soluzioni basate sulla natura includono:
- Miglioramento della qualità delle interazioni all'interno e tra gruppi sociali

- Maggiore inclusione dei gruppi sociali tipicamente emarginati
- Maggiore tolleranza e rispetto all'interno della comunità
- k Salute e benessere: il tempo trascorso in un ambiente naturale promuove la salute mentale e fisica fornendo rilassamento psicologico e alleviando lo stress, migliorando la funzione immunitaria, sostenendo l'attività fisica e riducendo l'esposizione a inquinanti atmosferici, rumore e calore eccessivo. Alcuni benefici legati alla salute forniti da soluzioni basate sulla natura sono, ad esempio:
 - Aumento dell'attività fisica che porta a una riduzione dell'obesità e delle malattie cardiovascolari
 - Miglioramento della salute mentale e riduzione dello stress cronico
 - Riduzione delle malattie polmonari e la mortalità generale migliorando la qualità dell'aria
- l Nuove opportunità economiche e posti di lavoro green: l'adozione e l'attuazione di soluzioni basate sulla natura ha il potenziale per creare nuove opportunità economiche e posti di lavoro nel settore della green economy consentendo una crescita economica a basse emissioni di carbonio, efficiente sotto il profilo delle risorse e socialmente inclusiva. I vantaggi possono includere:
 - Aumento del valore del capitale naturale, compreso un aumento della produttività e della redditività medie dei terreni
 - Aumento del valore dei terreni o delle proprietà in prossimità di soluzioni basate sulla natura.

Capo 4 Infrastrutture e reti tecnologiche

ART. G4.1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO²⁵

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di impianti e opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile (necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza); del complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione; del reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.
2. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico e le richieste di allacciamento, così come gli utilizzi, gli scarichi e le modificazioni delle acque superficiali e sotterranee necessitano delle preventive autorizzazioni, ove previste dalla specifica normativa, rilasciate dagli organi competenti, consorzi proprietari e gestori di reti. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
3. Nelle zone servite da pubblico acquedotto è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico ad eccezione di quelli da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini destinati al nucleo familiare e che non configurino un'attività economico-produttiva (art. 3, lett. p del Regolamento Regionale n. 41/2001), mentre nelle zone non servite da pubblico acquedotto è consentita la realizzazione di nuovi pozzi ad uso domestico con prelievo d'acqua destinata sia al consumo umano che all'innaffiamento di orti e giardini.

Prima di effettuare la perforazione di pozzi idrici ad uso domestico il richiedente ha obbligo di inoltrare ad ARPAE-SAC, e per conoscenza al Comune Settore Ambiente, l'apposito modulo compilato con allegata documentazione necessaria, come stabilito dalla stessa ARPAE-SAC.

In entrambi i casi devono essere rispettate le seguenti norme tecniche:

- a le distanze di sicurezza tra le opere di captazione idrica tramite perforazione di pozzi e le possibili fonti di contaminazione (fognature, pozzi neri, concimaie, subirrigazioni, ecc.), come indicate all'Allegato 5 della Delibera del Comitato dei Ministri del 4/02/1977, deve avvenire ad una distanza minima di 10 m da pozzi neri, fosse imhoff, fosse biologiche, degrassatori, canali e collettori fognari;
- b il pozzo deve essere preceduto da un avampozzo avente diametro di 1 metro e sporgente dal piano di campagna per circa 50 cm;
- c l'interno dell'avampozzo deve essere completamente impermeabilizzato, con particolare riguardo della zona di congiunzione tra pozzo ed avampozzo, al fine di evitare l'ingresso di acque superficiali nel pozzo;
- d l'avampozzo deve essere provvisto di idonea copertura rimovibile che impedisca l'ingresso dell'acqua piovana nello stesso;
- e l'intercapedine tra la colonna di perforazione e la camicia del pozzo deve essere riempita con ghiaietto siliceo a grani arrotondati fino alla prima falda captata e, da qui fino alla superficie, l'intercapedine deve essere tamponata e cementata onde evitare infiltrazioni delle acque superficiali.

I pozzi ad "uso domestico" quando non più utilizzati, o da considerarsi in stato di abbandono, devono essere obbligatoriamente chiusi. La disattivazione di un pozzo può anche essere disposta dal Comune.

La chiusura del pozzo, o demolizione, spetta al proprietario e consiste nel suo completo riempimento e nella sua sigillatura secondo le tecniche prescritte da ARPAE-SAC (art. 35 R.R. n.41/2001).

4. Inoltre, chiunque intenda perforare, trivellare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea sia da utilizzare a scopo domestico, industriale, irriguo o per altri scopi, deve presentare una SCIA per le sole eventuali opere edilizie connesse (in quanto realizzazione di volume tecnico), nei casi e nell'osservanza dell'art. 28 della L. 136/1999, fermo restando la necessaria e preventiva acquisizione della autorizzazione.

ART. G4.2 DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane, degli impianti e della rete di raccolta e

²⁵ In materia di approvvigionamento idrico valgono le disposizioni di cui al Titolo IV Capitolo 4 Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria vigente.

laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito. In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica.

2. La rete e le richieste di allacciamento sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
3. Gli impianti di depurazione e gli agglomerati serviti dai depuratori sono individuati nella tavola VT05.1 e relativa scheda dei vincoli. Ai sensi della direttiva regionale 201/2016 - Approvazione della direttiva concernente "Indirizzi all'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti ed agli enti competenti per la predisposizione dei programmi di adeguamento degli scarichi di acque reflue urbane", i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o gli Accordi Operativi che disciplinano aree di nuovo insediamento o interventi di rigenerazione o sostituzione urbana, devono verificare la conformità delle previsioni con l'assetto dell'esistente sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane.
4. Negli interventi diretti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia demolitiva e ricostruttiva, le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di lotti prevalentemente residenziali dovranno essere riciclate (nell'ottica degli obiettivi di Strategia OS1-LS4-AP1 e AP2; OS1-LS5-AP1 e AP2) e/o smaltite in loco.
5. I sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche derivanti da insediamenti non collegati alle pubbliche fognature sono soggetti alle disposizioni della DGR 1053/2003 e necessitano di autorizzazione comunale.
6. In materia di depurazione e smaltimento delle acque valgono le disposizioni di cui al Titolo III Capitolo 1 Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria vigente.

ART. G4.3 RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni con completa demolizione e ricostruzione, dovranno essere individuati spazi destinati all'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani idoneamente dimensionati. La localizzazione dovrà essere opportunamente mitigata, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista eventuali contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali. Tale spazio deve essere adeguatamente accessibile, pulibile, igienizzabile e, rispetto alla possibile produzione e diffusione di odori sgradevoli, isolabile.
2. In materia di raccolta differenziata dei rifiuti si fa riferimento al Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati e al Regolamento Viario Allegato PGU vigenti.

ART. G4.4 DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.
2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, di norma le linee elettriche dovranno essere interrato e dove ciò non sia possibile si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni, nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.
3. La realizzazione/riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'Ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del Gestore una Dpa (Distanza di prima approssimazione) o una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge.
4. La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo abilitativo, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica, in relazione al caso di specie, qualora gli immobili oggetto di intervento ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

ART. G4.5 DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).
2. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.
3. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.

ART. G4.6 RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Nei nuovi interventi e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, dovranno essere garantite le dotazioni per la ricarica elettrica dei veicoli previste dal PUG all'Art. 6.5.4 "Mobilità sostenibile" specifiche per determinate funzioni.
2. Per gli edifici non residenziali diversi da quanto indicato nel PUG all'art. 6.5.4 c. 4, sono previste le seguenti modalità:
 - deve essere garantito almeno un punto di connessione, arrotondato all'unità superiore, ogni 8 stalli di parcheggio, ferma restando l'installazione di almeno un punto di connessione;
 - nei parcheggi multipiano deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area confinata per piano;
 - nei parcheggi scoperti a raso o in quelli coperti monopiano che prevedano aree confinate con accessi separati, deve essere comunque garantita l'accessibilità al punto di connessione per ciascuna area.

ART. G4.7 PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).
2. Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.
3. La rete di teleriscaldamento è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia.
4. Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, il PUG promuove le comunità energetiche. Pertanto in tutti gli interventi potrà essere prevista la realizzazione di infrastrutture di produzione, recupero, trasporto e distribuzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate.
5. Per quanto concerne i criteri localizzativi, i limiti, le prescrizioni, le distanze e le procedure autorizzatorie inerenti l'inserimento nel territorio comunale di impianti di energia a fonti rinnovabili si rimanda all'applicazione della vigente disciplina nazionale e regionale in materia.

ART. G4.8 TELECOMUNICAZIONI

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
 - a In materia di telecomunicazioni si fa riferimento al Regolamento comunale per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti per la telefonia mobile cellulare.
 - b La realizzazione di stazioni di radio base per la telefonia mobile e per le emittenti radio televisive è disciplinata dalle vigenti norme nazionali e regionali di settore. Se da realizzare in zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/04, prima di ogni intervento, occorrerà acquisire la necessaria



autorizzazione paesaggistica, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 c. 4 del DL 133/2014 convertito in L. 164/2014.

- c Ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative vigenti, tali manufatti devono osservare una distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona di m 5,00 e m 10,00 dai fabbricati esistenti ed in progetto.

Capo 5 Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

ART. G5.1 PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutti gli edifici, le loro parti e relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia a cura del titolare responsabile dell'immobile. A tal fine trovano applicazione le misure di salvaguardia del patrimonio architettonico di cui all'Art. 9 della LR 16/2002 nonché all'art. 5-sexies della L. 55/2019.
2. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, dipinti, sculture, colonne, vasche, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
3. Cippi, monumenti, opere commemorative, lapidi storiche e comunque elementi simili di valore documentario, che non siano già individuati come edifici e/o complessi di valore storico-artistico e/o documentario o in ogni caso tutelati da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione.
4. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

ART. G5.2 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO E ALTRE PRESCRIZIONI PER LA CITTÀ STORICA

1. Nella Città storica dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al titolo IV della Disciplina del PUG nonché quelle riportate ai successivi commi del presente articolo.
2. Il PUG classifica gli edifici e i complessi immobiliari sulla base del valore dominante, rilevato sull'insieme di ogni unità (per gli edifici) e di ogni gruppo di fabbricati (per i complessi): tale classificazione può comprendere parti anche rilevanti, interne o esterne, di diverso valore. Per il riconoscimento del diverso valore di tali eventuali porzioni o edifici secondari, può essere presentata valutazione preventiva, corredata da specifiche analisi storico-critiche.
3. Sono esclusi:
 - intonaci plastici e intonaci rustici o grezzi;
 - rivestimenti, zoccolature e avvolgibili, qualora non di impianto originario;
 - infissi in alluminio anodizzato e PVC. Il PVC resta ammesso esclusivamente per gli interventi in edifici CSD, CSR e CSI. Sono inoltre escluse tipologie di infissi non tipiche dell'edificio oggetto di intervento;
 - grondaie e pluviali in plastica su facciate poste su vie e spazi pubblici;
 - manti di copertura diversi dal cotto (o unicotto) in laterizio o rame; su edifici secondari sono ammessi manti con tegole, nel rispetto dei colori tradizionali;
 - realizzazione di cornici in mattoni a vista negli archi in facciate intonacate; creazione di nicchie di ingresso nelle facciate sul fronte strada con il conseguente arretramento delle porte di accesso agli edifici; creazione di logge, anche rientranti, o balconi su spazi pubblici o sugli altri prospetti, quando non creino continuità con gli esistenti o risultino isolati e incongrui con il prospetto stesso;
 - camini prefabbricati in cemento;
 - elementi architettonici quali pilastri, colonne, marcapiani, cornicioni, sporti di gronda in cemento a vista;
 - sporti di gronda in travetti, conci o altri elementi prefabbricati in c.a.;
 - vetrocemento posto sui prospetti visibili da vie e spazi pubblici;
 - cavi di collegamento di reti o antenne sui prospetti o tetti prospicienti la pubblica via;
 - l'installazione di condizionatori posti sui prospetti e sulle coperture visibili da vie e spazi pubblici.
4. Gli impianti ad energia solare sono ammessi al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - a gli impianti solari termici e fotovoltaici sono consentiti, fermo restando le valutazioni degli organi competenti, ove necessari (SABAP e CQAP), valutando i casi specifici e applicando le seguenti soluzioni tipologiche:

- integrato: nel caso in cui si abbia una superficie ridotta dell'impianto rispetto alla superficie della falda su cui deve essere inserito;
- in appoggio con pannelli di minimo spessore in commercio, anche per il sistema di ancoraggio: da adottare anche in caso di coperture di grande valore storico-architettonico;
- tetto fotovoltaico: nei casi di ampia superficie dell'impianto che coprirebbe la quasi totalità della falda.

In ogni caso dovranno essere garantiti il minor impatto e la coerenza dell'intervento con i caratteri delle coperture in ambito storico, in base alla visibilità dell'impianto, preferendo la scelta di colorazioni dei pannelli nei toni del manto di copertura. Gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno del fabbricato.

- b la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata, in un obiettivo di riqualificazione, dalla puntuale eliminazione degli elementi incongrui sulla copertura (quali ad esempio eternit, lucernai atipici o non più necessari, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.).
5. La realizzazione di cappotti esterni è ammessa solamente nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche - tipologiche dell'edificio: nello specifico, deve intendersi esclusa in caso di edifici con "faccia a vista" originale. Inoltre, qualora sia prevista l'occupazione di marciapiede o area pubblica, occorre acquisire specifica concessione per occupazione suolo pubblico, previo parere degli uffici competenti.
- L'isolamento esterno, poiché estremamente invasivo, non dovrà essere utilizzato in presenza di ornati ed elementi decorativi di particolare pregio e coevi alla costruzione del manufatto.
- Nel caso in cui risulti impossibile l'applicazione di un cappotto esterno, dovrà essere valutata l'applicazione di uno strato isolante all'interno dell'edificio. In questo caso dovrà essere preventivamente verificata, con opportuni saggi, l'assenza di apparati decorativi interni e allo stesso tempo dovranno essere mantenute le morfologie delle bucaure, ad esempio le strombature delle finestre.
6. Le tinte andranno scelte sulla base di analisi/ricerca delle tinte preesistenti qualora rilevabili e comunque nelle gamme e tonalità storiche consolidate, di cui all'All. 2 "Piano del colore – città storica".
7. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali insegne e arredi di esercizi storici, targhe, fontane, esedre, muri di confine, inferriate e cancellate, lapidi, dipinti, sculture, colonne, vasche, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
8. La linea di colmo della copertura e la quota del cornicione potranno essere variate esclusivamente nei seguenti casi:
- per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e relative coibentazioni;
 - per il riordino delle falde al fine di evitare salti e/o frammentazione delle medesime. Sono esclusi da tale possibilità gli edifici soggetti a restauro scientifico.
9. È sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, ma non il contrario.
10. Sono vietate nuove aperture, per negozi, nelle murature perimetrali prospicienti il suolo pubblico, negli edifici e complessi di valore monumentale (CSU), architettonico (CSM), storico artistico e/o architettonico (CSA), documentario e/o tipologico (CSD).
11. Nuovi passi carrai sono eccezionalmente consentiti per la realizzazione di nuove autorimesse o posti macchina in attuazione della Legge 122/1989, purché ciò non pregiudichi la sicurezza del traffico e sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e con l'uso dell'area libera di pertinenza dell'edificio servito.
12. Le recinzioni devono mantenere le caratteristiche formali preesistenti e le tipologie costruttive tradizionali, evitando soluzioni in contrasto con il decoro del centro storico.
13. È ammessa esclusivamente la realizzazione di piscine con tipologie e dimensioni tali da non pregiudicare le condizioni previste dall'art. 3.2.10 del PUG.
14. Per qualsiasi intervento di grado superiore alla manutenzione straordinaria, sussiste l'obbligo di riqualificazione delle superfetazioni edilizie, in riferimento alla definizione di "Superfetazione" (voce q.5 del presente regolamento).

15. Per quanto riguarda le insegne di esercizio, siano progettate con l'utilizzo di materiali di pregio e coerenti con il contesto storico di riferimento.

ART. G5.3 PRESCRIZIONI PER EDIFICI NEL PARCO RURALE

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 2.8 del PUG, per gli interventi su edifici di valore si rimanda all'Allegato 4 "Abaco del processo tipologico. Linee guida per gli interventi sugli edifici di valore e relative corti".
2. In caso di intervento in edifici privi di valore compresi nel parco rurale, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - in caso di demolizione e ricostruzione, dovrà essere redatto un progetto architettonico coerente con i caratteri del contesto rurale, anche in chiave di reinterpretazione contemporanea;
 - i colori dovranno essere scelti tra quelli tradizionali del territorio, rilevabili dall'abaco dei colori di riferimento riportato nell'elaborato All. 2 "Piano del colore – Parco rurale";
 - nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore ambientale o tipologico del contesto;
 - le canne fumarie e di esalazione dovranno essere il più possibile accorpate e limitate nel numero.

ART. G5.4 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - a massimo cm 30, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal piano del marciapiede e m 2,80 se inesistente;
 - b le porte, le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,50, misurata dal piano del marciapiede e m 2,80 se inesistente, o di m 4,50 sul piano stradale.
3. La realizzazione di balconi, ovvero la modifica di quelli esistenti, potrà essere consentita qualora dal progetto risulti che essa, oltre a rispettare quanto indicato al precedente articolo G5.2 e le normative vigenti, non pregiudica l'immagine dei fronti edilizi, anche con riferimento all'eventuale sussistenza e ubicazione di altri balconi e delle loro caratteristiche, a condizione che non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti.
4. Le tende dei balconi sui fronti visibili da pubblica via di un edificio, anche se relativi a più unità immobiliari, devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea.
5. Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta. In particolare, devono presentare notevole resistenza agli urti e alla spinta in conformità alle leggi e alle norme vigenti in materia e non devono essere scalabili. Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza purché coerenti con la tipologia dell'edificio e il contesto ambientale.
6. La nuova realizzazione di balconi o aggetti fruibili dovrà in ogni caso prevedere la disposizione di parapetti anti caduta, in grado di sostenere spinte o urti conformi con quelli previsti nelle specifiche norme in materia. Tale condizione è richiesta sia per gli elementi costituenti i parapetti che per i collegamenti con le strutture degli aggetti.

ART. G5.5 ALLINEAMENTI

1. Si veda quanto già previsto all'art. C2.1 "Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini".

ART. G5.6 PIANO DEL COLORE

1. Relativamente agli interventi compresi nel centro storico, si pone attenzione al tema della quinta urbana e della percezione dei fronti prospicienti le strade, mentre per l'area periurbana è essenziale verificare il contesto immediato meno compromesso.

Si demanda a specifico Piano del Colore (Allegato 2) per la definizione delle tinteggiature negli interventi previsti nella Città Storica e nel Parco rurale.

2. Per gli interventi di recupero e tinteggio delle facciate dei fabbricati del centro storico e per il patrimonio di interesse storico nel territorio urbano e rurale soggetto a particolari norme di tutela dal PUG, la proposta progettuale deve essere basata su un percorso di conoscenza, caratterizzato da un'analisi storico-documentale e da una serie di approfondimenti "in situ", riguardanti le componenti materiche dell'edificio.

ART. G5.7 COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Si veda quanto già previsto all'art. G5.2 "Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio e altre prescrizioni per la Città storica".
2. I tetti verdi sono realizzati secondo le indicazioni della normativa tecnica vigente ed in particolare della norma UNI 11235 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" e le Linee guida dell'Ispra "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico".

ART. G5.8 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti con riferimento al Piano Regolatore Illuminazione Comunale vigente e a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della LR 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla DGR n. 2263/2005.
2. La collocazione delle cabine di trasformazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa, che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.
3. Il soggetto gestore del servizio di pubblica illuminazione fornisce i dati di base circa le possibilità delle connessioni alla rete d'illuminazione pubblica, la potenza delle cabine elettriche, i punti di consegna per gli allacciamenti in serie. Ogni qual volta si proceda alla posa di nuovi impianti o si effettuino manutenzioni dell'esterno degli edifici pubblici vanno rimosse tutte le componenti degli impianti desueti, avendo cura di riparare eventuali lacune di intonaco, ecc., eliminando anche i pali che non sorreggono più corpi illuminanti.

ART. G5.9 GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
3. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati, i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che, qualora non sia provveduto nei termini assegnati, il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
4. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

5. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
6. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
7. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
8. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.
9. Per quanto non previsto nel presente articolo, si rimanda al Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria vigente.

ART. G5.10 ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. La realizzazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari è disciplinata dalle vigenti norme nazionali e regionali di settore; nelle zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004, ove necessario, prima di ogni intervento, occorre acquisire l'autorizzazione paesaggistica. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.
2. La realizzazione degli impianti termici è disciplinata dalle vigenti norme nazionali e/o regionali di settore e degli atti di coordinamento tecnico regionali per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici; qualora l'impianto sia da realizzare esternamente in edifici in zone soggette a vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004, ove necessario, occorre acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica.

ART. G5.11 SERRAMENTI DEGLI EDIFICI

1. Ai fini del presente regolamento, si chiamano serramenti quelle strutture mobili che servono a chiudere le aperture lasciate nei fabbricati per uso d'ingresso o per dar passaggio ad aria e luce. Secondo i vani cui sono destinati, si distinguono in serramenti esterni e serramenti interni.
2. Nel caso di nuove bucatore atte a realizzare finestre, porte finestre o porte, come anche nel caso di interventi di modifica/adattamento di serramenti esistenti al fine di adeguarli alle eventuali nuove e/o ulteriori funzionalità previste dal progetto edilizio per i relativi locali, devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - a le porte dei locali pubblici o di uso pubblico che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno, devono essere preferibilmente collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
 - b Nei casi di cui al comma 1, come anche nel caso di mera sostituzione dei serramenti costituenti l'involucro edilizio di un edificio o di una singola unità immobiliare, siano essi opachi o trasparenti, dovranno altresì essere rispettate le vigenti disposizioni relative al contenimento energetico.
3. I serramenti devono essere realizzati/sostituiti e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.
4. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere coordinati uniformemente per ogni edificio. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio devono avere disegno e colore unitari, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono essere anche di colore e materiale diverso da quello dei serramenti dei piani superiori purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio.

ART. G5.12 INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE E TARGHE

1. Per le insegne commerciali, i mezzi pubblicitari e gli impianti di pubblicità e propaganda si rimanda alle vigenti disposizioni del Testo unico per la disciplina delle occupazioni di spazi ed aree pubbliche o private di uso pubblico per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole, elementi di arredo e strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi.

ART. G5.13 CARTELLONI PUBBLICITARI

1. La regolamentazione degli impianti pubblicitari è soggetta alle disposizioni di:
 - a Art. 27.1 Regolamento Viario Allegato al PTGU vigente;
 - b Piano Generale degli Impianti pubblicitari vigente;
 - c Regolamento per l'applicazione dell'Imposta di Pubblicità e Diritti su Pubbliche Affissioni – Ravenna Entrate, vigente;
 - d Testo unico per la disciplina delle occupazioni di spazi ed aree pubbliche o private di uso pubblico per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole, elementi di arredo e strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi, vigente.

ART. G5.14 MURI DI CINTA

1. I muri di cinta di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolati principalmente da quanto contenuto nell'art. 16 del nuovo Codice della Strada (D.lgs. 285/1992) e nell'art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada (DPR 495/1992).
2. In corrispondenza dell'accesso, i muri di cinta devono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
3. I muri di cinta devono avere un aspetto decoroso, essere armoniosamente inseriti nel circostante contesto ambientale. È fatto divieto dell'uso di filo spinato e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione. Gli stessi non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione. In tutte le zone del territorio urbano i muri, se intonacati, dovranno, essere tinteggiati congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza.

ART. G5.15 BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

1. Si definiscono beni culturali ed edifici storici quei fabbricati oggetto di vincolo di tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, soggetti al presidio della Soprintendenza e alle specifiche prescrizioni dalla Stessa dettate; inoltre sono da considerarsi tutti i fabbricati che sono individuati dal PUG di valore storico-architettonico, di valore testimoniale e di valore tipologico-documentario, siano essi inclusi nel centro storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel parco rurale, come tali disciplinati principalmente all'interno del PUG e all'All. 4 "Abaco del processo tipologico. Linee guida per gli interventi sugli edifici di valore e relative corti".
2. Per gli interventi di recupero, si richiamano le prescrizioni contenute negli artt. G5.2 e G5.6 e nell'Allegato 4 del REC.

ART. G5.16 CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1. Le norme tecniche per la progettazione, costruzione e manutenzione delle sepolture private sono contenute nel Regolamento comunale di polizia mortuaria vigente e nelle disposizioni del D.lgs. 42/2004.
2. Ogni intervento edilizio da eseguirsi internamente ai cimiteri è soggetto alle prescrizioni del Piano Cimiteriale vigente.

ART. G5.17 PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. Le modalità per la progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani trovano riferimento nel DM 6792/2001 ("Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"), oltre che nelle specifiche normative di riferimento.

ART. G5.18 CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO

1. Per corretto inserimento paesaggistico si intende la modalità con la quale le trasformazioni sono previste, progettate e attuate perché possano stabilire adeguate relazioni percettive con i paesaggi nei quali ricadono.
2. La verifica del corretto inserimento paesaggistico, qualora richiesta dalla Disciplina del PUG, è effettuata con il supporto dell'Allegato 5 "Contesto di riferimento paesaggistico", al quale si rimanda. In linea generale, si tratta di approfondire i seguenti argomenti:
 - a definizione del contesto di riferimento progettuale della trasformazione proposta;
 - b individuazione delle relazioni tra l'intervento e il contesto di riferimento progettuale dal punto di vista fisico-morfologico e percettivo;
 - c verifica di congruità o interferenza con i segni e i caratteri qualificanti del contesto;
 - d illustrazione e motivazione delle soluzioni progettuali adottate, eventualmente in riferimento alle opere di mitigazione proposte, sotto il profilo del corretto inserimento della trasformazione e dell'eventuale grado di reversibilità dell'intervento e le eventuali scelte aventi funzionalità ecologica ed ecosistemica.
3. **Elaborati.** Ai fini della verifica dell'impatto paesaggistico, per quanto attiene gli Accordi Operativi, i Procedimenti unici (art. 53 LR 24/2017) e i PdCC, si demanda agli elaborati richiesti nell'Allegato 3 – Procedure per progetti complessi.

Per gli interventi diretti, o assoggettati a PRA, per i quali la disciplina del PUG richiede l'applicazione delle norme per il corretto inserimento paesaggistico, il titolo dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- a una relazione che argomenti i contenuti paesaggistici della proposta, con riferimento al comma 2, esplicitando le motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto di paesaggio in cui si inserisce;
 - b una planimetria di contesto, che riprenda i valori storico-paesaggistici, i segni e gli elementi caratterizzanti il paesaggio e il Parco rurale, individui i punti di vista privilegiati, per accessibilità, frequentazione o per rilevanza territoriale, rappresenti gli elementi della rete ecologica e dell'infrastruttura verde e blu.
 - c visione prospettica dell'intervento, rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d'uomo dal punto di massima visibilità;
 - d sezione/profilo che metta in relazione l'intervento con la morfologia del suolo.
4. **Eventuali misure preventive di compensazione e mitigazione.** L'intervento di trasformazione potrà essere condizionato e subordinato a specifiche e puntuali misure di mitigazione anche preventive e/o compensative degli impatti rilevati. Per misure di mitigazione preventiva si intendono quelle misure quali-quantitative da adottare nella progettazione degli interventi, al fine di ridurre al minimo o eliminare gli eventuali effetti negativi dell'intervento stesso, nel caso in cui non siano state opportunamente già assunte all'interno delle elaborazioni per il corretto inserimento.
 5. Oltre a quanto già definito per gli Impianti di distribuzione carburanti e/o per la pulizia dei veicoli all'art. G1.3.1 c. 3c del presente REC, si prescrivono le seguenti **fascie di mitigazione**:
 - Aree di sosta temporanea per mezzi pesanti (art. 1.14.11 del PUG): lungo tutti i lati una fascia della larghezza minima di m 8 deve essere mantenuta a verde con funzione di barriera vegetale, piantumata con essenze arboree e arbustive autoctone;
 - Attrezzature territoriali (art. 1.15.1 del PUG): per nuovi impianti per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti ammessi nel Parco rurale, una fascia di larghezza minima di m 40 deve essere mantenuta a verde con funzione di barriera vegetale, piantumata con essenze arboree e arbustive autoctone; per nuovi impianti di solo trattamento rifiuti ammessi nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva, è necessaria una fascia di almeno 15 m, mantenuta a verde con funzione di barriera vegetale, piantumata con essenze arboree e arbustive autoctone.
 6. Per gli interventi di realizzazione di nuovi impianti fotovoltaici, agrivoltaici e di accumulo di energia (BESS), dovrà preventivamente essere redatto un progetto paesaggistico alla scala di territorio, che prenda in considerazione gli elementi caratteristici del contesto rurale (orditure dei campi e sistema di bonifica, vegetazione esistente, filari frangivento, boschi di pianura, ecc.) e che proponga la mitigazione e/o compensazione degli impatti con un nuovo disegno di paesaggio coerente e che permanga anche dopo la vita dell'impianto stesso.

Tale progetto dovrà studiare nel dettaglio le tipologie di impianti vegetazionali più idonee, anche in risposta alle necessità di mitigazioni dalle diverse visuali (dalle strade, dai campi, dall'area urbanizzata, ecc.), con una fascia di almeno 15 m costituita come minimo da due filari di alberature di prima grandezza, intervallati da arbusti, con

disposizione a quinconce, privilegiando specie autoctone e coerenti con il contesto rurale, che garantiscano il loro effetto (da vicino e da lontano) in tutte le stagioni. Il progetto dovrà infine prevedere un eventuale impianto di irrigazione e un piano di manutenzione che garantisca l'attecchimento e la sopravvivenza nel tempo di tutte le specie.

7. Per le Unità Abitative Mobili (UAM) all'interno di campeggi e agri-campeggi in ambito rurale e/o di valore paesaggistico: l'installazione delle nuove tipologie abitative temporanee, spesso di forte impatto territoriale, dovrà prevedere un'attenta ricerca compositiva e volumetrica, coerente con il contesto in cui viene inserita e con i caratteri di maggiore semplicità di architettura, volumetrie e di dettaglio.

Il progetto complessivo della realizzazione o dell'ampliamento dei campeggi dovrà comunque prevedere un progetto del verde, a garanzia del corretto inserimento paesaggistico.

Capo 6 Elementi costruttivi

ART. G6.1 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE E RAMPE E ALTRE MISURE PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono dedicare particolare attenzione in riferimento alle disposizioni di legge nazionali regionali e alle specifiche norme di settore in materia, tra cui:
 - Legge n. 13/1989
 - DM 236/1989
 - Legge n. 104/1992
 - DPR 506/1996
 - Titolo II, Capo III del DPR 380/01

Nel caso di immobili assoggettati a vincoli storici o monumentali, dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo.

2. Il superamento delle barriere architettoniche è finalizzato a garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.

ART. G6.2 SERRE BIOCLIMATICHE

1. Si definisce serra solare o bioclimatica lo spazio, addossato o integrato all'edificio, ottenuto anche mediante la chiusura con vetrata completamente trasparente (fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto) di logge, terrazze o intercapedini, finalizzato unicamente al risparmio energetico dell'edificio: tale struttura non è computabile ai fini volumetrici o di sagoma planivolumetrica di cui alla DGR 922/2017 ed è soggetta a CILA (SCIA in caso di rilevanza strutturale).
2. Devono essere rispettati i seguenti criteri:
 - a dovrà essere aderente al fronte dell'edificio esposto da Sud/Est a Sud/Ovest;
 - b deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
 - c la superficie della serra, considerata ai fini energetici, non potrà eccedere il 10% della SU dell'unità immobiliare e non dovrà avere le caratteristiche di un locale abitabile;
 - d dovrà consentire il mantenimento dei prescritti requisiti di ventilazione e di illuminazione naturale dei locali ad essa adiacenti;
 - e dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dai fabbricati, ai sensi del Codice Civile;
 - f dovrà essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto, e dotata di apposite aperture per evitare il surriscaldamento estivo;
 - g il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica che dimostri il risparmio energetico previsto;
 - h non potrà essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
 - i negli edifici composti da più unità immobiliari, le serre solari devono avere caratteristiche tipologiche, materiali e finiture omogenee.
3. La serra dovrà essere realizzata con specifico riferimento al risparmio energetico certificato da una relazione tecnica, al cui interno deve essere dimostrato il guadagno energetico ottenuto, tenuto conto dell'irraggiamento solare calcolato secondo la normativa UNI su tutta la stagione di riscaldamento. Il guadagno energetico di una serra bioclimatica si calcola come differenza tra l'energia dispersa dall'edificio in assenza (Q_0) e quella in presenza (Q) della serra, calcolata secondo le norme UNI 10344/1349. La formula principale è:

$$\text{Guadagno} = \frac{Q_0 - Q}{Q_0} \geq 25\%$$

ART. G6.3 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. Per la disciplina inerente l'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici si rimanda alla specifica normativa sovraordinata e di settore vigenti.
2. Sugli edifici esistenti e nelle relative aree di pertinenza che non risultino essere tutelati dal vigente strumento urbanistico o da leggi statali o regionali, è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili mediante installazione di pannelli solari e fotovoltaici nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e delle relative aree di pertinenza e del paesaggio.

I pannelli solari/fotovoltaici a copertura di posti auto pertinenziali non incidono sulla permeabilità dei suoli.

3. Per l'installazione su edifici della città storica si rimanda all'art. G5.2 del presente regolamento.

ART. G6.4 COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali, che dovranno essere comunque recuperate in loco ove possibile o smaltite in relazione alle caratteristiche del suolo e solo in subordine nella rete fognaria (si vedano gli artt. G1.2.2 e G4.2). L'installazione del pozzetto di ispezione e delle linee di raccolta in sede pubblica dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Ravenna – Area Infrastrutture Civili. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale, ove non in contrasto con normativa sismica. È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale ovvero opportunamente protetti.

ART. G6.5 STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. In materia di strade e passaggi privati e cortili si fa riferimento al Regolamento Viario Allegato al PGTU vigente.

ART. G6.6 CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. In materia di cavedi, pozzi luce e chiostrine si fa riferimento all'art. 36 del Regolamento di Igiene, Sanità pubblica e Veterinaria vigente.

ART. G6.7 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA

1. Per elementi di arredo delle aree pertinenziali di cui alla lettera l) del comma 1 dell'Art. 7 della LR 15/2013, come tali riconducibili all'Attività Edilizia Libera, si intendono a titolo esemplificativo:
 - Cuccie per cani, di dimensioni rapportate alla taglia del cane, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti normative in tema di benessere animale, in particolare del "Regolamento per la tutela e il benessere degli animali" vigente²⁶;
 - Voliere, di dimensioni correlate ad una detenzione strettamente amatoriale di volatili, in coerenza con le prescrizioni in tema di benessere animale;
 - Barbecue / forni;
 - Panche, fontane e piccole vasche;
 - Statue in genere e piccole cappelle votive;
 - Pergolati come da definizione prevista dalla DGR 922/2017, punto 54, e assimilabili quali pergotende o strutture con lamelle orientabili.
2. Costituiscono inoltre Attività Edilizia Libera i seguenti manufatti:
 - Gazebo, quale chiosco esclusivamente da giardino, funzionale all'uso dell'area verde, avente pianta a forma di poligono regolare (circoscrivibile ad un cerchio), aperto su tutti i lati, privo di fondazioni ed

²⁶ Tutti i regolamenti comunali sono consultabili sul sito del Comune alla pagina Amministrazione trasparente selezionando "REGOLAMENTI":

https://trasparenzaealbo.comune.ra.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=13484&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=13486

- eventualmente ancorato al terreno, con H al colmo $\leq$ di m 3,00 e dimensioni massime pari a mq 16,00, in legno, metallo o ghisa, privo di tamponamenti laterali; può essere coperto con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari;
- Strutture ad ombreggio, da intendersi quali manufatti aventi struttura leggera di facile rimozione, priva di tamponamenti laterali ma dotata di telo fisso impermeabile, H massima al colmo di 3 m e dimensioni massime pari a 20 mq;
 - Ripostigli per attrezzi da giardino, in legno o materiali compatibili, smontabili e senza opere di fondazione, con dimensione massima pari a 4,00 mq al lordo delle pareti perimetrali e H massima (calcolata dal terreno esistente all'estradosso di copertura) di 3 m, arretrati dal confine stradale almeno quanto l'edificio esistente oppure, nei soli casi ove ciò non sia possibile, almeno di 3 m;
 - Capanni, costituiti esclusivamente da telaio portante in legno con tamponamento e copertura in canna palustre, possono essere installati nello spazio naturalistico e nello spazio rurale con una dimensione massima pari a 12,00 mq e con H massima di 3 m calcolata all'intradosso inferiore.
3. Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile, gli arredi di cui ai precedenti commi non costituiscono edificazione e pertanto non presuppongono nessun titolo edilizio, fermi restando il rispetto del RIE e la necessità di acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica in caso di sussistenza di vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004. L'installazione di elementi non rispondenti alle caratteristiche di cui sopra dovrà essere oggetto di titolo abilitativo edilizio.
 4. Le suddette strutture, essendo di arredo per parchi e giardini e/o in aree di pertinenza dei fabbricati prevalentemente residenziali, non sono realizzabili per usi strumentali a servizio di attività produttive artigianali/industriali.

ART. G6.8 PISCINE

1. In materia di piscine si fa riferimento al Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria vigente²⁷.
Ai sensi dell'art.7 c.1 lett. l) della LR 15/13, l'installazione di piscine è soggetta a SCIA e sono da considerarsi tali quelle interrate o fuori terra con struttura in C.A. o comunque con materiali demolibili e non smontabili ed eventualmente con relativi impianti tecnologici contenuti in un volume tecnico esterno; la distanza minima dal confine deve essere di m 2,00. Diversamente, le piscine gonfiabili o realizzate con materiali smontabili autoportanti stagionali con filtri interni per la depurazione sono da considerarsi attività edilizia libera.

ART. G6.9 ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI E INSTALLAZIONI PARTICOLARI

A) Disposizioni generali

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. Nelle aree sportive possono essere installati elementi di arredo per gioco bimbi, attrezzature ginnico-sportive, pergolati, ecc., oltre a servizi igienici, spogliatoi, tribune.
3. Le coperture di impianti sportivi, ricreativi, di spazi destinati a servizi pubblici e privati di interesse pubblico aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche, tensostrutture, retrattili o rientranti e simili non devono limitare la visibilità per la circolazione stradale e relativa segnaletica. L'accesso e l'uscita del pubblico deve avvenire in modo da evitare intralci alla circolazione stradale.
4. Necessitano di preventiva comunicazione ai sensi del c.2 dell'art. 7 della LR 15/2013, le seguenti particolari opere, caratterizzate da precarietà, temporaneità e facile amovibilità, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 4 mesi/anno:
 - opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica;
 - allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo-pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili;

²⁷ Devono inoltre essere rispettate le norme UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3

- allestimenti di aree di parcheggio nelle località balneari durante la stagione balneare;
 - scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stand informativi e igienico-sanitari;
 - impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile. In tale caso il periodo di permanenza è individuato dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.
5. I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.
 6. Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora l'opera non venga rimossa entro i termini, essa sarà considerata abusiva. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.
 7. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di cui al comma 4, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi, senza nulla pretendere da parte del soggetto attuatore e/o proprietario.

B) Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi non su suolo pubblico

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee in corpo unico, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi, in conformità alla disciplina di cui al presente articolo e agli specifici regolamenti comunali che disciplinano l'installazione di strutture temporanee su suolo pubblico.
2. Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e ST; la loro superficie coperta non può eccedere il 50% dell'attività in essere.
3. L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile, per quanto riguarda le distanze dai confini con aree private e pubbliche, e dal Codice della Strada e suo regolamento d'attuazione per i distacchi dai confini con aree destinate alla viabilità.
4. Per installazioni a confine con spazi pubblici, dovrà essere acquisito il nulla osta dell'ente proprietario; non possono essere interessate aree verdi e spazi di parcheggio pubblico o privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo; devono essere salvaguardate le eventuali alberature esistenti.
Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà.
5. I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro, legno o plexiglass senza sottostanti zoccolature in laterizio o calcestruzzo, salvo fioriere. Non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende, pergolati, pali portabandiera, stendardi, ecc.).
6. La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti e agli apparati radicali delle eventuali alberature.
7. La realizzazione di impianti tecnici, compreso gli allacci alle reti, dovrà essere eseguita in conformità ai vigenti criteri di sicurezza e comunque tale da essere facilmente rimossa.
8. L'altezza al colmo di qualsiasi struttura temporanea non può superare m 3,50, fatto salvo motivate esigenze impiantistiche. Nel caso la destinazione d'uso non rientri più tra quelle sopraindicate, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso.
9. Può essere presa in considerazione l'installazione di strutture comuni tra pubblici esercizi ricadenti nel medesimo edificio.
10. Sono fatti salvi gli obblighi dettati dalla L 447/1995 e LR 15/2001, qualora tali strutture comportino un potenziamento ed aumento dell'attività dell'esercizio, ivi compresa la maggior affluenza di avventori. In questo caso, l'intervento va preventivamente valutato sotto l'aspetto dell'impatto acustico che questo produce verso i ricettori presenti.
11. Nella Città storica, tali manufatti dovranno essere realizzati come previsto da specifico regolamento (*"Regolamento per l'occupazione di spazi e aree pubbliche o private per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole, elementi di arredo e strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi"*), non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti e devono inserirsi in modo adeguato nel

contesto ambientale, anche in relazione ad eventuali studi e piani di arredo. Ogni caso sarà comunque valutato in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi valutato compatibile o meno.

12. I manufatti di cui al precedente primo comma dovranno essere soggetti a regolare e idonea manutenzione.
13. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti possono essere derogate esclusivamente sulla base di progetti, piani, e programmi di riqualificazione urbana e/o di arredo redatti dall'Amministrazione Comunale.
14. Sarà cura del richiedente eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni del Comune. È inoltre a cura del richiedente il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.
15. Saranno a cura e spese del soggetto autorizzato la rimozione ed il ripristino del manufatto eventualmente necessari in caso di lavori da parte delle ditte erogatrici di pubblici servizi. Dovrà inoltre essere garantita l'accessibilità ai sottoservizi.
16. Tali manufatti sono soggetti a SCIA. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse pubblico, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo.
17. Il soggetto autorizzato dovrà impegnarsi a rimuovere il manufatto a proprie cura e spese con atto d'obbligo debitamente registrato – da valersi anche nei confronti dei terzi, successori o aventi causa – da allegarsi alla SCIA.
18. È fatto salvo e rispettato quanto previsto dal D.lgs. 42/2004, nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario e delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

C) Tamponamenti di Spazi Aperti (Portici, Logge e Balconi)

1. La chiusura con sole superfici vetrate o con materiali trasparenti e impermeabili di logge o portici, mediante l'installazione di serramenti di qualsiasi tipo (anche fissi) parzialmente o totalmente apribili, non determina incremento di ST nel caso in cui il nuovo spazio ricavato mantenga le caratteristiche di veranda (vedi punto 58 della DGR 922/2017), cioè di vano accessorio. L'installazione è assimilabile alla manutenzione straordinaria.
2. I serramenti installati su logge, portici e balconi, che siano totalmente apribili "a pacchetto" o abbiano le caratteristiche delle "VEPA" ai sensi dell'art. 7 c. 1 c-bis L.R. 15/2013, non configurano modifica prospettica e costituiscono attività di edilizia libera, fermo restando l'acquisizione delle specifiche autorizzazioni qualora l'immobile sia soggetto a vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04.
3. La chiusura di balconi con serramenti del tipo "fisso" determina incremento di VT e modifica alla sagoma, inoltre deve essere rispettato il rapporto aeroilluminante. L'intervento si configura come ristrutturazione edilizia.
4. In caso di intervento su edifici plurifamiliari, sono da adottarsi soluzioni unitarie cui devono attenersi i singoli proprietari, anche al fine di salvaguardare le caratteristiche formali e compositive dell'edificio.
5. Per gli spazi al piano terra sottostanti un balcone o una pensilina (quindi senza pilastri) di qualunque dimensione, l'installazione di pannelli di vetro anche a pacchetto, comporta modifica di volume e di sagoma, nonché aumento di ST.

TITOLO H VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. H.1 ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Le modalità di controllo del PdC e della SCIA alla conclusione delle opere sono disciplinate dall'Art. 23 della LR 15/2013 e smi e dai relativi atti regionali di coordinamento tecnico e dall'Art. 6 della LR 5/2013; quelle sulla CILA dall'art. art. 7 della L.R. 15/2013.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile del SUE assume i provvedimenti sanzionatori per gli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Le modalità per i controlli delle pratiche edilizie e per lo svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate, anche a campione, ad esclusione di quanto previsto al comma 3 quater dell'art. 6 della LR 5/2013, sono stabiliti dall'Amministrazione comunale con DGC, nel rispetto dei criteri individuati dall'art. 23 della LR 15/2013 e dal relativo atto di coordinamento regionale (DGR 76/2014).

ART. H.2 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.
2. Le modalità con cui vengono eseguiti i controlli a campione da parte dell'Amministrazione Comunale sono state definite con DGC 738 del 23/10/2014: "Definizione modalità e percentuali dei controlli a campione sui titoli edilizi e richieste di conformità edilizia e agibilità, in coerenza con la LR 15/2013 e atti di coordinamento regionali" e determine dirigenziali correlate.

ART. H.3 SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

Disposizioni sanzionatorie generali

1. Alle violazioni delle norme del presente REC si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla vigente legislazione.
2. Le violazioni a disposizioni del presente REC nonché a prescrizioni contenute nel PdC che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della normativa vigente, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81, le quali saranno irrogate ai sensi del D.lgs. 267/2000 art.7 bis.
3. Si individuano, di seguito, alcune tipologie di violazioni e disposizioni del presente REC più ricorrenti o maggiormente significative, a fronte delle quali vengono determinate le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:
 - a mancata presentazione dell'atto formale di comunicazione di inizio lavori per le opere previste nel PdC: sanzione min 75 euro – sanzione max 450 euro
 - b in caso di tardiva o mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizie e di agibilità, si applicano le sanzioni di cui all'art. 26 della LR 15/2013
 - c mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta: sanzione min 75 euro – sanzione max 450 euro
 - d mancata conservazione di copia del titolo abilitativo con relativi elaborati grafici in cantiere (Art. 27 co.4 DPR 380/01): sanzione min 50 euro – sanzione max 300 euro
 - e mancata osservanza delle disposizioni sulle recinzioni provvisorie di cantiere e inosservanza delle prescrizioni esecutive, non configurabili quali difformità dal titolo abilitativo (art. F2.3 e art. G2.12): sanzione min 75 euro – sanzione max 450 euro
 - f scarico delle acque meteoriche dal pluviale in contrasto con le prescrizioni dettate in caso di fabbricato prospiciente la pubblica sede stradale (art. G6.4 e art. G5.7): sanzione min 75 euro – sanzione max 450 euro

- g mancata ottemperanza delle prescrizioni tecniche in ordine agli elementi di finitura (quali per es. tinteggiature, intonaci, tipologie di materiali e di infissi, ecc.), con particolare riferimento alle prescrizioni della Città storica di cui all'art. G5.2 e degli Allegati 2 e 4:
sanzione min 75 euro – sanzione max 450 euro
 - h avvio dell'esecuzione delle opere prima della formale notifica del PdC:
sanzione min 75 euro – sanzione max 450 euro
 - i mancata comunicazione della variazione dei nominativi degli operatori coinvolti, rispetto a quelli indicati sulla comunicazione di inizio lavori:
sanzione min 50 euro – sanzione max 300 euro
 - j ogni violazione relativa alla normativa strutturale delle costruzioni (DPR 380/01 e LR 19/2008), qualora non comportante violazione di carattere penale:
sanzione min 75 euro – sanzione max 450 euro.
4. Il pagamento in misura ridotta avviene nel rispetto dei criteri previsti dall'Art.16 della L 689/1981.
5. Per ragioni di tutela del decoro urbano della Città storica, il mancato rispetto degli obblighi e prescrizioni contenuti nelle disposizioni del presente REC può anche comportare, ove occorra, tenuto conto della gravità della violazione perpetrata, l'emanazione di un provvedimento volto all'eliminazione dell'elemento materiale con il quale si è concretizzata la violazione.

ART. H.4 SANZIONAMENTO SEMPLIFICATO PER OPERE MINORI

1. In applicazione e nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 16 e 16 bis della LR 23/2004 come modificati dalla L.R. 14/2020 e successive, è ammessa una modalità di regolarizzazione semplificata con versamento della sanzione minima di legge pari a 516 euro, per interventi minori – ivi compresi quelli realizzati in difformità da DIA/SCIA e CILA - eseguiti da oltre 10 anni che non riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/04, non comportino modifiche di sagoma e dei prospetti, incrementi di volume o di superficie, né aumento di unità immobiliari e né mutamento di destinazione d'uso, ivi compresi quelli urbanisticamente non rilevanti.
2. Sono contemplate le seguenti fattispecie:
 - a opere di manutenzione straordinaria conformi alle normative edilizio-urbanistiche vigenti al momento della presentazione della pratica, oppure vigenti al momento della realizzazione delle opere ove più favorevoli, oltre che alle norme di settore interessate dall'intervento, nel caso in cui le opere siano state realizzate dopo l'entrata in vigore delle stesse. Tali opere devono essere prive di rilevanza strutturale ai fini sismici ed essere riconducibili, anche qualora eseguite prima del 23/10/2005, alle fattispecie qualificabili quali "IPRIPi" (prive di rilevanza ai fini della pubblica incolumità) ai sensi della vigente DGR 2272/2016: circostanza da asseverarsi da parte del tecnico incaricato;
 - b demolizioni integrali di manufatti o porzioni di essi comunque autonome ovvero prive di implicazioni strutturali con la porzione residua;
 - c recinzioni, muri di cinta e cancellate, anche non conformi (previo nulla osta e/o parere dell'Ente Proprietario e/o Uffici competenti – per strade statali e provinciali - e previo parere degli Uffici Comunali preposti, per gli ambiti di propria competenza, ove necessario, e comunque in tutti i casi ove sussista una eventuale interferenza negativa sulla sicurezza della circolazione);
 - d pavimentazioni difformi, purché realizzate prima del 3 luglio 2008 - se non rispettose dell'indice afferente la permeabilità dei suoli come anche previsto dal PUG - oppure prima del 17 aprile 2003 se non rispettose delle prescrizioni previste nei Piani di tutela per il rischio idrogeologico;
 - e Applicazione di cappotto realizzato antecedentemente il 25 giugno 2009.
3. La procedura agevolata è altresì consentita per opere eseguite:
 - a su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte III purché riferita ad interventi non soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'Art.149 stesso decreto oppure riconducibili all'allegato A del DPR 31/2017 oppure qualora sia ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica;
 - b su immobili assoggettati a vincolo urbanistico (Art. 10 c. 2 LR 23/2004) come identificati nelle norme di PUG, previo ottenimento di parere della CQAP.



4. Gli interessati, allo scopo di cui al presente articolo, provvederanno a depositare presso il SUE idonea comunicazione, redatta su apposita modulistica.

TITOLO I NORME TRANSITORIE

ART. I.1 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. In materia di aggiornamento del presente REC si fa riferimento all'Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli articoli 2bis e 12 della LR 15/2013, approvato con DGR 922 del 28/06/2017.

ART. I.2 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Fino all'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale (PUG), le disposizioni del presente Regolamento si applicano e si coordinano con le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RUE 5 (Parte Prima e Parte Seconda) e del RUE 5.1. In caso di contrasto, le norme del presente Regolamento prevalgono sulle previgenti disposizioni del RUE.