

# **Regolamento Urbanistico Edilizio**

## **RUE 5.1 Norme Tecniche di Attuazione: Parte Prima-Caratteri Generali del RUE Parte Seconda-Urbanistica**

**Elaborato prescrittivo**

ADOTTATO      il 03/07/08 con Delibera di CC. n.64552/102  
APPROVATO    il 28/07/09 con Delibera di CC. n.77035/133  
PUBBLICATO    il 26/08/09 sul B.U.R. n° 152/2009

MODIFICATO CON:

Determina Dirigenziale n.13/DQ del 14/09/2009 Specifica art. I.24  
Determina Dirigenziale Errata Corrige n. 2/DQ del 10/03/2011  
Delibera di Consiglio Comunale n.23970/37 del 10/03/2011

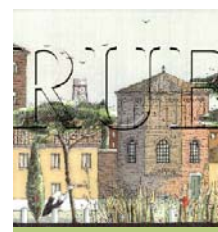
### **RUE 5 Norme Tecniche di Attuazione**

#### **5.1 Parte Prima : Caratteri Generali del RUE Parte Seconda: Urbanistica**

##### **5.1.1 I QUADERNI DEL RUE** Allegati: A), B), C), D), E), F), G)

##### **5.2 Parte Terza : Edilizia** Parte Quarta: Disposizioni Transitorie

##### **5.2.1 I QUADERNI DEL RUE:** Allegato H) - Requisiti cogenti e volontari



---

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Sindaco               | Fabrizio Matteucci |
| Segretario Generale   | Dott. Paolo Neri   |
| Assessore Urbanistica | Gabrio Maraldi     |

CONSULENTI

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Consulente generale  | Prof. Arch. Gianluigi Nigro |
| Collaboratori        | Arch. Tiziana Altieri       |
| Consulente operativo | Arch. Edoardo Preger        |
| Consulente paesaggio | Arch. Francesco Nigro       |

UNITA' DI PROGETTO

|                       |                         |                |                           |                |                            |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------------------|----------------|----------------------------|
| Responsabile          | Arch. Franco Stringa    | Resp. ambiente | Dott. Angela Vistoli      | Collaboratori: | Arch. Raffaella Bendazzi   |
| Coordinatore          | Arch. Alberto Mutti     | Resp. edilizia | Arch. Flavio Magnani      |                | Arch. Stefania Bertozzi    |
| Responsabile attività | Arch. Francesca Proni   | S.I.T.         | Dott. Alessandro Morini   |                | Arch. Paola Billi          |
|                       | Arch. Antonio Olivucci  |                | Silvia Casavecchia        |                | Arch. Elisa Giunchi        |
|                       | Arch. Leonardo Rossi    |                | Dott. Roberto Zenobi      |                | Arch. Daniela Giunchi      |
|                       | Arch. Antonia Tassinari |                | Giovanna Galassi Minguzzi |                | Arch. Caterina Gramantieri |
| Istruttori tecnici    | Francesca Brusi         | Segreteria     | Franca Gordini            |                | Dott. Paolo Minguzzi       |
|                       | Federica Proni          | Comunicazione  | Maurizia Pasi             |                |                            |

---

**RUE 5.1**

# **Regolamento Urbanistico Edilizio**

**RUE 5.1 Norme Tecniche di Attuazione:**  
Parte Prima-Caratteri Generali del RUE  
Parte Seconda-Urbanistica

**La presente normativa è stata elaborata con la consulenza giuridica dell'Avv. Fortunato Pagano.**

**Hanno inoltre collaborato per le rispettive competenze:**

**Resp. commercio  
Resp. sviluppo economico  
Resp. gestione urbanistica  
Resp. pianificazione mobilità**

**Dr.ssa Patrizia Alberici  
Dr.ssa Paola Bissi  
Arch. Gloria Dradi  
Ing. Ennio Milia**

**Arch. Roberto Braghini  
Arch. Doriana Casilio  
Geom. Agostino Cortesi  
Dr.ssa Silvia Ulazzi  
Arch. Domenico Zamagna**

# INDICE

---

|           |  |
|-----------|--|
|           | <b>Parte Prima CARATTERI GENERALI DEL RUE</b>  |
| Art. 1    | Oggetto e finalità   |
| Art. 2    | Forma ed elaborati   |
| Art. 3    | Ambiti e componenti soggetti a POC   |
| Art. 4    | Modalità attuative ed applicative  |
|           | <b>Parte Seconda URBANISTICA</b>   |
|           | <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>  |
|           | <i>Capo 1° Parametri urbanistici e definizioni</i>   |
| Art. I.1  | Grandezze urbanistiche   |
| Art. I.2  | Indici   |
|           | <i>Capo 2° Classificazione degli usi</i>   |
| Art. I.3  | Classificazione degli usi del suolo nello Spazio naturalistico e nello Spazio rurale   |
| Art. I.4  | Classificazione degli impianti   |
| Art. I.5  | Classificazione degli usi degli edifici e delle aree attrezzate in tutti gli Spazi e in tutti i Sistemi  |
|           | <i>Capo 3° Classificazione degli interventi</i>  |
| Art. I.6  | Categorie di intervento urbanistico-edilizio   |
| Art. I.7  | Categorie di intervento ambientale   |
|           | <i>Capo 4° Modalità attuative</i>  |
| Art. I.8  | Articolazione della Attuazione diretta   |
| Art. I.9  | Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario (PU) assistito da Atto d'Obbligo (PUAO) o Convenzione (PUC)                                  |
| Art. I.10 | Attuazione diretta programmata e concertata previo PUC definito tramite accordi con i privati  |
| Art. I.11 | Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa  |
| Art. I.12 | Obiettivi di località  |
| Art. I.13 | Aree pubbliche soggette a meccanismo compensativo  |
|           | <i>Capo 5° Strumenti di valutazione ambientale</i>   |
| Art. I.14 | Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti da normativa sovraordinata   |
| Art. I.15 | Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti dalla presente normativa   |
|           | <i>Capo 6° Riferimenti per la gestione</i>   |
| Art. I.16 | Corrispondenze tra l'articolazione del territorio comunale e le zone territoriali omogenee di cui al DI 1444/68                                  |
| Art. I.17 | Coefficiente di conversione volumetrica  |
| Art. I.18 | Opere di pre-urbanizzazione  |
| Art. I.19 | Opere di urbanizzazione primaria e secondaria  |
| Art. I.20 | Asservimento di aree   |
| Art. I.21 | Registro degli asservimenti  |
| Art. I.22 | Destinazione d'uso degli edifici   |
| Art. I.23 | Parcheggi privati e privati di uso pubblico - definizione e quantificazione  |
| Art. I.24 | Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili   |
|           | <i>Capo 7° Promozione del paesaggio</i>  |
| Art. I.25 | Finalità ed elaborati  |
| Art. I.26 | Campo di applicazione della Disciplina paesaggistica   |
| Art. I.27 | Classificazione paesaggistica degli interventi e modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi |
| Art. I.28 | Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi   |

# INDICE

## TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA DI RUE DEI SISTEMI

### *Capo 1° Sistema paesaggistico-ambientale*

- Art. II.1 Finalità
- Art. II.2 Articolazione delle componenti: Rete ecologica, Paesaggio, Perimetri/limiti
- Art. II.3 Articolazione delle Componenti della Rete Ecologica
- Art. II.4 Componenti di Primo livello
- Art. II.5 Componenti di Secondo livello
- Art. II.6 Articolazione delle componenti del Paesaggio
- Art. II.7 Contesti paesistici locali
- Art. II.8 Emergenze e reti del paesaggio
- Art. II.9 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Art. II.10 Viabilità e canali storici
- Art. II.11 Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico
- Art. II.12 Edifici di valore tipologico documentario
- Art. II.13 Edifici di valore testimoniale
- Art. II.14 Verde privato
- Art. II.15 Alberature monumentali
- Art. II.16 Percorsi ciclopeditoni naturalistici, agropaesaggistici, e itinerari enogastronomici e turistici
- Art. II.17 Aree di interesse archeologico
- Art. II.18 Perimetri e limiti

### *Capo 2° Sistema della mobilità*

- Art. II.19 Finalità
- Art. II.20 Articolazione delle componenti del Sistema della Mobilità
- Art. II.21 Articolazione e disciplina della viabilità carrabile e relativi svincoli e connessioni, fasce di rispetto e verde di pertinenza della viabilità
- Art. II.22 Percorsi pedonali ciclabili e piste ciclopeditoni
- Art. II.23 Articolazione e disciplina della linea ferroviaria e stazioni
- Art. II.24 Articolazione di nodi di scambio e di servizio, parcheggi
- Art. II.25 Disciplina di nodi di scambio e di servizio
- Art. II.26 Disciplina di parcheggi principali

### *Capo 3° Sistema delle Dotazioni territoriali*

- Art. II.27 Finalità
- Art. II.28 Articolazione delle dotazioni territoriali
- Art. II.29 Articolazione delle Attrezzature e spazi pubblici
- Art. II.30 Articolazione delle Attrezzature pubbliche
- Art. II.31 Articolazione del Verde pubblico
- Art. II.32 Articolazione degli spazi pubblici di sosta e di relazione
- Art. II.33 Articolazione delle Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico
- Art. II.34 Articolazione delle Attrezzature private
- Art. II.35 Articolazione del Verde privato
- Art. II.36 Articolazione degli spazi privati di sosta e di relazione
- Art. II.37 Articolazione dei Poli funzionali
- Art. II.38 Articolazione Impianti tecnologici

## TITOLO III - SPAZIO NATURALISTICO

### *Capo 1° Finalità e disposizioni generali*

- Art. III.1 Finalità
- Art. III.2 Articolazione delle componenti dello Spazio naturalistico: Idrogeomorfologiche-vegetazionali, Forme insediative, Attrezzature e impianti
- Art. III.3 Articolazione delle componenti Idrogeomorfologiche-vegetazionali dello Spazio Naturalistico

### *Capo 2° Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali*

- Art. III.4 Boschi e pinete

# INDICE

---

|  |  |
|--|--|
| Art. III.5                                 | Aree boscate golenali                                  |
| Art. III.6                                 | Zone di recente Rimboschimento                         |
| Art. III.7                                 | Reticolo Idrografico                                   |
| Art. III.8                                 | Zone Umide   |
| Art. III.9                                 | Zone Umide Artificiali di Recente Formazione           |
| Art. III.10                                | Zone d'acqua a Bassa Giacitura                         |
| Art. III.11                                | Zone di integrazione dello spazio naturalistico        |
| Art. III.12                                | Arenile Naturale                                       |
| Art. III.13                                | Arenile attrezzato                                     |
| <br><i>Capo 3° Forme insediative</i>       |  |
| Art. III.14                                | Centro aziendale integrabile                           |
| Art. III.15                                | Campeggi ricadenti in zone pinetate                    |
| <br><i>Capo 4° Attrezzature e impianti</i> |  |
| Art. III.16                                | Allevamento ittico                                     |
| Art. III.17                                | Servizi e attrezzature del Corpo Forestale dello Stato |
| Art. III.18                                | Altro impianto   |

## TITOLO IV - SPAZIO RURALE

|   |  |
|---|--|
| <i>Capo 1° Finalità e disposizioni generali</i> |  |
| Art. IV.1                                       | Finalità   |
| Art. IV.2                                       | Articolazione delle componenti dello Spazio rurale: Uso produttivo del suolo, Uso insediativo  |
| Art. IV.3                                       | Prescrizioni di carattere generale   |
| Art. IV.4                                       | Prescrizioni di carattere Paesaggistico  |
| <br><i>Capo 2° Uso produttivo del suolo</i>     |  |
| Art. IV.5                                       | Articolazione delle componenti dell'uso produttivo del suolo   |
| Art. IV.6                                       | Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola  |
| Art. IV.7                                       | Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola   |
| Art. IV.8                                       | Zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria (ex ERSA),<br>ad alta vocazione produttiva agricola  |
| Art. IV.9                                       | Zone agricole periurbane   |
| Art. IV.10                                      | Zone di cava in corso di coltivazione  |
| Art. IV.11                                      | Movimenti di terra, sbancamenti e scavi<br>Tab. "A" Disciplina degli usi del suolo e degli impianti nelle componenti dello Spazio rurale<br>Tab. "B" Regole per la nuova edificazione nelle componenti dello Spazio rurale |
| <br><i>Capo 3° Uso insediativo</i>              |  |
| Art. IV.12                                      | Articolazione dell'uso insediativo: Forme insediative, Altre forme insediative, Impianti e attrezzature per attività   |
| Art. IV.13                                      | Forme insediative storiche dello Spazio rurale   |
| Art. IV.14                                      | Edifici degli appoderamenti ex ERSA  |
| Art. IV.15                                      | Altre Forme insediative dello Spazio rurale  |
| Art. IV.16                                      | Abitazioni non agricole  |
| Art. IV.17                                      | Insedimenti lineari residenziali   |
| Art. IV.18                                      | Aree a completamento edilizio  |
| Art. IV.19                                      | Nuovi edifici con ampio verde privato  |
| Art. IV.20                                      | Zone di valorizzazione turistico-ricreativa  |
| Art. IV.21                                      | Impianti e attrezzature per attività dello Spazio rurale   |
| Art. IV.22                                      | Allevamenti e relative fasce di rispetto e allevamenti da dismettere   |
| Art. IV.23                                      | Impianti produttivi legati all'agricoltura   |
| Art. IV.24                                      | Strutture dismesse da rifunionalizzare   |
| Art. IV.25                                      | Aree espositive e di deposito all'aperto   |
| Art. IV.26                                      | Centri di autodemolizioni  |
| Art. IV.27                                      | Aree attrezzate per la sosta temporanea (camper)   |

# INDICE

---

## TITOLO V - SPAZIO PORTUALE

### *Capo 1° Finalità e disciplina dello Spazio portuale*

|           |   |
|-----------|---|
| Art. V.1  | Finalità  |
| Art. V.2  | Articolazione delle componenti dello Spazio portuale  |
| Art. V.3  | Aree consolidate per attività produttive portuali Destinazioni/esclusioni   |
| Art. V.4  | Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC |
| Art. V.5  | Aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)                     |
| Art. V.6  | Aree consolidate per attività produttive industriali  |
| Art. V.7  | Aree consolidate per cantieristica  |
| Art. V.8  | Centro Direzionale del porto  |
| Art. V.9  | Servizi al Porto  |
| Art. V.10 | Particolari modalità attuative  |

## TITOLO VI - SPAZIO URBANO

### *Capo 1° Finalità e disposizioni generali*

|           |  |
|-----------|--|
| Art. VI.1 | Finalità   |
| Art. VI.2 | Articolazione delle componenti dello Spazio urbano   |
| Art. VI.3 | Modalità attuative particolari: per la Città storica, per la Città a conservazione morfologica e per la città consolidata o in via di consolidamento |

### *Capo 2° Città storica*

|            |  |
|------------|--|
| Art. VI.4  | Articolazione della Città storica: Edifici e Spazi aperti privati              |
| Art. VI.5  | Norme generali e destinazioni d'uso ammesse                                    |
| Art. VI.6  | Edifici e/o complessi di valore monumentale - patrimonio UNESCO-CSU            |
| Art. VI.7  | Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale CSM               |
| Art. VI.8  | Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico CSA       |
| Art. VI.9  | Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico CSD |
| Art. VI.10 | Edifici di recente edificazione CSR  |
| Art. VI.11 | Edifici incompatibili con il contesto CSI                                      |
| Art. VI.12 | Aree da riedificare  |
| Art. VI.13 | Superfettazione edilizia   |
| Art. VI.14 | Aree di pertinenza degli edifici   |
| Art. VI.15 | Giardini e/o orti privati da conservare  |

### *Capo 3° Elementi di caratterizzazione della Città storica*

|            |  |
|------------|--|
| Art. VI.16 | Articolazione degli Elementi di caratterizzazione                |
| Art. VI.17 | Piazze e spazi da riqualificare                                  |
| Art. VI.18 | Assi strutturanti di interesse turistico-monumentale             |
| Art. VI.19 | Assi strutturanti di particolare interesse turistico commerciale |
| Art. VI.20 | Assi verdi strutturanti  |

### *Capo 4° Città a conservazione morfologica*

|            |  |
|------------|--|
| Art. VI.21 | Articolazione del Tessuto edilizio caratterizzato da edifici a conservazione morfologica |
| Art. VI.22 | Norme generali e destinazioni d'uso ammesse  |
| Art. VI.23 | Edifici di interesse architettonico documentario CMA                                     |
| Art. VI.24 | Edifici di interesse tipomorfologico CMT   |
| Art. VI.25 | Edifici di recente edificazione CMR  |
| Art. VI.26 | Edifici non compatibili con il contesto CMI  |
| Art. VI.27 | Spazi aperti   |



# INDICE

---

## *Capo 5° Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica*

- Art. VI.28** Articolazione degli elementi di caratterizzazione della città a conservazione morfologica  
**Art. VI.29** Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica  
**Art. VI.30** Assi verdi strutturanti

## *Capo 6° Città consolidata o in via di consolidamento*

- Art. VI.31** Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento: prevalentemente residenziale, prevalentemente per attività produttiva, prevalentemente per attività turistica, per attività miste  
**Art. VI.32** Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale  
**Art. VI.33** Norme generali e destinazioni d'uso ammesse  
**Art. VI.34** Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra  
**Art. VI.35** Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra  
**Art. VI.36** Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre  
**Art. VI.37** Tessuti saturi  
**Art. VI.38** Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard pubblico  
**Art. VI.39** Aree residenziali integrate  
**Art. VI.40** Tessuto a morfotipologia autonoma  
**Art. VI.41** Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere  
**Art. VI.42** Complessi e/o edifici di valore storico architettonico  
**Art. VI.43** Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto  
**Art. VI.44** Aree e/o edifici da riqualificare  
**Art. VI.45** Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttive  
**Art. VI.46** Disciplina dei tessuti e/o manufatti per attività produttive  
**Art. VI.47** Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica  
**Art. VI.48** Disciplina dei Complessi, edifici e/o impianti per attività ricettive  
**Art. VI.49** Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento per attività terziarie e/o miste  
**Art. VI.50** Disciplina dei Complessi, edifici e/o impianti per attività terziarie e/o miste

## *Capo 7° Elementi di caratterizzazione della Città consolidata o in via di consolidamento*

- Art. VI.51** Articolazione degli elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento  
**Art. VI.52** Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica  
**Art. VI.53** Tessuto con impianto urbano di qualità  
**Art. VI.54** Assi verdi strutturanti  
**Art. VI.55** Assi da riqualificare

## ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

|          |   |
|----------|---|
| Ace      | Area di concentrazione dei diritti edificatori                        |
| Ai       | Area di insediamento  |
| Ap       | Area di pertinenza  |
| ARPA     | Agenzia Regionale di Protezione Ambientale                            |
| AUSL     | Azienda Unità Sanitaria Locale  |
| Ca       | Cubature accessorie   |
| C.C.     | Consiglio Comunale  |
| Ci       | Capacità insediativa  |
| Cit      | Capacità insediativa teorica  |
| CQAP     | Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio              |
| CMA      | Edifici d'interesse architettonico-documentario e relative pertinenza |
| CSA      | Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico  |
| CSM      | Edifici e/o complessi di valore storico artistico o monumentale       |
| Cu       | Carico urbanistico  |
| D        | Distanza  |
| Da       | Densità arborea   |
| Dar      | Densità arbustiva   |
| Dc       | Distanza dal confine stradale   |
| De       | Distanza fra elementi   |
| D.I.A.   | Denuncia di inizio attività   |
| Dlgs     | Decreto Legislativo   |
| Dmuie    | Dimensione media delle unità immobiliari di un edificio               |
| DR       | Demolizione e ricostruzione   |
| D1       | Distanza dai confini di proprietà e di zona                           |
| D2       | Distanza fra edifici  |
| E        | Edificio  |
| Fe       | Fronte dell'edificio  |
| G.M.     | Giunta Municipale / Giunta Comunale                                   |
| H        | Altezza minima  |
| Hf       | Altezza delle fronti  |
| Hi       | Altezza interna   |
| H max    | Altezza massima   |
| I        | Isolato   |
| Ic       | Indice di copertura   |
| If       | Indice di fabbricabilità fondiaria                                    |
| Imi      | Indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato                    |
| Ip       | Indice di permeabilità  |
| It       | Indice di fabbricabilità territoriale                                 |
| L.       | Legge Nazionale   |
| L.R.     | Legge Regionale   |
| NC       | Nuova costruzione   |
| N.d.A.   | Norme di Attuazione del PRG   |
| Nu.V.I.  | Nucleo di Valutazione Interna   |
| PAE      | Piano Comunale Attività Estrattive                                    |
| Pe       | Pertinenza edilizia   |
| PK       | Parcheggio  |
| P.P.A.   | Programma Pluriennale di Attuazione                                   |
| P.R.G.   | Piano Regolatore Generale   |
| P.R.U.   | Programma di Riqualficazione Urbana                                   |
| P.S.A    | Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale                          |
| P.T.     | Piano Terra   |
| P.T.C.P. | Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale                       |
| P.T.P.R. | Piano Territoriale Paesistico Regionale                               |
| PU       | Progetti Unitari  |
| PUA      | Piani Urbanistici Attuativi   |
| PUAO     | Progetto unitario assistito da Atto d'Obbligo                         |
| PUC      | Progetto Unitario assistito da Convenzione                            |
| P.U.E.   | Piani Urbanistici Esecutivi   |
| P.U.E.P. | Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica                    |
| RC       | Requisiti cogenti.  |
| RCI      | Regolamento Comunale d'Igiene   |
| RE       | Ristrutturazione edilizia   |

|            |   |
|------------|---|
| R.E.C.     | Regolamento Edilizio Comunale                                 |
| Ri         | Rapporto illuminante  |
| RR.II.     | Registri Immobiliari  |
| RV         | Requisiti volontari   |
| Sa         | Superficie accessoria   |
| SAU        | Superficie agricola utilizzata                                |
| SBAP       | Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio         |
| SC         | Superficie complessiva  |
| Scp        | Superficie coperta  |
| Sf         | Superficie fondiaria.   |
| SIA        | Studio di Impatto Ambientale                                  |
| SIE        | Sistema Informativo Edilizio                                  |
| SIT        | Sistema Informativo Territoriale                              |
| s.m.i.     | Successive modifiche e/o integrazioni                         |
| SN         | Superficie utile non abitativa                                |
| SNR        | Superfici non residenziali                                    |
| Sp         | Superficie permeabile   |
| SpK        | Superficie parcheggi  |
| Spu        | Servizi di uso pubblico                                       |
| Spr        | Servizi privati   |
| SS         | Standards per servizi pubblici                                |
| St         | Superficie territoriale                                       |
| ST         | Superficie totale   |
| Su         | Superficie utile  |
| Suc        | Superficie utile complessiva                                  |
| SUA        | Superficie utile abitabile                                    |
| S.V.       | Superficie di Vendita   |
| Ue         | Unità Edilizia  |
| Uf         | Indice di utilizzazione fondiaria                             |
| UI         | Unità immobiliare   |
| UNESCO-CSU | Edifici e/o complessi di valore monumentale patrimonio UNESCO |
| Ut         | Indice di utilizzazione territoriale                          |
| U.T.C.     | Ufficio Tecnico Comunale                                      |
| Vc         | Volume del fabbricato   |
| V.I.A.     | Valutazione di impatto ambientale                             |
| VI         | Visuale libera  |
| Vt         | Volumi tecnici  |
| VV.F.      | Vigili del Fuoco  |

# PARTE PRIMA

## CARATTERI GENERALI DEL RUE

### [ART. 1] OGGETTO E FINALITÀ

1. Le presenti norme di attuazione del RUE, redatto ai sensi della L.R. 20/2000 ed in conformità al PSC del Comune di Ravenna, approvato con deliberazione di C.C. - P.V. n 25/2007, disciplinano le trasformazioni del territorio articolandole in rapporto alle diverse situazioni territoriali ed alle diverse fattispecie di interventi. Qualora le problematiche riguardino casi unici e specifici sono disciplinate dagli *Obiettivi di località*, in particolare per lo *Spazio urbano*, *Obiettivi di località* di cui all'art. 1.12; nonché dagli Obiettivi di Contesto paesaggistico, questi ultimi in particolare per lo Spazio naturalistico e per lo Spazio rurale.
2. Le presenti norme di attuazione del RUE sono articolate in due parti: Parte urbanistica, Parte edilizia.
3. La Parte urbanistica riguarda la disciplina generale delle trasformazioni diffuse, fisiche e d'uso, della città esistente e del territorio extraurbano, con esclusione, in conformità alle previsioni del PSC, di parti della città esistente da riqualificare soggette a strumento urbanistico preventivo e delle porzioni del territorio per il nuovo insediamento. Le modalità d'intervento del RUE sono di tipo diretto, eventualmente convenzionato. L'intervento diretto può essere preceduto da progetto unitario preventivo di valenza edilizio-architettonica.
4. La parte edilizia riguarda la definizione delle grandezze e dei requisiti igienico, tecnologico, ambientali edilizi, delle procedure di abilitazione, realizzazione e controllo delle attività edilizie, delle regole e prestazioni per il perseguimento della qualità architettonica ed urbana e della sostenibilità ambientale, anche alla luce dei criteri di **VALSAT** definiti in sede di PSC e specificati nell'elaborato di RUE 8: "Relazione di Valsat".

### [ART. 2] FORMA ED ELABORATI

1. Il RUE organizza i propri contenuti urbanistici di cui al precedente articolo in riferimento ai Sistemi ed agli Spazi individuati dal PSC e di cui all'art.4, c2 delle relative NTA. Ove necessario il RUE specifica ed integra le componenti in cui il PSC divide Sistemi e Spazi.
2. Gli elaborati del RUE sono quelli di cui all'art.7, c2 del PSC, e cioè:
  - a) descrittivi:
 

RUE 1      *Relazione;*
  - b) prescrittivi:
 

RUE 2/n    *Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano*  
quadro d'unione, n° 100 planimetrie in rapp.1:5.000;

RUE 3      *Regimi normativi della città a conservazione morfologica:*  
RUE 3.1 *Capoluogo e San Pietro in Vincoli* in rapp. 1:2.000  
RUE 3.2 *Marina di Ravenna* in rapp. 1:2.000

RUE 4      *Regimi normativi della Città storica:*  
RUE 4.1.1-9 *Capoluogo* in rapp.1:1.000  
RUE 4.1.10 *Centri del Forese* in rapp.1:2.000  
*Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche*  
RUE 4.2.1 *Capoluogo* in rapp. (1:2000)  
RUE 4.2.2 *Centri del forese* in rapp. (1:2000)

RUE 5      *Norme Tecniche di Attuazione:*  
Le Norme Tecniche d'Attuazione sono accompagnate inoltre da allegati (I QUADERNI DEL RUE) che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

#### 5.1 Norme Tecniche di Attuazione:

Parte Prima: Caratteri Generali del RUE

Parte Seconda: Urbanistica:

#### 5.1.1 QUADERNI DEL RUE:

Allegato A) - Definizione degli interventi edilizi (art. I.6)

Allegato B) - Modalità di approvazione e presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**) – Elaborati e documenti costitutivi – convenzione (art. I.11)

Allegato C) - Obiettivi di località (art. I.12)

Allegato D) - Rete ecologica: Abaco degli interventi tipo (art. II.3)

Allegato E) - Edifici di valore tipologico documentario: Abaco degli schemi di ampliamento (art. II.12)

Allegato F) - Edifici degli appoderamenti ex ERSA: Abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione (art. IV.17)

Allegato G) - Attenzioni e regole per interventi: nella *Città storica* e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario; nello spazio rurale, nei giardini e parchi storici e di valore ambientale (art.II.11, II.12, IV.3; VI.5, VI.22, VI.27)

#### 5.2 Norme Tecniche di Attuazione:

Parte Terza: Edilizia

Parte Quarta: Disposizioni transitorie

#### 5.2.1 I QUADERNI DEL RUE:

Allegato H) – Requisiti cogenti e volontari

c) gestionali:

RUE 6 *Piano dei Servizi*

*Allegati:*

RUE 6.1 *Il sistema del verde del capoluogo: Masterplan in rapp 1:5000*

RUE 6.2 *Il sistema del verde del capoluogo tipologie in rapp 1:10000*

RUE 6.3 *Il sistema del verde del capoluogo: Stato di attuazione della cintura verde in rapp 1:10000*

RUE 6.4 *Edilizia Sociale: Stato di fatto e previsioni PSC in rapp 1:10000*

RUE 6.5 *Piano dei Servizi: Il Capoluogo: in rapp 1:10000*

RUE 6.6 *Piano dei Servizi: Il Centro Storico in rapp 1:2000*

RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi:*

RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*

RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti*

RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi.*

RUE 8 *Rapporto di VALSAT*

3. Ai fini dell'attuazione delle previsioni di RUE trovano applicazione inoltre le tavole gestionali allegate al PSC di cui al seguente elenco:

Gli *Elaborati gestionali* sono:

a) G 1 in rapporto 1:60.000:

- G 1.1 *Aree soggette a vincolo paesaggistico* (ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art.46);
- G 1.2 *Carta dei vincoli ambientali vigenti: ambiti di tutela;*
- G 1.3 *Carta dei vincoli ambientali vigenti: Parco del delta del Po, Aree di protezione degli habitat – vincolo idrogeologico*
- G 1.4 *Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata*

b) G 2:

- G 2.1 *Carta per la qualità del territorio in rapporto 1:60.000*
- G 2.2 *Carta per la qualità del capoluogo in rapporto 1:10.000*

c) G 3: *Repertorio dei contesti paesistici*

d) G 4: *Rapporto di VALSAT*

Hanno inoltre valore di elaborato gestionale i seguenti elaborati del quadro conoscitivo:

- D.1.1.a *Sintesi del PTCP;*
- D.1.1.b *Ambiti di tutela del PTCP: dossi e sistemi dunosi;*
- D.1.1.c *Piani di Bacino: zone a rischio di inondabilità;*
- D.1.3.a *Carte dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione-impianti e servizi;*
- B.3.2.a *Carta dei rischi di origine antropica: aree soggette a rischio di incidente rilevante.*

4. Gli *Elaborati gestionali* potranno essere ulteriormente specificati e integrati nel tempo secondo le modalità definite dall'art. 8 c4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC.

### **[ART. 3] AMBITI E COMPONENTI SOGGETTI A POC**

1. Nelle tavole piano e in *Legenda* sono riportati le componenti che il PSC rinvia al POC. Dette componenti, in riferimento allo Spazio o al Sistema di appartenenza, sono elencate nei commi che seguono.
2. Ricade nello *Spazio naturalistico: Piano dell'arenile*
3. Ricadono nello Spazio rurale: *Zone agricole periurbane*
  - con funzione di forestazione e filtro
  - con funzione pubblico-privata di interesse generale
4. Ricadono nel Sistema paesaggistico ambientale: *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)* da 1 a 7; *Aree di riqualificazione ambientale (Ara)* da 1 a 16.
5. Ricadono nel *Sistema della mobilità*:
  - a) *viabilità extraurbana carrabile di progetto comprensiva di svincoli a piani sfalsati di 1^ livello, a raso di 2^ livello e di 3^ livello.*
  - b) *linea ferroviaria e stazione ponte di progetto;*
  - c) *parcheggi e nodi di scambio e di servizio di progetto.*
6. Ricadono nel *Sistema delle dotazioni territoriali*:
  - *attrezzature e spazi pubblici di progetto;*
  - *attrezzature e spazi privati di interesse pubblico di progetto;*
  - *impianti tecnologici di progetto;*
  - *poli funzionali di progetto.*
7. Ricadono nello *Spazio portuale: Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali; Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali; Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie; Aree di nuovo impianto per la logistica portuale; Aree di transizione allo spazio urbano.*
8. Ricadono nello *Spazio urbano: Ambiti ad attuazione indiretta ordinaria e/o a programmazione unitaria compresi nella città storica, Città da riqualificare: prevalentemente residenziale, per attività miste, per attività turistica; Città di nuovo impianto: prevalentemente residenziale, prevalentemente per attività turistica, prevalentemente per attività produttiva, per attività miste.*
9. Il RUE individua nelle Tavole RUE 2 e RUE 4 con specifico perimetro gli *Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria*, gli *Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di iniziativa pubblica, di iniziativa privata e concertata* e gli *Ambiti soggetti ad attuazione indiretta con selezione*; tali ambiti sono disciplinati dal POC.
10. Le componenti individuate in sede di RUE ricadenti in aree/ambiti soggetti a POC per PSC possono essere ridisciplinate in sede di POC.
11. Per ambiti e aree oggetto di POC, la disciplina relativa alla rete ecologica potrà essere precisata e integrata dal POC stesso, in relazione a particolari situazioni dello stato di fatto o a scelte progettuali di riqualificazione ambientale.

**[ART. 4] MODALITÀ ATTUATIVE ED APPLICATIVE**

1. Nell'ambito della competenza tecnico-gestionale di cui all'art. 107 Dlgs 267/00 e s.m.i. ed in ossequio ai principi di imparzialità, parità di trattamento e buon andamento della pubblica amministrazione, il dirigente può adottare atti a contenuto generale con finalità meramente interpretative ed applicative degli strumenti urbanistici.
2. Detti atti, oltre alle forme di pubblicizzazione previste dalla legge, sono comunicati alla commissione consiliare competente e pubblicati sul sito internet del Comune, al fine di assicurare la più ampia conoscenza.
3. Qualora emergano fattispecie non disciplinate dalla presente normativa, anche su proposta del dirigente, gli organi comunali competenti adottano gli atti all'uopo necessari.

# PARTE SECONDA “URBANISTICA”

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1° Parametri urbanistici e definizioni

#### [Art. I.1] Grandezze urbanistiche

1. Le grandezze urbanistiche sono:
  - Superficie territoriale* (St)
  - Superficie fondiaria* (Sf)
  - Superficie coperta* (Scp)
  - Superficie permeabile* (Sp)
  - Capacità insediativa teorica* (Cit)
  - Carico urbanistico* (Cu)
  - Area di concentrazione dei diritti edificatori* (Ace)
  - Area di pertinenza* (Ap)
  - Unità immobiliare* (UI)
  - Unità edilizia* (Ue)
  - Edificio* (E)
  - Pertinenza edilizia* (Pe)
  - Isolato* (I)
2. **Superficie territoriale (St):** misura in m<sup>2</sup> l'intera superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta a POC dal PSC ed a **PUA** dal POC e/o dal RUE.
3. **Superficie fondiaria (Sf):** misura in m<sup>2</sup> la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici esistenti o futuri, corrispondente al lotto o al fondo agricolo da asservire alla costruzione al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito nonché delle aree destinate a dotazioni pubbliche (individuate graficamente e/o prescritte dalle norme di componente) anche se monetizzate e/o a verde di mitigazione e filtro pubblico e/o privato.  
La **Sf** è utilizzata per la definizione della disciplina urbanistica di RUE e di **PUA**.  
In caso di non coincidenza tra la superficie individuata su carta tecnica, quella su mappa catastale e quella realmente rilevata, si assume quest'ultima come **Sf**.
4. **Superficie coperta (Scp):** misura in m<sup>2</sup> la superficie della proiezione sul piano orizzontale a terra della massima sagoma esterna degli edifici con esclusione di cavedi e chiostrine.
5. **Superficie permeabile (Sp):** è la porzione non edificata del lotto stesso al netto di pavimentazioni o di altri manufatti interrati, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Per le parti pavimentate con elementi filtranti, la **Sp** viene conteggiata nella percentuale del 50%.
6. **Capacità insediativa teorica (Cit):** è data dal rapporto tra *Superficie utile complessiva (Suc)*, (art. VII.1) e la misura di 30 m<sup>2</sup> nelle aree prevalentemente residenziali, 15 m<sup>2</sup> nelle aree residenziali turistiche del litorale; essa esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
7. **Carico urbanistico (Cu):** si definisce *carico urbanistico Cu* di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Il **Cu** si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso. Si ha modifica e/o incremento del **Cu** in funzione di:



- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali come definite nel capo A - V della L.R. 20/2000;
  - c) un aumento delle *Unità immobiliari*.
8. **Area di concentrazione dei diritti edificatori (Ace):** individua, in termini di ubicazione e/o percentuale rispetto alla **St**, l'area sulla quale deve essere concentrata la nuova edificazione cui tali diritti sono riferiti.
9. **Area di pertinenza (Ap):** si definisce area di pertinenza di un edificio la parte della superficie del lotto catastalmente individuato, o da individuare in sede di progetto del nuovo edificio, non occupata dal sedime dell'edificio stesso.
10. **Unità immobiliare (Ui):** rappresenta l'entità edilizia, con o senza *Area di pertinenza*, catastalmente identificabile ed autonoma, capace di assolvere alle funzioni di uno o più degli usi dell'*Unità edilizia* cui appartiene.
11. **Unità edilizia (Ue):** rappresenta l'entità costruita, composta da una o più *Unità immobiliari*, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista statico e funzionale – come costruzione autonoma, fatto salvo quanto precisato agli artt. VI.5 c2 e VI.22 c1.
12. **Edificio (E):** rappresenta l'unità costruita, composta da una o più *Unità edilizie*, configurantesi dal punto di vista spaziale come costruzione autonoma.
13. **Pertinenza Edilizia:** rappresenta quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia fisica, è in durevole rapporto di subordinazione funzionale dell'*Unità immobiliare* di cui fa parte. La sua *Superficie utile complessiva (Suc)* ha carattere di *Superficie accessoria (Sa)* oppure *Superficie non residenziale (SNR)*. Si considerano pertinenze quelle opere che rispondano ad una oggettiva esigenza dell'*Unità immobiliare*, siano ad essa legate da un vincolo durevole (non possono essere né frazionate né trasferite autonomamente rispetto all'immobile cui si riferiscono), siano di una dimensione non superiore al 20% della **Suc** della medesima unità.
14. **Isolato (I):** costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione costruita di territorio, delimitata da spazi e/o infrastrutture pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto e/o da elementi fisici naturali.

## [Art. I.2] Indici

1. Gli indici sono:
  - *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*
  - *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*
  - *Indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato (Imi)*
  - *Indice di copertura (Ic)*
  - *Indice di permeabilità (Ip)*
  - *Dimensione media delle unità immobiliari di un edificio (Dmuie)*
  - *Densità arborea (Da)* e *Densità arbustiva (Dar)*

In caso di non coincidenza tra la superficie catastale e reale, l'applicazione degli indici avverrà sull'area reale (realmente rilevata).
2. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** rappresenta la **Suc** massima realizzabile per ogni m<sup>2</sup> di **St**, escluse le componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali dello Spazio naturalistico ad eccezione di quelle ricadenti in ambiti perequati. Il rapporto è espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. L'indice di **Ut** determina l'edificabilità nelle zone in cui si ha l'attuazione indiretta.
3. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** rappresenta la **Suc** massima realizzabile per ogni m<sup>2</sup> di **Sf**. Il rapporto è espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. L'indice di **Uf** determina l'edificabilità nei lotti in cui si ha l'attuazione diretta.
4. **Indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato (Imi):** esprime la **Suc** media esistente per ogni m<sup>2</sup> di isolato così come risultante dai dati forniti dal Sistema Informativo Territoriale del Comune, al momento della formazione del RUE.

5. *Indice di copertura (Ic)*: esprime il rapporto tra la **Scp** e la **Sf**.
6. *Indice di permeabilità (Ip)*: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la **Sp** e la **St** o **Sf**.
7. *Dimensione media delle unità immobiliari abitative di una Unità edilizia (Dmuie)*: è data dal rapporto tra la *Superficie utile complessiva* a destinazione abitativa dell'edificio ed il numero delle *Unità immobiliari* abitative, individua pertanto il numero max di unità realizzabili nel caso di interventi di **DR**, **NC**, **NC/A**, **NC/S** e nel caso di interventi di **RRC** e **RE** qualora vi sia incremento delle **U.I.** esistenti. La **Dmuie** non può essere inferiore a 60 m<sup>2</sup> per il litorale, la Città storica e la Città a conservazione morfologica e a 75 m<sup>2</sup> per il Capoluogo, la Frangia e per il Forese; alla determinazione della Sup. utile complessiva al fine del solo calcolo della **Dmuie** concorre anche la Superficie netta, computata al 60%, dei vani interrati di cui al punto l) del c4 dell'Art. VII.1. La **Dmuie** non si applica per *Unità edilizie* esistenti e/o di nuova costruzione con non più di 3 **Unità immobiliari** e per le unità abitative facenti parte di "Abitazioni collettive" (**A3**) di cui all'art. I.5 c2.
8. *Densità arborea (Da) e densità arbustiva (Dar)*: esprimono rispettivamente il numero di alberi e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 m<sup>2</sup> di *Area di pertinenza*.

## **Capo 2°**

### **Classificazione degli usi**

#### **[Art. I.3] Classificazione degli usi del suolo nello Spazio naturalistico e nello Spazio rurale**

1. La classificazione delle attività per la disciplina dello *Spazio naturalistico*, dello *Spazio rurale* di cui all'art. 18, c1 del PSC, risulta così integrata ed articolata in riferimento agli usi del suolo.
2. L'articolazione degli usi del suolo è la seguente:
  - A1** *Attività agricola e zootecnica*
    - A1.a** *coltivazione tradizionale e/o integrata*
    - A1.b** *coltivazione biologica*
    - A1.c** *floricoltura e orticoltura di tipo intensivo in serra*
    - A1.d** *allevamenti*
    - A1.e** *allevamento biologico*
  - A2** *Attività silvicolturale*
  - A3** *Attività vivaistica*
  - A4** *Coltivazione di cava e miniera*
  - A5** *Casse di colmata in collocazione finale e ricondotte a uso agricolo o naturalistico*
  - A6** *Attività di perforazione pozzi finalizzata all'attività agricola*
  - A7** *Attività del tempo libero all'aria aperta*
    - A7.1** *ricreativo-culturali*
    - A7.2** *sportive*
    - A7.3** *ricettive (così come disciplinate dalla L.R. 16/04)*
  - A8** *Laghetti, invasi e movimenti terra:*
    - A8.1** *maceri, stagni, chiari d'acqua finalizzati ad incrementare la diversità biologica*
    - A8.2** *laghetti per pesca sportiva*
    - A8.3** *laghetti per l'avifauna stanziale e/o migratoria*
    - A8.4** *Invasi a uso stoccaggio acqua a fini irrigui e antincendio*
  - A9** *Attività di deposito all'aria aperta*
    - A9.1** *deposito legato all'attività agricola, zootecnica, silvicolturale*
    - A9.2** *deposito legato ad attività extragricole, extrazootecniche*
    - A9.3** *espositiva*
    - A9.4** *centri di autodemolizione*
  - A10** *Attività di produzione di energia da fonti rinnovabili*
3. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### **[Art. I.4] Classificazione degli impianti**

1. Il RUE assume la seguente classificazione degli impianti:
  - IDS** *Impianti per la difesa del suolo*
    - IDS.1** *vasche di laminazione*
    - IDS.2** *bacini di fitodepurazione*
  - AI** *Impianti per allevamento ittico*
  - IT** *Impianti tecnologici e reti*
    - IT.1** *trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica*
    - IT.2** *trasformazione e distribuzione del gas*
    - IT.3** *captazione, manipolazione e distribuzione dell'acqua*
    - IT.4** *rete comunicazioni*
    - IT.5** *radiotelevisivi e di telefonia mobile*
    - IT.6** *impianto di depurazione acque*
    - IT.7** *impianto di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti*
  - IE** *Impianti fissi per l'attività estrattiva*
  - IM** *Impianti per la mobilità*
    - IM.1** *viabilità carrabile in terra battuta o in breccia*
    - IM.2** *viabilità carrabile con pavimentazione artificiale*
    - IM.3** *stazione di servizio, servizio di lavaggio ecc.*
2. Nella classificazione degli impianti si intendono compresi i servizi ad essi connessi.

**[Art. I.5] Classificazione degli usi degli edifici e delle aree attrezzate in tutti gli Spazi e in tutti i Sistemi**

1. Gli usi degli edifici sono articolati rispetto alle seguenti attività:

- a) *Abitative (A)*
- b) *Servizi di uso pubblico (Spu)*
- c) *Servizi privati (Spr)*
- d) *Commerciali (Co)*
- e) *Turistico-Ricettive (T)*
- f) *Produttive (Pr)*
- g) *Servizi portuali (Po)*
- h) *Servizi alla mobilità (Sm)*
- i) *Rurali: agricole ed attività connesse (RA)*

Il passaggio dall'uno all'altro dei predetti raggruppamenti costituisce variazione alla destinazione d'uso; costituisce inoltre cambio d'uso anche il passaggio da *abitazione agricola (A2)* ad *abitazione civile (A1)*.

2. Le destinazioni d'uso relative alle attività di cui al precedente c1 sono le seguenti:

**A) Abitative (A)**

- A1** *Abitazione civile* (residenza stabile in una *Unità immobiliare* a ciò predisposta eventualmente corredata da spazi di servizio, privati e condominiali)
- A2** *Abitazione agricola* (residenza stabile legata alla conduzione del fondo) (vedi usi "rurali" punto I)
- A3** *Abitazione collettiva* (comunità, case per anziani, collegi, convitti, conventi, studentati, centri per lavoratori stagionali, ecc.) e i relativi servizi
- A4** *Abitazione turistica* (residenza temporanea in case e appartamenti per vacanza, appartamenti ammobiliati per uso turistico e gli affittacamere ai sensi della L.R. 16/2004).

**B) Servizi di uso pubblico (Spu)<sup>1</sup>**

**Spu1** *Servizi educativi, scolastici e formativi*

**Spu1.1** *servizi per la prima infanzia* (nidi dell'infanzia, servizi integrativi e servizi ricreativi)

**Spu1.2** *istruzione inferiore* (scuola dell'infanzia, scuola elementare e media, servizi integrativi e servizi ricreativi)

**Spu1.3** *istruzione superiore* (licei, istituti tecnici, ecc., servizi integrativi e ricreativi)

**Spu1.4** *formazione universitaria e ricerca*

Si intendono compresi in tale uso gli spazi per attività didattiche (biblioteca, mensa, bar), per attività complementari (uffici, sale riunioni), per attività sportive (palestre e aree verdi attrezzate) e le aree verdi scoperte destinate a verde e parcheggio.

**Spu2** *Servizi socio-sanitari, assistenziali*

attrezzature ospedaliere e sanitarie (case di cura, cliniche, ambulatori, centri sanitari, consultori), e attrezzature e servizi per l'assistenza socio-sanitaria (attrezzature per anziani, comunità terapeutiche, centri per disabili, centri diurni). Si intendono compresi in tale uso anche le attrezzature complementari ed amministrative, gli spazi di servizio e collettivi, le aree scoperte destinate a verde, sport e parcheggio.

**Spu3** *Servizi istituzionali e amministrativi*

sedi di: uffici comunali (uffici pubblici, sedi di circoscrizione, stazioni di polizia municipale, uffici turistici) e provinciali (uffici pubblici, Prefettura, Camera di Commercio); uffici periferici della Regione (ARPA, Consorzi di Bonifica, Servizi Tecnici di Bacino Reno e Fiumi Romagnoli); uffici periferici dello Stato (Soprintendenze, Agenzia del demanio, Enti previdenziali, Agenzia delle Dogane, Finanza, Banca d'Italia, Ex A.S.F.D, Capitaneria di porto); pubblica sicurezza (Vigili del fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri, Casa circondariale); aziende per la gestione di servizi pubblici (Hera, Atm, Uffici Postali)

**Spu4** *Servizi culturali, ricreativi, associativi e politici, attrezzature per attività culturali*

(biblioteche, teatri, musei, sale espositive, cinema, ecc.) e sedi di attività associative e culturali (centri culturali, sociali e giovanili, ecc.). Si intendono comprese in tale uso anche le attrezzature complementari ed amministrative, gli spazi di servizio e collettivi, le aree scoperte destinate a

<sup>1</sup> le attività di seguito indicate tra parentesi sono riportate a titolo esemplificativo e non esaustivo

verde, sport e parcheggio

**Spu5** *Servizi per il culto e servizi religiosi e sociali*, edifici per il culto, relative attrezzature complementari (servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, ricreative, socio-sanitarie, assistenziali e per l'ospitalità, ecc.) e aree scoperte destinate a verde, sport e parcheggio.

**Spu6** *Attrezzature e impianti sportivi per attività sportive al coperto* (palestre, palazzetti dello sport, piscine, centri per il benessere, ecc.) e allo scoperto (campi da calcio, campi da tennis, maneggi, basi operative di società sportive veliche, etc). Si intendono comprese in tale uso anche le attrezzature complementari ed amministrative, gli spazi di servizio e collettivi, le aree scoperte destinate a verde, sport e parcheggio.

**Spu7** *Gioco, ricreazione, sport e tempo libero in spazi aperti attrezzati a verde*: compresi gli spazi di servizio.

**Spu8** *Servizi anonari*

**Spu9** *Attività congressuali, fieristiche e espositive*

**Spu10** *Cimiteri*: edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e agli specifici regolamenti comunali.

**Spu11** *Parcheggi* (si rinvia all'uso Servizi alla mobilità - Sm del presente articolo)

### **C) Servizi privati (Spr)**

**Spr1** *Pubblici esercizi* (bar, ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, sale gioco e di svago, pub, discoteche, agenzie di scommesse) ed esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, ecc.) con relativi spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzinaggio.

**Spr2** *Usi di tipo integrativo*: uffici, studi professionali, ambulatori medici, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi che non possono rappresentare più del 20% della **Suc** dell'unità edilizia esistente e/o di progetto dell'edificio e comunque per una superficie non superiore a 250 m<sup>2</sup>.

**Spr3** *Artigianato di servizio alla persona*: compresa la commercializzazione dei prodotti accessori all'esercizio delle opere o alla prestazione del servizio. Per l'artigianato di servizi per cose e mezzi si rinvia al successivo punto **Pr3**.

**Spr4** *Terziario, direzionale uffici* (privati), attività direzionali e sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali, sedi di istituti di ricerca, servizi di informatica e di elaborazione dati, agenzie immobiliari e di mediazione in genere. Si intendono compresi in tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar aziendali, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

**Spr5** *Servizi educativi, scolastici e formativi*: si rinvia alla voce **Spu1** e vi sono comprese anche le scuole di tipo specialistico (musica, danza, ecc.).

**Spr6** *Servizi socio-sanitari, assistenziali*: si rinvia alla voce **Spu2**.

**Spr7** *Servizi per lo sport e il tempo libero*: si rinvia alle voci **Spu6** e **Spu7**.

**Spr8** *Servizi culturali e per lo spettacolo*: si rinvia alla voce **Spu4**.

**Spr9** *Rimessaggi a terra dei natanti e Approdi*: spiagge attrezzate per il rimessaggio di natanti, basi operative di società sportive veliche, aree attrezzate per il rimessaggio invernale dei natanti, specchi d'acqua per lo stazionamento di natanti ed imbarcazioni e relative pertinenze a terra.

I servizi privati di interesse pubblico **Spr5**, **Spr6**, e **Spr8**, ad esclusione dei cinema realizzati da privati in regime convenzionato (**PUC** e/o **PUA**), sono computabili al 50% della **Suc** dell'*Unità immobiliare* salvo diversa specificazione delle norme di componente; in tal caso nella convenzione allegata all'intervento diretto e/o indiretto (art. 1.9 c2) dovranno anche essere definite le opportune garanzie per la conservazione di detto uso nel tempo e i prezzi di vendita e/o di affitto, ciò anche in relazione all'uso definito per la quota non computata e trasferita ad

altra destinazione d'uso compatibile con la componente in cui ricadono.

#### **D) Commerciali (Co)**

**Co1 Esercizi di vicinato:** esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup> (Dlsg 114/98) e relativi spazi di esposizione.

**Co2 Complessi e/o centri commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato:** esercizi di vicinato col la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita nonché esercizi paracommerciali e ricreativi come definiti dalle Deliberazioni di C.R. n.1253/99 e n.653/2005.

**Co3 Medio-piccole strutture di vendita:** esercizi e centri commerciali, così come definiti nel Dlgs.114/98 e dalle Deliberazioni di C.R. n. 1253/99 e n. 653/2005, con superficie di vendita tra 251 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup>.

**Co4 Medio-grandi strutture di vendita:** esercizi e centri commerciali con superficie di vendita tra 1.501 m<sup>2</sup> e 2.500 m<sup>2</sup> così come definiti dal Dlgs 114/98 e dalle Deliberazioni di C.R. n. 1253/99 e n. 653/2005.

**Co5 Centro commerciale di livello inferiore:** alimentari con superficie di vendita complessiva inferiore ai limiti di 4.500 m<sup>2</sup>; strutture non alimentari con superficie di vendita complessiva inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>, così come definiti dalla Deliberazione di C.R. n.1253/99 e Deliberazione di C.R. n. 653/2005.

**Co6 Centro commerciale di livello superiore:** alimentari con superficie di vendita complessiva superiore a 4.500 m<sup>2</sup>; strutture non alimentari con superficie di vendita complessiva superiore a 10.000 m<sup>2</sup>, così come definiti dalla Deliberazione di C.R. n.1253/99 e deliberazione di C.R. n.653/2005

**Co7 Grande struttura di vendita:** esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 m<sup>2</sup>, così come definiti dal Dlgs 114/98 e dalle Deliberazioni di C.R. n. 1253/99 e n. 653/2005.

**Co8 Area commerciale integrata e/o Polo funzionale:** area commerciale con la presenza di strutture commerciali di medie e/o grandi dimensioni, attività paracommerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari così come definiti dalla Deliberazione di C.R. n.1253/99 e Deliberazione di C.R. n.653/2005.

**Co9 Commercio all'ingrosso** e relativi magazzini, depositi, spazi espositivi, celle frigorifere, uffici, qualora non connessi ad altra attività produttiva; si intendono compresi in tale uso spazi tecnici, spazi di supporto e di servizio, alloggio di custodia compresa. E' ammesso inoltre il commercio congiunto ingrosso-dettaglio, nei soli casi previsti dall'art. 19 bis della L.R. 14/99, in locali fisicamente delimitati e con **S.V.** non superiore ai 250 m<sup>2</sup> e/o secondo le disposizioni regionali in materia.

#### **E) Turistico-ricettive (T) <sup>2</sup>**

2

##### **a) strutture ricettive alberghiere:**

###### **1. alberghi**

Sono alberghi le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40% del totale.

###### **2. residenze turistico-alberghiere**

Sono residenze turistico – alberghiere e possono utilizzare la specificazione “residence”, le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione. Nelle residenze turistico alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40% del totale.

##### **b) strutture ricettive all'aria aperta:**

###### **1. campeggi**

1. Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

2. I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35% del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper o unità abitative fisse.

###### **2. villaggi turistici**

Sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35% delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.

Possono assumere la specifica aggiuntiva di “centro vacanza” i campeggi e i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di giunta regionale di cui all'Art. 3 c2.

**T1 Strutture ricettive alberghiere:** alberghi, residenze turistico-alberghiere (**RTA**), con relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, ecc.), ai sensi della L.R. 16/2004 e s.m.i.

**T2 Strutture ricettive all'aria aperta:** *Campeggi e Villaggi Turistici* con relativi servizi commerciali e ricreativi ai sensi della L.R. 16/2004 e di eventuale regolamento comunale.

**T3 Strutture ricettive extra alberghiere e altre tipologie ricettive:** case per ferie, ostelli, aree attrezzate di sosta temporanea (camper), rifugi escursionistici, di cui alla L.R. 16/2004 e alla delibera di Giunta Regionale n. 2150 del 02.11.2004; si rinvia inoltre al punto **A4 -Abitazioni Turistiche**, al punto **A7.3** dell'art. I.3 e al punto **Sm5** - sosta temporanea camper.

**T4 Stabilimenti balneari:** costruzioni a servizio della balneazione (stabilimenti e relativi servizi compresi quelli per la sicurezza) realizzate con materiali tali da consentirne la facile rimozione disciplinate dal Piano dell'Arenile.

## **F) Produttive (Pr)**

**Pr1 Industriali produttive di tipo manifatturiero:** tutti i tipi di attività industriale con esclusione di quelle con frasi di rischio **R11** e **R12** di cui alla direttiva 548/67 CEE e s.m.i., e relativi spazi produttivi, uffici e sale riunioni, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici e mense; alloggio di custodia con **Suc** ≤ 160 m<sup>2</sup> e foresteria con **Suc** ≤ 300 m<sup>2</sup>.

**Pr2 Artigianali produttive e laboratoriali:** tutti i tipi di attività artigianale laboratoriale e produttiva e relativi spazi produttivi, laboratori, uffici, magazzini, spazi per mostre, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici, alloggio di custodia con **Suc** ≤ 160 m<sup>2</sup> e/o foresteria solo per l'artigianato produttivo con **Suc** ≤ 160 m<sup>2</sup>, compresa la commercializzazione dei prodotti di produzione propria.

**Pr3 Artigianato di servizio per cose e mezzi** compresa la commercializzazione dei prodotti connessi (vedi uso **Spr3-Artigianato di servizio alla persona** del presente articolo).  
E' ammesso un alloggio di custodia con **Suc** ≤ 160 m<sup>2</sup> purchè all'interno di aree prevalentemente per attività produttive.

**Pr4 Commercio all'ingrosso** si rinvia al precedente punto **Co9**.

**Pr5 Depositi all'aperto:** tutti i depositi e/o le esposizioni all'aperto di materiali e/o attrezzature e/o mezzi che necessitano di strutture coperte di entità limitata per ricovero o lavorazione.

**Pr6 Produzione di energia da fonti fossili.**

**Pr7 Produzione di energie da fonti rinnovabili.**

## **G) Portuali (PO)**

**PO.1 Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci** con esclusione di quelle con frasi di rischio **R11** ed **R12** di cui alla direttiva 549/67/CEE e s.m.i.  
Sono comprese in tali attività le officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività amministrative e di servizio relative al singolo intervento.

**PO.2 Attività di cantieristica, di deposito e manutenzione imbarcazioni, di manutenzione di macchinari e containers** con esclusione di impianti ricadenti in zona **RIR**.

**PO.3 Attività amministrative, direzionali e di servizio, attività di presidio ambientale**

**PO.4 Attività industriali in ambito portuale**

---

Nelle strutture ricettive all'aria aperta è vietata la vendita frazionata delle piazzole e delle unità abitative fisse, la cessione sulla base di altro diritto reale di godimento e l'affitto per periodi di tempo superiore all'anno. Nei comuni appartenenti alle comunità montane fino al 70% delle piazzole o delle unità abitative può essere locato con contratto annuale. Tale percentuale è ridotta al 50% nelle altre aree. Non sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, case mobili o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti:

a) conservano i meccanismi di rotazione in funzione;

b) non possiedono alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche sono rimovibili in ogni momento.

Non è inoltre, soggetta a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività l'installazione del preingresso inteso come struttura coperta chiusa realizzata in materiali rigidi, comunque smontabili e trasportabili, da accostare agli allestimenti mobili di pernottamento, con funzione di protezione e soggiorno diurno delle persone.



**PO.5** Attività di movimentazione passeggeri

**PO.6** Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari, e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine

**PO.7** Attrezzature per l'intermodalità

#### **H) Servizi alla mobilità (Sm)**

**Sm1** Autorimesse

**Sm2** Autosilo

**Sm3** Stazioni di servizio, lavaggio

**Sm4** Parcheggi e nodi di scambio e di servizio

**Sm5** Sosta temporanea camper ai sensi dell'art. 15 della L.R. 16/2004 e della delibera di Giunta Regionale n. 2150 del 02.11.2004 (vedi uso **(T3)** Strutture ricettive alberghiere e altre tipologie ricettive del presente articolo).

**Sm6** Stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi

#### **I) Rurali: agricole ed attività connesse (RA)**

**RA1** Abitazione agricola (residenza stabile legata alla conduzione del fondo)

Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale di cui al Dlgs. 99/04 come modificato dal Dlgs. 101/05, e loro familiari compresi nel nucleo familiare anagrafico. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri, anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.) compresi nello stesso edificio.

**RA2** Abitazione non più agricola (residenza non legata alla conduzione del fondo e/o dismessa).

Altri edifici abitativi già rurali posti in zone agricole, ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili regolarmente autorizzati e/o condonati, purché risultino anche accatastati come civile abitazione ai sensi della L. 133/94, o dell'art. A-21 della L.R. 20/00. Per tali edifici non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

**RA3** Servizio alla attività agricola

Tale uso comprende i manufatti non facenti parte o non funzionalmente collegati a quelli di abitazione agricola, destinati a depositi e ricoveri attrezzi, al deposito, lavorazione e conservazione delle materie connesse all'attività agricola, fienili, serre, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole e/o associate, anche per attività agrituristica. Nell'ambito degli usi consentiti per i fabbricati di servizio vanno ricompresi anche piccole stalle e ricoveri di animali, con un limite di 100 m<sup>2</sup> di **Suc** per quelli di bassa corte (polli, tacchini, conigli, ecc.), 150 m<sup>2</sup> per equini e bovini, 30 m<sup>2</sup> per suini; sono altresì assimilabili a tale uso le pensioni, i ricoveri per animali domestici (cani, gatti ...) ed i relativi servizi.

**RA4** Allevamenti zootecnici intensivi

Gli allevamenti zootecnici intensivi comprendono edifici ed impianti a servizio di allevamenti le cui dimensioni eccedono quella dei ricoveri di animali previsti al punto precedente.

Gli allevamenti sono classificati in ragione alla legislazione vigente sugli spandimenti agronomici (vedasi Dlgs n. 152/06 – Decreto 7/04/2007 – Direttiva regionale 96/2007 – Regolamento di Igiene).

Possono essere realizzati edifici a servizio dell'attività quali, depositi, fienili, uffici e inoltre locali per la commercializzazione dei prodotti fino ad un max di 250 m<sup>2</sup> di **Suc**; è ammessa la realizzazione di alloggi per il personale con un limite di 160 m<sup>2</sup> di **Suc**.

**RA5** Impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

Comprendono edifici ed impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici sociali o aziendali, frigo, ecc.) annessi ad aziende o loro consorzi che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, ecc.; sono inoltre comprese



le abitazioni per il personale di custodia, queste ultime con una **Suc** massima di 160 m². Non sono invece ammesse attività artigianali ed industriali che rientrano negli usi produttivi (**Pr**) di cui al precedente punto F).

**RA6** *Aree attrezzate per la produzione di energia da fonti rinnovabili*

**RA7** *Strutture connesse all'attività agrituristica* ai sensi della L26/02/06 n.96 e del Dlgs 18.05.2001 n.228 e della L.R. 28/06/94

**RA8** *Strutture Ricettive alberghiere nello spazio rurale.*

Comprendono le *strutture ricettive alberghiere (T1)* ai sensi della L.R. 16/2004, realizzabili anche in più edifici, in *Zone a valorizzazione turistica* ricadenti nello Spazio rurale.

**RA9** *Altri servizi connessi e compatibili*

Comprendono edifici e/o impianti per:

- l'esposizione e commercializzazione di prodotti agrozootecnici;
- la ristorazione
- per attività didattiche, culturali, sportive e di informazione turistica
- per la sosta temporanea di camper
- le sepolture private nel rispetto del DPR 285/90 e i cimiteri per animali

3. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia prevalente.

## **Capo 3°** **Classificazione degli interventi**

### **[Art. I.6] Categorie di intervento urbanistico-edilizio**

1. In attuazione della vigente normativa le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono le seguenti:
  - a) *Manutenzione Ordinaria (MO)*;
  - b) *Manutenzione Straordinaria (MS)*;
  - c) *Restauro Scientifico (RS)*;
  - d) *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*;
  - e) *Ripristino Tipologico (RT)*;
  - f) *Ristrutturazione Edilizia (RE)*;
  - g) *Nuova Costruzione (NC)*; *Ampliamento (NC/A)*; *Sopraelevazione (NC/S)*;
  - h) *Ristrutturazione Urbanistica (RU)*;
  - i) *Nuovo Impianto Urbanistico (NIU)*;
  - l) *Demolizione (D)*;
  - m) *Demolizione e Ricostruzione (DR)*;
  - n) *Recupero e risanamento delle Aree libere (RA)*;
  - o) *Significativi Movimenti di Terra (SMT)*;
  - p) *Variazioni di destinazioni d'Uso (VU)*
  
2. La definizione delle categorie elencate al c1 e riportate nei commi seguenti, in relazione ai disposti della L.R. 31/02, trovano una maggior precisazione e descrizione al fine di una corretta applicazione nell'Allegato A) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Definizione degli interventi edilizi" adeguabile e integrabile in relazione a nuove disposizioni legislative e/o regolamentari, che abbiano prevalenza sugli strumenti urbanistici, con provvedimento dirigenziale.
  
3. **Manutenzione Ordinaria (MO)**  
 Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
  
4. **Manutenzione Straordinaria (MS)**  
 Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole **Unità immobiliari** e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
  
5. **Restauro Scientifico (RS)**  
 Gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.  
 Il tipo di intervento prevede:
  - c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - a) murature portanti sia interne che esterne
    - b) solai e volte
    - c) scale
    - d) tetto, con ripristino del manto di copertura originale
  - c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

**6. Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)**

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**7. Ripristino Tipologico (RT)**

Gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura

**8. Ristrutturazione Edilizia (RE)**

Gli 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 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici

**9. Nuova Costruzione (NC) - Ampliamento (NC/A) – Sopraelevazione (NC/S)**

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'*ampliamento* con aggiunta laterale (**NC/A**) e/o la *sopraelevazione* (**NC/S**) di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
- g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedito.

**10. Ristrutturazione Urbanistica (RU)**

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

**11. Nuovo Impianto Urbanistico (NIU)**

L'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

**12. Demolizione (D)**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a *verde privato* e a *verde pubblico*.

Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

**13. Demolizione e Ricostruzione (DR)**

Gli interventi che comportano la demolizione totale dell'edificio esistente e la ricostruzione con modifica del sito di ubicazione e delle dimensioni (riconducibili ad interventi di *Nuova costruzione* di cui al precedente c9).

**14. Recupero e risanamento Aree libere (RA)**

Gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi

**15. Significativi Movimenti di Terra (SMT)**

I rilevati movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria e all'attività estrattiva quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il RUE definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

**16. Variazioni di destinazioni d'Uso (VU)**

Sono i cambiamenti tra attività, secondo la classificazione di cui al c1 dell'art. 1.5, si rinvia inoltre all'art. 1.22:

**VU1** - *Variazioni di destinazioni d'Uso senza opere* che comprendono anche quelle con opere ricadenti nella **MO**

**VU2** - *Variazione di destinazione d'uso con opere*, quelle con interventi eccedenti la **MO**.

**[Art. 1.7] Categorie di intervento ambientale**

1. **Risanamento ambientale (RSA)**. Comprende l'insieme di interventi e misure volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati in relazione al loro successivo riutilizzo. Tali interventi, per quanto riguarda procedure, riferimenti tecnici, modalità di indagine, progettazione ed intervento etc., vanno condotti e realizzati secondo quanto disciplinato dal Dlgs 152/2006 e s.m.i. e dalla normativa regionale.
2. **Ripristino Ambientale - Naturalistico (RAN)**. Comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi e/o alla loro integrazione, al fine di ricreare biotopi preesistenti o comunque tipici dei luoghi. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di zone umide connesse; la realizzazione di manufatti per la regimazione delle acque superficiali.
3. **Restauro Ambientale (REA)**. Comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi e naturali di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi possono comprendere: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone anche al fine di ricostituire continuità ed integrazione nelle fitoassociazioni preesistenti.
4. **Mitigazione d'Impatto Ambientale (MIA)**. Comprende l'insieme di interventi e misure volti a ridurre le problematiche di carattere ambientale-sanitario nei confronti delle componenti antropiche e/o migliorare l'impatto sulle componenti naturalistiche, paesistiche e rurali conseguenti alla realizzazione di interventi edilizi e urbanistici e di impianti e infrastrutture, in superficie o nel sottosuolo.

5. *Valorizzazione Ambientale (VLA)*. Comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree verdi e naturali, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi) altri usi ritenuti compatibili. Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione funzionale di aree verdi, aree naturalistiche e aree agricole esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.
6. *Miglioramento Bio-Energetico (MBE)*. Comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili tendenzialmente privilegiando quelli riciclabili e riutilizzabili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

## **Capo 4°** **Modalità attuative**

### **[Art. I.8] Articolazione della Attuazione diretta**

1. L'Attuazione diretta si articola in *Attuazione diretta semplice* ed *Attuazione diretta condizionata*.
2. L'attuazione diretta può avvenire purché le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate ovvero esista l'impegno a realizzarle subordinatamente al rilascio di titolo edilizio oneroso o gratuito.
3. Si ha l'*Attuazione diretta semplice* nel caso definito dalle NTA del PSC all'art. 21 c1.<sup>3</sup>
4. L'*Attuazione diretta condizionata* si articola in *Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo (PUAO)*, in *Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Convenzione (PUC)* e in *Attuazione diretta programmata e concertata* qualora il **PUC** sia definito tramite le procedure degli accordi con i privati (**PUCAP**) ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.
5. L'attuazione diretta condizionata può avvenire nello Spazio rurale tramite Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale (**PSA**) – ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e dell'art. A19 punto b, c3 della L.R. 20/2000.

### **[Art. I.9] Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario (PU) assistito da Atto d'Obbligo (PUAO) o Convenzione (PUC)**

1. Il **Progetto Unitario (PU)** è il disegno di inquadramento dell'intervento propedeutico alla progettazione delle opere ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo; esso definisce la morfotipologia degli edifici nonché, i modi del loro utilizzo e della sistemazione delle aree interne al perimetro interessato, anche con specifica normativa attuativa, con indicazione:
  - a) delle eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti, da realizzare direttamente dal privato, o eventualmente da monetizzare, nella misura prevista nelle norme dei diversi tessuti e/o rappresentate nelle tavole di RUE e/o prescritte in fase istruttoria sulla base di analisi dettagliate del contesto urbano;
  - b) delle eventuali aree private destinate ad uso pubblico ricadenti all'interno del perimetro di **PU**;
  - c) della modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private;
  - d) dell'assetto morfologico, delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie degli edifici e/o degli schemi planivolumetrici previsti, anche in relazione al tessuto circostante e alla compatibilità morfologica dell'intervento;
  - e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare o da riqualificare e/o rifunzionalizzare;
  - f) delle eventuali opere di mitigazione.
2. Il **PU** da approvarsi con le modalità del permesso di costruire è presentato dal proprietario/i, può essere assistito da atto unilaterale d'obbligo (**PUAO**) o da convenzione col Comune (**PUC**), in tali casi previo parere della CQAP, il **PUAO** è approvato con provvedimento dirigenziale, il **PUC** con deliberazione della Giunta Comunale. Il ricorso al **PUC** è obbligatorio in caso di impegni che il Comune assume in relazione alle modalità di esecuzione, collaudo e presa in consegna di opere di urbanizzazione e/o in caso di particolare regolamentazione di usi privati e/o di interesse pubblico che, eventualmente anche godendo di incentivi, comportano la definizione di particolari modalità attuative e di gestione, quali la regolamentazione dei prezzi di vendita e affitto. Per gli atti d'obbligo è richiesta sia la registrazione che la trascrizione quando è necessario garantire anche a terzi la conoscibilità e l'opponibilità degli impegni ivi sanciti. E' ammissibile lo scorporo dal perimetro di **PU** di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni marginali e non funzionali all'attuazione del progetto unitario.

<sup>3</sup> 1. Si ha "l'attuazione diretta semplice" per gli interventi che possono essere promossi dagli interessati, nel rispetto della disciplina di piano, solo avviando all'uopo procedimenti preordinati al rilascio di permessi di costruire e/o (ove consentito dall'ordinamento) mediante la presentazione di denunce di inizio attività (DIA). In alcuni casi previsti dalla disciplina urbanistica comunale di RUE ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della operatività delle DIA, risulta necessaria la presentazione di atti d'obbligo relativi alle destinazioni d'uso, alla realizzazione di parcheggi ed al completamento od adeguamento delle opere di urbanizzazione e alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

Le aree così scorporate sono assimilabili in relazione alle loro caratteristiche di fatto alla componente corrispondente e alla relativa disciplina di RUE.

Prima dell'approvazione del **PU**, il progetto viene notificato ai proprietari delle aree scorporate o dei proprietari non firmatari del **PU** presentato, i quali hanno facoltà di presentare osservazioni entro 30 giorni, a cui dare risposta in sede di approvazione del **PU**.

3. Qualora il **PU** presenti il livello di dettaglio richiesto per le presentazioni delle istanze relative alle opere di urbanizzazione ed agli edifici, esso può essere accompagnato da contestuale richiesta di permesso/i di costruire, o di DIA, in questo ultimo caso i 30 giorni per l'inizio dei lavori iniziano a decorrere dalla data di approvazione del **PU**.
4. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4 le aree che richiedono obbligatoriamente la procedura della *Attuazione diretta condizionata* **PU**, **PUAO** e **PUC**, altri **PUAO** e **PUC** possono essere attivati in fase di attuazione del RUE quando ricorrano i casi di cui al c1. Nella disciplina di tessuto e/o di valorizzazione ambientale-paesaggistica sono indicati gli obiettivi di qualità da perseguirsi in sede di **PUAO** e di **PUC** anche attraverso l'utilizzazione di forme premiali stabilite in relazione a quanto definito dall'art. XI.13 di cui alla Parte Terza delle presenti norme.
5. Sugli edifici esistenti ricadenti nel perimetro di **PU** sono comunque ammessi, anche in assenza del progetto unitario, gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 31/2002.

#### **[Art. I.10] Attuazione diretta programmata e concertata previo PUC definito tramite accordi con i privati**

1. Si ha l'*Attuazione diretta programmata e concertata* qualora la redazione e l'attuazione di un **PUC** siano subordinate alla sottoscrizione di un accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 al fine di un migliore più efficace raggiungimento degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico connessi a tale progetto e quindi di un equilibrato rapporto fra convenienze private di riqualificazione e valorizzazione e convenienze pubbliche.
2. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 le aree ricadenti nell'ambito della città consolidata ad *Attuazione diretta programmata e concertata*. Per tali aree è redatta specifica scheda sia grafica che normativa allegata alle presenti norme. Ad avvenuta adozione del RUE e prima della sua approvazione è possibile sottoscrivere l'accordo con le eventuali precisazioni e integrazioni alle schede che verrà recepito nell'approvazione del RUE. Ad avvenuta approvazione del RUE e dopo la stipula dell'accordo il **PUC** è approvato dalla G.C.
3. Nelle tavole RUE 2: - Tavv. 55 e 56, è individuata l'Area soggetta ad attuazione diretta programmata e concertata denominata "Villaggio del fanciullo – Ponte Nuovo". La relativa scheda **Co.R./S1**, costituita da un testo normativo, da un elaborato grafico d'indirizzo e l'elenco delle proprietà sono allegata alle presenti norme.
4. Possono essere soggette ad *Attuazione diretta programmata e concertata* le aree interessate da *Obiettivi di località* di cui al successivo articolo art. I.12 e individuate con specifica numerazione progressiva nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4.

#### **[Art. I.11] Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa**

1. Negli ambiti ad attuazione indiretta ordinaria tramite **PUA** approvati e convenzionati nei termini così come individuati con specifica perimetrazione sulle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4, si applica la disciplina definita in sede di approvazione del **PUA**, fatto salvo quanto specificato al c2. Ad avvenuta realizzazione e scadenza della validità del **PUA**,<sup>4</sup> vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro realizzato e rappresentato nelle tavole RUE; per le parti non specificatamente modificate dal RUE si applica la disciplina del **PUA** approvato. Qualora le modifiche introdotte dalla disciplina di RUE non modifichino e/o comunque non interessino gli standard pubblici, la loro attuazione non è soggetta a Variante del **PUA**.
2. Nel periodo di validità del **PUA**, per le parti non edificate e soggette a modalità diretta o a stralci attuativi con contenuto prettamente edilizio – si applica la disciplina definita nella Parte Terza delle presenti norme per la parte edilizia, mentre qualora già urbanizzate alla data di adozione del RUE per

<sup>4</sup> Si evidenzia che la legislazione vigente prevede 10 anni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e 20 anni per le opere edilizie a partire dalla data di stipula della convenzione di PUA



il dimensionamento dei parcheggi privati si applica la disciplina urbanistica vigente al momento della fine lavori delle opere di urbanizzazione.

3. Nei casi di **PUA** approvati e convenzionati prospicienti gli *Assi da riqualificare* (art.VI.55), *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* (art. VI.52), al fine dell'integrazione e/o modificazione delle destinazioni d'uso ammesse dal RUE, nonché dell'applicazione di meccanismi incentivanti relativi alle singole componenti e/o di valenza generale previste dal RUE, sono ammessi, compatibilmente con il tessuto insediato, interventi con modalità diretta semplice e/o convenzionata ai sensi del c1 o Varianti al **PUA** vigente finalizzati ai seguenti obiettivi:
  - riqualificazione fisico/funzionale degli edifici e spazi pubblici;
  - incentivazione e riarticolazione delle destinazioni d'uso, in particolare per attività commerciali e di interesse pubblico.
 Tali interventi e/o varianti potranno inoltre comportare l'incremento di **Suc** destinata ad edilizia residenziale pubblica e a servizi privati di interesse pubblico, senza incremento della quota di **Suc** destinata a residenza libera.  
 Gli eventuali aumenti di **Suc** dovuti a meccanismi incentivanti definiti nelle specifiche norme di componente, possono essere realizzati anche in ampliamento e/o sopraelevazione, anche in deroga al parametro di altezza massima prevista dal **PUA** vigente, comunque nel rispetto della Visuale libera e del distacco minimo di 10 ml fra edifici; è ammissibile la monetizzazione degli standard pubblici e privati non fisicamente realizzabili e/o una loro diversa ripartizione (si veda art. I.23, c9).  
 Le varianti in oggetto possono essere avviate a RUE approvato e sono redatte ed approvate con le procedure dell'art.35 della L.R. 20/2000.
4. Le modalità di approvazione e presentazione del **PUA**, i suoi elaborati costitutivi, il contenuto della convenzione sono illustrate nell'elaborato gestionale **POC.12** - Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA
5. I **PUA** approvati e non totalmente o parzialmente attuati, qualora decaduti, sono disciplinati dal POC.
6. La stessa disciplina di cui ai commi precedenti si applica anche ai Progetti unitari approvati ai sensi del PRG 93.

#### [Art. I.12] Obiettivi di località

1. Gli *Obiettivi di località* indicano finalità, indirizzi, attenzioni e prescrizioni che si devono perseguire nella fase di attuazione del RUE nei luoghi individuati nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4 ed indicati con specifica numerazione progressiva; tali obiettivi sono descritti e disciplinati nell'Allegato C) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Obiettivi di località".
2. Qualora gli *Obiettivi di località* siano riferiti ad un'area perimetrata nelle planimetrie di RUE, essi sono accompagnati dai parametri urbanistici ed edilizi, dagli usi pubblici e privati ammessi, dalle eventuali aree e/o opere pubbliche da cedere e/o realizzare. Al fine di un reale e più efficace raggiungimento di tali obiettivi a RUE adottato e prima della sua approvazione i privati possono proporre al comune un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, in tal caso gli eventuali incrementi di potenzialità o variazione degli usi, oltre ad essere soggetti agli oneri di U1 e U2, comportano l'applicazione degli oneri aggiuntivi così come definiti dal PSC.
3. Qualora gli *Obiettivi di località* non riportino i parametri edilizio-urbanistici e/o gli usi ammessi si applicano quelli definiti dalle specifiche norme di componente.
4. Per lo Spazio Portuale è sempre fissato un *obiettivo di località*, non individuato graficamente nelle tavole RUE 2, finalizzato a consentire la maggior funzionalità e competitività del porto nel rispetto degli aspetti territoriali ed ambientali mediante operazioni di insediamento complesse e che coinvolgono nel processo produttivo aree anche non contigue. Al fine di un reale e più efficace raggiungimento di una maggior funzionalità e competitività del porto, dalla data di adozione del RUE è sempre consentito proporre al comune un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000: in tal caso eventuali incrementi di potenzialità e/o variazione degli usi, oltre ad essere soggetti ad oneri di U1 e U2, comportano l'applicazione di oneri aggiuntivi.



**[Art. I.13] Aree pubbliche soggette a meccanismo compensativo**

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4 con specifico perimetro rosso le aree per attrezzature e spazi pubblici, la cui acquisizione, ai sensi del c4 dell'art. 11 del PSC, può avvenire, in alternativa all'esproprio, tramite compensazione applicando, qualora non specificatamente indicati sulle stesse planimetrie, i seguenti indici, riferiti alle diverse zone omogenee territoriali definite dal PSC:
  - 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nella *Città storica* e nelle *Zone a conservazione morfologica*
  - 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> negli ambiti consolidati del capoluogo e del centro del litorale di Marina di Ravenna
  - 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> negli ambiti consolidati dei centri di Frangia, degli altri centri del Litorale e dei centri maggiori del Forese
  - 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> negli ambiti consolidati degli altri centri del Forese
  - 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nelle Zone periurbane
  - 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nelle Zone agricole

Analogamente potranno assumere la medesima disciplina le aree di proprietà privata ritenute necessarie per ampliamenti di servizi pubblici esistenti (cimiteri, parcheggi, verde, ecc.) ricadenti nello spazio rurale.
2. La realizzazione della potenzialità edificatoria di compensazione, prodotta dalle aree di cui al c1, è ammessa:
  - a) in loco per *attività/usi privati* se ed in quanto compatibili con l'attrezzatura pubblica prevista e i valori ambientali e paesaggistici del sito;
  - b) a distanza nelle aree individuate dal PSC e dal POC ove è prevista la possibilità di utilizzare quote aggiuntive, destinabile ad ogni tipo d'uso ammesso nella zona ospitante.

|  |   |
|--|---|
| <b>S1/RUE</b><br>FRANGIA   | <div> <b>COMPARTI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE UNITARIA CONCERTATA</b><br/> <b>VILLAGGIO DEL FANCIULLO – PONTE NUOVO</b> </div> <div> <b>RICHIEDENTE:</b> Soc. Il Parco srl – Fondazione Nuovo Villaggio del Fanciullo P.G. </div>   |
| <b>PROPRIETA' DEL COMPARTO INDIVIDUATO NEL RUE:</b><br>Soc. Il Parco srl – Fondazione Nuovo Villaggio del Fanciullo  |   |
| <div> <b>OBIETTIVI – USI – QUANTITA'</b><br/><br/> <b>OBIETTIVI</b><br/> Realizzazione del tratto di viabilità di circuitazione al paese, fino a via 56 Martiri e relativo sistema rotatorio<br/> Riqualficazione dell'area di pertinenza della fondazione "Nuovo Villaggio del Fanciullo" con ridefinizione dei suoi perimetri, della sua funzione e per il completamento del comparto urbanistico di via Dei Nespoli<br/> Realizzazione della fascia verde di filtro alla nuova viabilità di circuitazione USI<br/> Viabilità – verde di filtro – residenza – servizi privati di interesse pubblico<br/><br/> <b>QUANTITA'</b><br/><br/> <b>Superficie PUC:</b> SF = 40654 + Viabilità e Filtro mq. 16.020<br/><br/> <b>SU = realizzabile prodotta da:</b><br/> Residuo Ex zona C "PUE via Dei Nespoli" (Ex lotti 4,5,6 e Parte lotto 3)<br/> <b>S.F. = mq. 7.680 SU mq. 3.850 (1° Stralcio residenziale)</b><br/><br/> Zona D2.7 ineditata (Fondazione Villaggio del Fanciullo) così individuata:<br/> <b>SU esistente già realizzata mq. 7.501</b><br/><br/> <div> <b>S.U.</b> <div> Zona D2.7 Sf mq. 23.112 <b>y1</b> x 0,76 = Su mq. 16.805 <b>x1</b> (PRG'93)<br/> Zona D2.7 (Villaggio) Sf mq. 15.135 <b>y2</b> x 0,76 = Suc mq. 11.502 <b>x2</b> (RUE '07)<br/> Zona D2.7 (ineditato a residenza) Sf mq. 7.977 <b>y3</b> x 0,60 = Suc mq. 4.786 <b>x3</b> (RUE '07) </div> </div><br/> <b>SU (x2 – esistente) = mq. 11.502 – 7.501 = mq. 4.001 z (SnR)</b> (E' ammessa una quota max di mq. 2.500 per usi ricettivi/ricreativi)<br/> <b>SU x3 = mq. 4.786 (residenziale)</b><br/> <b>S.S. Villaggio mq. 432 (Pk)</b><br/> <b>S.S. Pue mq. 2.590 (fascia verde di filtro + Pk)</b><br/><br/> Le superfici indicate nella scheda dovranno essere verificate e definite in sede di PUC che attesterà i valori reali </div> | <div> <b>PRESCRIZIONI – PRESTAZIONI</b><br/><br/> Qualità della progettazione con definizione dei caratteri qualitativi in sede di PUC.<br/><br/> Cessione gratuita delle aree e realizzazione del tratto di circuitazione di competenza nel tratto Nord fino alla connessione con sistema rotatorio alla via 56 Martiri, con eventuale utilizzo anche degli oneri di urbanizzazione secondaria al 50%.<br/><br/> Verifica di fattibilità nella fase attuativa dei PUA e PUC della connessione con la viabilità di circuitazione prevista a Sud nel Comparto di Art. 18 individuato dalla Scheda S7, ricadente in altra proprietà.<br/><br/> L'adozione del RUE da parte del C.C. oltre alla sottoscrizione del presente accordo, consente la presentazione del PUC e l'approvazione del 1° stralcio, con attuazione della quota di SU già prevista dal PUE convenzionato di via Dei Nespoli, sull'area non ancora edificata come da previsione di PRG '93 e PSC 2003.<br/><br/> L'approvazione definitiva del RUE consente di attuare il 2° stralcio del PUC per la quota residua di SU, ricadente nell'area del "villaggio", contestualmente alla realizzazione del tratto di competenza della viabilità di circuitazione e sistema rotatorio.<br/><br/> Verifica delle problematiche idrauliche e delle reti tecnologiche.<br/><br/> <b>N.B.</b> la Sf <b>y1</b> di mq. 23.112 è stata ricavata dalle tavv. 54 e 55 del PRG '93 </div> |



| S1 PONTE NUOVO - VILLAGGIO DEL FANCIULLO |  |             |             |               |                 |                           |
|--|--|-------------|-------------|---------------|-----------------|---------------------------|
| N  | PROPRIETA'   | CF          | foglio      | mappale       | superficie      | NOTE                      |
| <b>A</b>                                 | FONDAZIONE NUOVO VILLAGGIO DEL FANCIULLO DI CELSO ED ANNA FRASCALI ONLUS con sede in RAVENNA | 92017960391 | Ravenna 158 | 156 411       | 364 5.425       | *sup parziale ente urbano |
|  |  |             |             | 412           | 3.757           | ente urbano               |
|  |  |             |             | 496 497       | 15.234<br>2.647 | *sup parziale             |
|  |  |             |             | 498           | 2.353           |                           |
|  |  |             |             | 542           | 4.967           | ente urbano               |
|  |  |             |             | 548           | 376             | ente urbano               |
|  |  |             |             | 582           | 484             |                           |
|  |  |             |             | 583           | 8.358           |                           |
|  |  |             |             | 585           | 5.476           |                           |
|  |  |             |             | 588           | 77              |                           |
|  |  |             |             | 590           | 1.277           |                           |
|  |  |             |             | <b>totale</b> | <b>50.795</b>   |                           |
| <b>B</b>                                 | SOCIETA' IL PARCO SRL con sede in RAVENNA  | 02200870398 | Ravenna 158 | 581           | 393             | ente urbano               |
|  |  |             |             | 584 591       | 102 795         |                           |
|  |  |             |             | 608           | 109             |                           |
|  |  |             |             | 611           | 2.852           |                           |
|  |  |             |             | 615           | 1.026           |                           |
|  |  |             |             | <b>totale</b> | <b>5.277</b>    |                           |

## **Capo 5°**

### **Strumenti di valutazione ambientale**

#### **[Art. I.14] Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti da normativa sovraordinata**

1. I Piani, i Programmi ed i progetti per i quali la normativa comunitaria, nazionale, regionale prevede forme di valutazione ambientale preventiva, dovranno essere assoggettati alle procedure previste di cui ai seguenti provvedimenti normativi di riferimento, attualmente in vigore, riportati ai commi successivi, e loro eventuali future modificazioni.
2. La *Valutazione Ambientale Strategica (VAS – VALSAT)* è una procedura di valutazione ambientale di tutti quei piani e/o programmi urbanistici e/o di settore che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. La **VAS** prevede di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, adozione e approvazione dei piani e dei programmi.  
La normativa di riferimento è la seguente:
  - Normativa comunitaria: Direttiva 2001/42/Ce del 27 Giugno 2001;
  - Normativa nazionale: Dlgs 3 aprile 2006, n. 152; Dlgs 16 gennaio 2008, n.4;
  - Normativa regionale: L.R. 24 marzo 2000, n. 20; Del. C.R. 4 aprile 2001, n. 173; L.R. 13 giugno 2008, n. 9 e successive direttive.
3. La *Valutazione d'incidenza*, il cui oggetto e relativi contenuti sono definiti nel DPR 8 settembre 1997, n.357 prevede che per i Piani, Programmi e Progetti si debba tenere conto della valenza naturalistico-ambientale dei proposti siti di importanza comunitaria, dei siti di importanza comunitaria e delle zone speciali di conservazione applicando lo strumento preventivo di compatibilità ambientale con le modalità complessivamente descritte dalle norme sottoindicate in rapporto alla presenza di Aree SIC e ZPS. I proponenti di piani territoriali, urbanistici e di settore a tale scopo debbono predisporre uno studio per individuare e valutare gli effetti che il Piano, Programma o Progetto può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. La normativa di riferimento è la seguente:
  - Normativa comunitaria: Direttiva 92/43/CEE; Direttiva 79/409/CEE; Definizione di Aree protette contenuta nelle: Direttiva 92/42/CEE e Direttiva 79/409/CEE
  - Normativa nazionale: D.P.R. 8 Settembre 1997 n.357 (coordinato al DPR 12 Marzo 2003 n 120); D.M. 3 Aprile 2000 (suppl. Ord. N.65 alla GU 23/10/1997 n.95 del 22/04/2000)
  - Normativa regionale: L.R. 14 aprile 2004 n.7; L.R. 17 Febbraio 2005 n. 6
  - Del. G. RER 30 luglio 2007 n. 1191.
4. La *Valutazione di Impatto Ambientale*, ai sensi del Dlgs 152/2006 "l'elaborazione di uno studio concernente l'impatto sull'ambiente che può derivare dalla realizzazione e dall'esercizio di un'opera il cui progetto è sottoposto ad approvazione o autorizzazione, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione dello studio ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale di approvazione o autorizzazione del progetto dell'opera e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione". La normativa di riferimento è la seguente:
  - Normativa comunitaria: Direttiva 85/337/CEE del 27 giugno 1985; Direttiva 97/11/CE del 3 marzo 1997; Direttiva 2003/35/CE del 26 maggio 2003; Direttiva 96/61/CE del 24 settembre 1996
  - Normativa nazionale: Dlgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.; Dlgs 16 gennaio 2008, n.4;
  - Normativa regionale: L.R. 18 maggio del 1999 integrata e modificata dalla L.R. n.35/2000; D.G.R 15 luglio 2002, n. 1238.
5. *Autorizzazione Integrata Ambientale – IPPC* definito nel Dlgs 18/02/2005 n.59 come "il provvedimento che autorizza l'esercizio di un impianto o di parte di esso a determinate condizioni che devono garantire che l'impianto sia conforme ai requisiti del presente decreto." La normativa di riferimento è la seguente:
  - Normativa comunitaria: Direttiva 96/61/CE del 24 Settembre 1996 (IPPC Integrated Pollution Prevention Control)
  - Normativa nazionale: Dlgs 18 Febbraio 2005 n 59; Dlgs 152 del 3 Aprile 2006
  - Normativa regionale: L.R. 11 ottobre 2004, n. 21.

**[Art. I.15] Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti dalla presente normativa**

1. Il RUE individua, tra i casi non sottoposti a procedure di compatibilità ambientale previsti dalla normativa sovraordinata di cui al precedente articolo, quelli per i quali è richiesto lo *Studio di compatibilità ambientale* di cui al presente articolo.
2. Devono essere soggetti a *Studio di compatibilità ambientale* i piani urbanistici (modalità di attuazione indiretta) purché non già sottoposti a **VAS**/Verifica d'assoggettabilità e inoltre, qualora siano interessate componenti dello *Spazio naturalistico* e/o del *Sistema paesaggistico ambientale*:
  - gli interventi ad attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Atto d'Obbligo (**PUAO**) o Convenzione (**PUC**);
  - i *piani aziendali ed interaziendali* ricadenti in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
  - i *progetti di recupero di allevamenti industriali dismessi* di cui all'art. IV.22 c2 e i progetti per la realizzazione di nuovi impianti produttivi legati all'agricoltura di cui all'art. IV.23;
  - gli impianti microeolici di cui all'art. I.24.

Tale studio può essere richiesto anche in altri casi in cui si riscontrino elementi di criticità in relazione agli aspetti elencati al seguente c3 punto b).
3. Lo *Studio di compatibilità ambientale*, che dovrà costituire un documento allegato al piano o progetto, dovrà articolarsi come segue:
  - a) **QUADRO CONOSCITIVO** dell'esistente che individua le criticità ambientali, tenendo conto anche della **VALSAT** del PSC;
  - b) Analisi dei seguenti aspetti (check-list), da approfondire ove si riscontri la necessità, a seconda del tipo di intervento:
    - Energia (elementi di bioedilizia, orientamento, forma geometrica edifici, localizzazione finestre, luce naturale, illuminazione pubblica, uso di risorse rinnovabili, ...)
    - Mobilità
    - Risorse Idriche (gestione acque meteoriche, acque di prima pioggia e/o acque reflue di dilavamento, acque di natura domestica ed industriale, collegamento ad impianto di depurazione, approvvigionamento idrico ecc.)
    - Suolo, sottosuolo (indice di permeabilità, falda, ecc.)
    - Verde, rete ecologica, habitat naturali (collegamento/interferenza con le reti ecologiche esistenti e/o di progetto, pianificazione del verde urbano, ecc.)
    - Rifiuti (previsione isole ecologiche, collocazione cassonetti, altro, ecc.)
    - Rumore (previsione livelli acustici, ecc.)
    - Paesaggio (relazioni con l'area circostante, ecc.)
    - Coesione sociale (pianificazione di parchi, piazze, servizi, ecc.)
    - Altro (uso di materiali riciclati, eco-compatibili, ecc.);
  - c) Individuazione di interventi di mitigazione o compensazione;
  - d) Valutazione di compatibilità ambientale che sintetizzi il quadro definito sopra e verifichi la rispondenza ai principi di Sostenibilità Ambientale Comunali definiti nel PSC.
4. Per la valutazione dello "Studio di compatibilità ambientale" può essere istituito uno specifico Nucleo di Valutazione Interno al Comune integrando il Nucleo (Nu.V.I.) di cui all'art. VIII.29 , composto dai tecnici competenti per le diverse discipline, nominato dal Direttore Generale che individua anche il coordinatore. Tale nucleo dovrà verificare la compatibilità dei progetti anche richiedendo modifiche ed integrazioni ai progetti stessi.

## Capo 6° Riferimenti per la gestione

### [Art. I.16] Corrispondenze tra l'articolazione del territorio comunale e le zone territoriali omogenee di cui al DI 1444/68

1. In riferimento al DI 1444/68 si assumono, ai fini di una migliore gestione del piano, corrispondenze riportate nella seguente tabella per le componenti sistemiche (spazi e sistemi) di cui all'art.16 del PSC, che costituiscono zonizzazione urbanistica<sup>5</sup>:

| Art.I.16 -Tabella: SCHEMA CORRISPONDENZE ARTICOLAZIONE TERRITORIO COMUNALE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE |  |  |    |  |   |   |   |
|---|--|--|----|--|---|---|---|
|   | A  | B  | C  | D  | E   | F   | G   |
| SPAZI O NATURALISTICO   |  |  |    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone boscate e/o arbustive, macchie, rimboschimenti</li> <li>• Zone umide</li> <li>• Reticolo idrografico</li> <li>• Arenile naturale</li> <li>• Arenile attrezzato con dune</li> <li>• Arenile attrezzato senza dune</li> <li>• Zone di integrazione dello spazio naturalistico</li> <li>• Strutture turistiche minori</li> <li>• Allevamenti ittici</li> <li>• Centri aziendali integrabili</li> <li>• Campeggi e aree di sosta</li> </ul> |   |   |
| SPAZIO RURALE   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici di valore tipologico documentario</li> <li>• Edifici degli appoderamenti ERSA</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insediamenti lineari residenziali</li> <li>• Aree a completamento edilizio</li> </ul> |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività produttive connesse all'agricoltura e/o compatibili con l'agricoltura</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola</li> <li>• Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola</li> <li>• Zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria ad alta vocazione produttiva agricola</li> <li>• Zone agricole periurbane</li> </ul>  |   |   |
| SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE  | Le componenti di tale sistema assumono la classificazione di zona omogenea della componente dello Spazio naturalistico o dello Spazio rurale o dello Spazio portuale o Spazio urbano in cui ricadono |  |    |  |   |   |   |
| SISTEMA DELLA MOBILITA'   | --   | --   | -- | --   | --  | Tutte le componenti di valenza territoriale e sovracomunale   | Tutte le componenti di valenza di quartiere |
| SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI  |  |  |    |  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verde pubblico</li> <li>• Attrezzature pubbliche</li> <li>• Impianti tecnologici</li> <li>• Verde privato</li> <li>• Attrezzature private</li> </ul>   |   |
| SPAZIO PORTUALE   |  |  |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree consolidate per attività produttive portuali</li> <li>• Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC</li> <li>• Aree consolidate per attività produttive industriali</li> <li>• Aree consolidate per cantieristica</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Banchine e zone d'acqua</li> <li>• Demanio Marittimo</li> <li>• Raccordi ferroviari e zone di formazione convogli</li> <li>• Aree di servizio e di accesso alle banchine</li> <li>• Aree per l'intermodalità</li> <li>• Centro direzionale da Porto</li> <li>• Servizi al Porto</li> </ul> |   |

<sup>5</sup> Le corrispondenze indicate nella tabella sono integrabili con determina dirigenziale

SEGUE Art.1.16 -Tabella: SCHEMA CORRISPONDENZE ARTICOLAZIONE TERRITORIO COMUNALE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

|               | A                                  | B   | C   | D  | E | F | G |
|---------------|------------------------------------|---|---|--|---|---|---|
| SPAZIO URBANO | CITTA' STORICA                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici e/o complessi di valore monumentale-patrimonio UNESCO</li> <li>• Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale-</li> <li>• Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico e/o documentario</li> <li>• Edifici prevalentemente residenziali di valore storico documentario</li> <li>• Giardini e/o orti da conservare</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici di recente edificazione</li> <li>• Edifici non compatibili con il contesto</li> <li>• Aree da riedificare</li> </ul>   |  |   |   |   |
|               | CITTA' A CONSERVAZIONE MORFOLOGICA | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici di interesse tipomorfologico e documentario e relative pertinenze</li> <li>• Edifici di interesse tipomorfologico</li> <li>• Edifici di recente edificazione e relative pertinenze</li> <li>• Edifici non compatibili con il contesto</li> </ul>   |   |  |   |   |   |
|               | CITTA' CONSOLIDATA O IN VIADIMENTO | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuto edilizio caratterizzato da edifici a conservazione morfologica</li> <li>• Complessi e/o edifici di valore storico-architettonico</li> <li>• Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1-2 piani fuori terra</li> <li>• Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra</li> <li>• Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre</li> <li>• Tessuto edilizio a morfologia autonoma</li> <li>• Tessuto edilizio a morfologia autonoma da mantenere</li> <li>• Aree e/o edifici da riqualificare</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuto e/o manufatti per attività produttive</li> <li>• Complessi, edifici, e/o impianti per attività terziarie e/o miste</li> </ul> |   |   |   |



### [Art. I.17] Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il coefficiente di conversione volumetrica, pari a 3,20 è il valore numerico per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della **Suc**, 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.

### [Art. I.18] Opere di pre-urbanizzazione

1. Per opere di pre-urbanizzazione s'intende l'insieme organico degli interventi necessari alla caratterizzazione ed alla bonifica dei siti coinvolti in processi di dismissione e/o riconversione di aree produttive. Le opere di pre-urbanizzazione dovranno essere realizzate dal proprietario del sito nella misura necessaria ad ottenere caratteristiche dei terreni coerenti con l'utilizzazione prevista. Le opere di pre-urbanizzazione possono essere realizzate anche a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria limitatamente alle aree interessate da dette opere qualora facciano parte del progetto per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione, secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia.

### [Art. I.19] Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le *opere di urbanizzazione primaria* sono:
  - le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere;
  - i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta in misura non inferiore a 4,00 m<sup>2</sup> per abitante convenzionale insediabile;
  - le fognature, gli impianti di depurazione e le vasche di laminazione e vasche di prima pioggia se a servizio dell'intero insediamento e ubicate in area pubblica;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono e le polifore per le fibre ottiche;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato e il verde sportivo di valenza locale in misura non inferiore a 7,00 m<sup>2</sup> per abitante convenzionale insediabile;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi e alla pubblica viabilità a servizio degli insediamenti, anche se ricadenti al di fuori dell'area d'intervento;
  - le reti infrastrutturali per le telecomunicazioni ed informatiche (quali le polifere per il cablaggio e la posa di fibre ottiche e simili) e l'installazione di cavidotti per reti di telecomunicazione ai sensi dell'art.40 della L. 166/2002.
  - altre opere strettamente connesse e necessarie alla funzionalità dell'insediamento, anche in relazione alle particolari caratteristiche del contesto ambientale e da definire in sede di progetto di **PUA** e relativa convenzione.

Quote maggiori a 11 m<sup>2</sup> per abitante convenzionale insediabile destinate a verde e parcheggio possono essere definite dalle prescrizioni grafiche e normative relative a singole componenti dello spazio urbano.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche le opere esterne al comparto di intervento (**PUA**) strettamente necessarie alla sua attuazione, nonché le opere funzionali al completamento degli spazi verdi attrezzati, cioè non riconducibili per funzione e dimensione ad opere di urbanizzazione secondaria.

2. Le *opere di urbanizzazione primaria* devono essere realizzate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del **PUA** o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, le opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 163/2006 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici).  
E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 6/95. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
3. Le *opere di urbanizzazione secondaria* sono:
  - Le strade urbane di scorrimento, distribuzione e penetrazione (come definite dal DM 05.11.01); le strade extraurbane; gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché strutture e

complessi per l'istruzione superiore all'obbligo nella misura complessiva di 6,5 m<sup>2</sup> per abitante convenzionale insediabile;

- attrezzature per servizi sociali e sanitari, per pubblica amministrazione, per attività culturali e sociali, per il culto nella misura complessiva di 3.5 m<sup>2</sup> per abitante convenzionale insediabile;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport di valenza circoscrizionale e/o superiore nella misura di 9 m<sup>2</sup> per abitante convenzionale insediabile.

La quota da destinare a tali opere – la cui articolazione è indicativa – non può complessivamente essere inferiore a 19 m<sup>2</sup>/per abitante convenzionale insediabile salvo maggiori prescrizioni grafiche e normative relative a singole componenti dello spazio urbano e dello spazio portuale.

4. La realizzazione di *opere di urbanizzazione secondaria* direttamente da parte del privato è disciplinata dalla normativa vigente in materia di realizzazione di lavori pubblici di cui al D.Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i. (Codice dei contratti pubblici).

#### [Art. I.20] Asservimento di aree

1. Le *aree asservite o da asservire alle costruzioni*, esistenti e di progetto, corrispondono alle superfici fondiari nelle quali esse ricadono, di dimensioni tali che applicando ad esse l'indice di *utilizzazione fondiaria*, la quantità risultante corrisponde alla **Suc** dell'edificio; non è ammesso successivamente il frazionamento delle aree che hanno concorso a determinare la **Suc** edificata.
2. Non è ammesso asservire aree di altra componente di spazio e/o sistema o aree non contigue ad esclusione delle zone destinate alla produzione agricola, le quali peraltro dovranno rispettare quanto espressamente specificato al c9 dell'art. IV.6 e salvo i casi disciplinati da specifiche norme di componente (per es. verde privato art. II.14).
3. L'asservimento di aree deve essere effettuato mediante atto costitutivo di "servitù non aedificandi" totale o parziale, tra i lotti interessati, registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. prima del rilascio del permesso di costruire.  
La servitù può essere cancellata solo in caso di non edificazione e comunque previo assenso formale dell'Amministrazione Comunale, tale obbligo deve essere inserito nell'atto di servitù.

#### [Art. I.21] Registro degli asservimenti

1. L'Amministrazione Comunale provvede a registrare su specifico tematismo del Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale chiamato *Registro degli asservimenti*, le aree di pertinenza giuridica relative a ciascun permesso di costruzione per *Nuova costruzione (NC)* in attuazione del piano, sia nello *Spazio urbano* che nello *Spazio rurale*.

#### [Art. I.22] Destinazione d'uso degli edifici

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza dei documenti sopra citati, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, producendo documentazione probante.
2. Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, in conformità con la disciplina urbanistica vigente, è comunque subordinato all'adeguamento degli standard pubblici e privati connessi alla nuova destinazione.
3. Il soddisfacimento degli standard nella *Città storica* in quello a *Conservazione morfologica* e nella *Città consolidata o in via di consolidamento* a seguito del cambiamento di destinazione d'uso può essere assicurato attraverso la monetizzazione degli stessi secondo modalità e parametri da definirsi con specifica provvedimento dirigenziale sulla base dei costi reali delle opere e la stima del valore delle aree.
4. Non è considerato mutamento della destinazione d'uso ai sensi delle presenti *Norme Tecniche* quello che riguarda meno del 30% della **Suc** della *Unità immobiliare* e comunque per una **Suc** non superiore a 30 m<sup>2</sup>.

**[Art. I.23] Parcheggi privati e privati di uso pubblico – definizione e quantificazione**

1. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta dei veicoli (auto, motocicli, autocarro, ecc.).  
Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni con indicazione dei locali a tale uso destinati o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di rilascio del titolo edilizio per una più facile accessibilità al parcheggio stesso.  
Tali parcheggi dovranno essere di norma alberati e salvaguardare le alberature esistenti di valore, detti parcheggi potranno essere coperti anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti Superficie coperta e/o **Suc** accessoria, nel rispetto del Codice Civile. In ambiti soggetti a **PUA** la disciplina di POC e/o di **PUA** stesso dovrà garantire tali obiettivi definendo specifici parametri.
2. I parcheggi privati e privati di uso pubblico sono i parcheggi e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni e degli impianti: Sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, tali da soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio privato o ad uso comune. Essi fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico. I parcheggi, attinenti la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano per sempre vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'*Unità immobiliare*, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
3. In tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, ristrutturazioni edilizie che determinino aumento di **Suc**, in ogni intervento che prevede aumento di *Unità immobiliari*, a esclusione della città storica, e nei casi previsti dalle norme delle singole componenti di cui agli articoli seguenti, vanno individuati spazi privati e/o privati di uso pubblico per la sosta dei veicoli a motore nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni d'uso degli impianti e degli edifici, dalla successiva tabella, che fa parte integrante del presente articolo, ciò ad integrazione dei parcheggi pubblici prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti.
4. Nei casi di variazione della destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico, qualora nella tabella successiva sia prevista per la destinazione finale una dotazione di standard a parcheggio superiore a quella originariamente autorizzata, vi è obbligo di reperimento di aree per parcheggi, per la relativa differenza, fatto salvo per la *Città storica*. Nel caso tale differenza non sia superiore ai due posti auto netti (cioè 25 m<sup>2</sup>) non sussiste tale obbligo.  
In caso di incremento di una singola *Unità immobiliare* che non ecceda i 20 m<sup>2</sup> di **Suc** non vi è obbligo di reperire nuovi spazi a parcheggio.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione, di restauro, ripristino tipologico, e/o variazione della destinazione d'uso in edifici esistenti è ammessa la possibilità di concedere **deroghe** – ad eccezione degli usi abitativi - per un max del 50% della dotazione di parcheggio privato, con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica, a seguito di presentazione di idonea documentazione e studio che accerti anche che dalla deroga non derivino situazioni di pericolo, o intralcio alla circolazione e che la dotazione dei parcheggi pubblici esistenti lo consenta. Potranno essere computate per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio, aree private non di pertinenza dell'*Unità immobiliare* oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, purché poste in un intorno di 100 ml e sempreché risultino realisticamente sfruttabili e facilmente individuabili; tale utilizzo dovrà essere garantito mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato, da valersi nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa. In entrambi i casi la deroga è concessa dal dirigente responsabile del Servizio competente alla gestione edilizia previo parere del Servizio competente in tema di viabilità.  
La facoltà di deroga di cui alla legge n. 122/89 è ammessa per la *Città storica* e per la *Città a conservazione morfologica*, nei seguenti casi: quando è esaurita la capacità edificatoria dell'area; interessa soltanto gli edifici esistenti; non interessa le *Aree soggette ad ingressione marina* del litorale di cui all'art. II.17 c4; per gli edifici della *Città storica*, salvo quanto consentito da specifiche norme di componente, la deroga è ammessa nel rispetto dei valori architettonici, morfologici e tipologici dell'edificio e/o del tessuto. L'atto di vincolo di cui al c5 dell'art. 9 della Legge n. 122/89 deve essere redatto in forma di atto pubblico e deve essere allegato alla dichiarazione di fine lavori.
6. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, in applicazione della L.R. 14/99 e al punto 5.2.4 dei suoi criteri applicativi, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori fino ad un max del 30% di quelli previsti nella Tabella riassuntiva o parcheggi interrati senza che

determinino superficie accessoria nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito dei *Progetti di valorizzazione commerciale* di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R.14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri (biciclette, ciclomotori, motocicli), e purché gli interventi siano limitati alla *Ristrutturazione edilizia (RE)* ed variazioni di destinazioni d'uso. Le dotazioni sono comunque da rispettare nel caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica (RU)*, di *Demolizione e ricostruzione (DR)*, di *Nuova costruzione (NC)*;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, purché non si superi il limite dimensionale della classe di appartenenza, e sia documentata e accertata una situazione di non saturazione o un indice di occupazione degli spazi di sosta non superiore all'85%, anche limitata a specifiche fasce orarie, degli spazi di sosta disponibili;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali posti nella *Città storica* in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli *Esercizi di vicinato*, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati alla variazione di destinazione d'uso, alla *Ristrutturazione edilizia (RE)* e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi a titolo compensativo va prevista la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri e/o incrementata la sosta per veicoli a due ruote.

7. Qualora sia prevista una riduzione dello standard di parcheggi da norme specifiche di componente, come nel caso delle *Centralità e assi di valorizzazione commerciale e turistica* di cui all'art. VI.51 si applica, in relazione ai casi di cui al comma precedente, lo standard minore.
8. Nell'ambito della *Città storica*, della *Città a conservazione morfologica*, limitatamente agli *Esercizi di vicinato (Co1)* ai *Servizi pubblici (Spu)* e ai *Servizi privati (Spr)*, con esclusione degli *Usi di tipo integrativo (Spr2)*, previo parere del Servizio competente in tema di mobilità, possono concorrere a determinare lo standard di parcheggio anche spazi di sosta destinati a biciclette, ciclomotori e motocicli alle seguenti condizioni:
  - a) che la superficie considerata non sia eccedente il 15% della superficie da destinare a posti auto;
  - b) che la dotazione di sosta sia soddisfatta completamente all'interno dell'area privata e pertanto non sia richiesta o sia già stata concessa la deroga ai parcheggi ai sensi del presente articolo.
9. Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole componenti, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.
10. A precisazione ed integrazione delle norme di cui al presente articolo si rinvia alle norme specifiche di componente.
11. Negli ambiti soggetti ad attuazione diretta condizionata (PU art.I.9) può essere applicata la disciplina di cui all'art. 13 c.5 lettera d) del POC 5 (parcheggi privati nel sopra/sotto suolo pubblico).

#### TABELLA RELATIVA ALLE DOTAZIONI PER PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

##### **Parametri per il dimensionamento:**

- posto auto netto  
 $\geq 11,00$  per stalli paralleli alla corsia (ml 2,20 x 5,00)  
 $\geq 12,50$  per stalli inclinati o perpendicolari alla corsia (ml.2,50 x 5,00)  
 (vano autorimessa singolo  $\geq 17,60$  m<sup>2</sup>, con larghezza non inferiore a ml. 2,80)
- posto moto  $\geq 2,30$  m<sup>2</sup>
- posto autocarro – bus ecc.  $\geq 37,50$  m<sup>2</sup>
- posto bici  $\geq 1,20$  m<sup>2</sup>

La superficie in m<sup>2</sup> è calcolata sulla **Suc**, con esclusione comunque della *Superficie accessoria (Sa)* destinata ad autorimessa o garage.

Qualora l'area di manovra sia compresa nel calcolo dello standard (art. I.11, c3) deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere computata per una superficie maggiore di quella destinata allo stazionamento.

In presenza di porte e finestre deve comunque essere salvaguardata una fascia di rispetto ad uso pedonale, di larghezza non inferiore a m. 1.00, (salvo distanze maggiori previste da norme di legge)

interposta tra gli stalli e le facciate degli edifici. Tali fasce, con esclusione delle destinazioni di cui ai successivi punti **a)**, **b)**, **c)** e **d)**, non potranno essere comprese nel computo delle aree di manovra. Per il dimensionamento delle corsie si rinvia alla nota <sup>6</sup>

**Dotazioni per destinazione:**

**a) Abitazione permanente (A1) – (A2)**

1 posto auto netto ogni 50 m<sup>2</sup> di **Suc** o sua frazione superiore ai 16 m<sup>2</sup> per i primi 150 m<sup>2</sup> di ogni **UI**, e comunque almeno un posto auto per ogni **UI**

1 posto auto netto ogni 100 m<sup>2</sup> di **Suc** o sua frazione oltre i 150 m<sup>2</sup> e fino a 350 m<sup>2</sup> di ogni **UI**

1 posto auto aggiuntivo ogni 3 *Unità immobiliari (UI)* facenti parte di una unica **Ue**, con esclusione di quelle ricadenti nella città storica

**b) Abitazione turistica (A4)**

Come per abitazione permanente + 1 posto auto netto ogni 200 m<sup>2</sup> di **Suc** delle **UI** quale spazio di sosta ad uso comune

**c) Abitazioni collettive (A3)**

1 posto auto netto ogni 50 m<sup>2</sup> di **Suc** o sua frazione superiore ai 25 m<sup>2</sup>

**d) Usi di tipo integrativo (Spr2)**

Con lo stesso standard della destinazione principale a cui sono integrati

**e) Terziario Direzionale (Spr4) comprese le attività direzionali portuali (PO.3)**

1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 25 m<sup>2</sup> di **Suc**

**f) Pubblici Esercizi ed esercizi di pubblico servizio (Spr1) con esclusione delle discoteche**

1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 12,5 m<sup>2</sup> di **Suc**

**g) Artigianato di servizio alla persona**

1 posto auto netto ogni 25 m<sup>2</sup> di **Suc** e comunque 1 posto macchina per ogni unità funzionale e/o catastale, fermo restando che si deve trattare di posti auto accessibili dall'utenza.

**h) Attività espositive, commercio all'ingrosso**

1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 100 m<sup>2</sup> di **Suc**

**i) Artigianato di servizio per cose (Pr3) e Artigianato produttivo e laboratoriale (Pr2)**

1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 100 m<sup>2</sup> di **Suc**

**l) Attività Produttive di tipo manifatturiero (Pr1), Servizi portuali (PO.1), Attività di cantieristica (PO.2), Attività industriali in ambito portuale (PO.4), Attrezzature per l'intermodalità (PO.7) e Impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli (RA5)**

1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni 400 m<sup>2</sup> di **Suc**

1 posto autocarro netto accessibile dall'utenza ogni 1000 m<sup>2</sup> di **Suc**

Per i parcheggi e le aree di movimentazione di pertinenza di attività produttive, in base a quanto definito dalla legge n. 447/95 art. 2, c1, lettera c), deve essere prevista una valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 c4 della stessa legge, nonché ai sensi della L.R. n. 15/2001.

**m) Strutture ricettive alberghiere (T1)**

1 posto auto netto accessibile dall'utenza ogni camera + 1 posto auto netto ogni 250 m<sup>2</sup> di **Suc**, entrambi accessibili dall'utenza

**n) Servizi di uso pubblico (Spu) e Servizi privati (Spr) (con esclusione di quelli già precedentemente**

<sup>6</sup> La corsia di transito, al netto di qualsiasi elemento verticale, dovrà recare le seguenti dimensioni:

a) nel caso di immobili con destinazioni residenziali di cui ai punti a), b), c), d):

- minimo m. 3,00 per corsie a senso unico e stalli disposti parallelamente o con inclinazione di 30° rispetto al senso di marcia dei veicoli

- minimo m. 5,00 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque con stalli di sosta ortogonali o inclinati di 45° o 60°

In tali casi qualora gli stalli siano a servizio di un'unica UI non si applicano per le corsie le dimensioni minime sopra indicate.

b) nel caso di immobili con destinazioni non residenziali di cui ai punti e), f), g), h), i), l), m), n), o):

- minimo m. 3,50 per corsie a senso unico e stalli disposti parallelamente o con inclinazione di 30° rispetto al senso di marcia dei veicoli;

- minimo m. 5,00 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque con stalli di sosta ortogonali o inclinati di 45° o 60° per aree di sosta con capacità non superiore a 15 posti auto.

- minimo m. 5,60 per corsie a doppio senso di circolazione o comunque con stalli di sosta ortogonali o inclinati di 45° o 60° per aree di sosta con capacità superiore a 15 posti auto.

citati)

1 posto auto netto ogni 25 m<sup>2</sup> di **Suc**

Il dirigente competente alla viabilità sulla base di specifiche destinazioni d'uso a maggior o minor impatto può disporre un diverso parametro che comunque non può essere inferiore ad 1 posto auto netto ogni 3 persone di capacità ricettiva prevista (tale parametro è da raddoppiarsi per palestre aperte al pubblico e discoteche).

o) **Attività Commerciali (C)**

Dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci in applicazione della L.R. 14/99 e suoi criteri applicativi.

1) **Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.**

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa *Unità edilizia* che contiene l'unità o le *Unità immobiliari* di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o *Unità edilizia* posta in un ragionevole raggio (max 100 ml) di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico (di cui al punto 5.1 dei criteri della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253/1999).

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenzianti, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

2) **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dalle singole componenti.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzano l'estensione della superficie che viene impermealizzata.

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, (fatto salvo diversa prescrizione delle singole norme di componente).

3) **Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela**

Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e alle diverse zone urbane devono rispettare comunque i seguenti valori minimi:

- (a) *Esercizi di vicinato* 1 posto auto netto ogni 25 m<sup>2</sup> di **S.V.** e comunque 1 posto macchina per ogni unità funzionale e/o catastale, fermo restando che si deve trattare di posti auto direttamente accessibili da parte della clientela
- (b) *Medie - grandi strutture di vendita* di prodotti alimentari:
  - per esercizi fino a 400 m<sup>2</sup> di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione;
  - per esercizi da 400 fino a 800 m<sup>2</sup> di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 18 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione;
  - per esercizi da 800 fino a 1.500 m<sup>2</sup> di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 13 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione;
  - per esercizi con oltre 1.500 m<sup>2</sup> di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 8 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione.
- (c) *medie e grandi strutture di vendita* di prodotti non alimentari:
  - per esercizi fino a 400 m<sup>2</sup> di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 40 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione;
  - per esercizi da 400 fino a 800 m<sup>2</sup> di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 25 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione;
  - per esercizi da 800 fino a 1.500 m<sup>2</sup> di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 20 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione;
  - per esercizi con oltre 1.500 m<sup>2</sup> di **S.V.**: 1 posto-auto ogni 16 m<sup>2</sup> di **S.V.** o frazione.
- (d) *Centri commerciali*: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma



delle **S.V.** degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, separatamente la somma della **S.V.** degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere (b) e (c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta per le singole destinazioni d'uso.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

- (e) complessi o gallerie commerciali realizzati in *Unità edilizie* esistenti, al di fuori della *Città storica* e la *Conservazione Morfologica*, si applicano agli standard sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui alle precedenti lettere (b) e (c)
- (f) la superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita (per es. concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiale per l'edilizia e di mobili), è computata nella misura di 1/10 della **S.V.** quando non sia superiore a 2.500 m<sup>2</sup>. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni, la **S.V.** è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e 1/4 per la parte eccedente.

Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la presentazione di un atto d'impegno dell'operatore commerciale verso il Comune, che costituisce presupposto per il rilascio del permesso di costruire ed integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs.114/98. Con il suddetto atto l'operatore commerciale si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

#### 4) Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, si prescrive adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, nella misura di 1 posto ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie di vendita intesa anche come somma di singole attività presenti nello stesso edificio, e comunque da localizzarsi in prossimità degli ingressi ai clienti. La suddivisione dei posti tra cicli e motocicli dovrà tener conto della localizzazione dell'attività nel territorio.

#### 5) Aree per il carico e lo scarico delle merci

Le *Medio-grandi strutture di vendita* di prodotti alimentari e le *Grandi strutture di vendita* devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese, e ai flussi di traffico, e a quant'altro previsto dai criteri approvati dal C.C. ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale. Per *Medio-grandi strutture di vendita* di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Per le *Grandi strutture di vendita* l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le *Grandi strutture di vendita* è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela su strade pubbliche.

Per le tipologie sopraccitate pertanto, l'area per il carico e scarico merci dovrà essere aggiuntiva rispetto a quella destinata al parcheggio pertinenziale per la clientela.

- 6) **Per i parcheggi e le aree di movimentazione di pertinenza di attività commerciali**, in base a quanto definito dalla legge n. 447/95 art. 2, c1, lettera c), deve essere prevista una valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 c4 della stessa legge, nonché ai sensi della L.R. n. 15/2001.

### [Art. I.24] Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il RUE, per quanto di competenza, in riferimento agli indirizzi definiti dal Piano Energetico Comunale e Regionale e alla legislazione nazionale in materia (D.Lgs 387 del 2003 e successivi decreti applicativi), favorisce la produzione di energia da fonti rinnovabili (**A10** – art. I.3) prioritariamente da impianti solari termici e fotovoltaici e inoltre da impianti a biomasse, a biogas e eolici, disciplinandola come segue in relazione ai vari Spazi e Sistemi.

2. Gli Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili trattati nel presente articolo sono gli impianti solari termici, fotovoltaici, impianti a biomassa, a biogas e eolici.
3. Ai fini delle presenti norme, gli impianti sono definiti:
- A) in base alla collocazione:
    - a1) sugli edifici (impianti integrati o parzialmente integrati): per edifici, ai fini della presente normativa, si intendono anche le tettoie, i porticati, i volumi tecnici, i pergolati e le casette per il giardino realizzate in conformità alla normativa urbanistica-edilizia.
    - a2) a terra (impianti non integrati);
  - B) in base alle finalità produttive:
    - b1) per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
    - b2) per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.
4. Salvo diverse disposizioni normative sovracomunali, alla luce del D.Lgs. 115/2008, e fermo restando ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (L.R. 9/99 e s.m.i.), vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 (Codice per i Beni Culturali), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente, le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti solari fotovoltaici**, che devono comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. XI.17 punto C), si differenziano in base alla potenza installata e in base alla collocazione dell'impianto come segue:
- a) l'installazione di impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore o uguale a 4 kW costituisce *attività edilizia libera* con l'esclusione dell'installazione su immobili ubicati nella *Città storica* e ricadenti nelle componenti **CSM, CSA, CSD** (art. VI.4); nella *Città a conservazione morfologica* e ricadenti nelle componenti **CMA, CMT** (art. VI.21); su immobili isolati classificati come di valore storico-architettonico (art. II.11), di valore testimoniale (art. II.13), di valore tipologico documentario (art. II.12); su immobili ricadenti in zone di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 e in zone di tutela naturalistica (SIC e ZPS), nei quali casi si applicano le procedure di cui al successivo punto b);
  - b) l'installazione di impianti solari fotovoltaici di potenza superiore a 4 kW è soggetta alla disciplina della **Denuncia di Inizio Attività**.
5. Salvo diverse disposizioni normative sovracomunali, alla luce del D.Lgs. 115/2008, le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti solari termici**, che devono comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. XI.17 punto C), si differenziano in base alle dimensioni dell'impianto come segue:
- a) l'installazione di impianti solari termici di dimensioni inferiori o uguali a 20 m<sup>2</sup> costituisce **attività edilizia libera** con l'esclusione dell'installazione sugli immobili e zone, così come già definiti al punto a) del precedente c4, nei quali casi si applicano le procedure di cui al successivo punto b)
  - b) l'installazione di impianti solari termici di dimensioni superiori a 20 m<sup>2</sup> è soggetta alla disciplina della Denuncia di Inizio Attività.
6. Salvo diverse disposizioni normative sovracomunali le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti a biomasse** si differenziano in base alla potenza elettrica installata e al tipo di energia prodotta come segue:
- a) l'installazione di impianti a biomasse sotto i 200 kW<sub>e</sub> è soggetta alla disciplina della **Denuncia di inizio attività** (Art. 12 del D.Lgs. N. 387/2003)
  - b) l'installazione di impianti a biomasse di potenza maggiore o uguale a 200 kW<sub>e</sub> è soggetta ad una **autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia** a seguito di un procedimento unico a cui partecipano tutte le amministrazioni interessate (Art. 12 del D.Lgs. N. 387/2003)
  - c) l'installazione di impianti a biomasse finalizzata solo alla produzione di energia termica è soggetta all'applicazione delle norme e dei requisiti di cui al D.Lgs. 152/2006, parte V e del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59.



7. Salvo diverse disposizioni normative sovracomunali per le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti a biogas**
- nel caso in cui vi sia solo produzione di energia termica si rimanda all'applicazione delle norme e dei requisiti di cui al D. Lgs. 152/2006, parte V
  - nel caso in cui vi sia produzione combinata di energia termica ed elettrica si rimanda all'applicazione della Delibera di Giunta Regionale n. 1255 del 28 luglio 2008.
8. Salvo diverse disposizioni normative sovracomunali, alla luce del D. Lgs. 115/2008, le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti eolici** (di potenza non superiore a 60 kW) prevedono la Denuncia di Inizio Attività. Per la realizzazione di tali impianti nel sistema paesaggistico-ambientale, nei casi in cui non siano già soggetti a procedura di VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) o Screening, è richiesto anche lo studio di compatibilità ambientale di cui all'art. I.15 che dovrà contenere quanto richiesto nei successivi c.9 e c.10.
9. Gli Impianti solari termici e fotovoltaici soggetti a DIA, gli impianti a biogas e a biomasse e gli impianti eolici costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti nell'elaborato *RUE7.3 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi* ed alla presentazione della *relazione di contestualizzazione* motivata di cui all'art. I.27, c5. Andrà comunque sempre prevista e garantita la messa in pristino dello stato dei luoghi a seguito della dismissione degli impianti.
10. Per la realizzazione degli impianti sopraelencati, se ammessi ai sensi dei successivi commi ricadenti in zona di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i, la relazione paesaggistica di cui al DPCM. 12.12.2005, sarà integrata con i contenuti di cui ai c.6 e c.8 del successivo art. I.27.
11. Nello *Spazio naturalistico, e nelle componenti dello Spazio rurale ricomprese nella Rete ecologica di primo livello e nelle Aree di interesse archeologico* sono ammessi nel rispetto della disciplina paesaggistica di cui al successivo Capo 7° e della disciplina edilizia di cui al successivo Art. XI.17 punto C, i seguenti impianti:
- impianti solari termici su edifici;
  - impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore o uguale a 20 kW, sugli edifici, finalizzati all'autoconsumo (uso domestico o per attività aziendale);
  - nelle sole aree di integrazione allo spazio naturalistico sono ammessi impianti solari fotovoltaici di potenza anche superiore a 20 kW, sugli edifici, finalizzati all'autoconsumo (uso domestico o per attività aziendale);
  - nell'area dell'ex discarica (ARA 4) sono ammessi impianti solari fotovoltaici di potenza anche superiore a 20 kW.
- Non sono ammesse le installazioni di impianti solari fotovoltaici o termici a terra, impianti a biomasse e/o biogas.
12. Nello *Spazio rurale con esclusione delle componenti dello Spazio rurale ricomprese nella Rete ecologica di primo livello e, nelle Aree di interesse archeologico* sono ammessi, nel rispetto della disciplina paesaggistica di cui al successivo Capo 7°, e della disciplina edilizia di cui al successivo Art. XI.17 punto C, i seguenti impianti:
- impianti solari termici su edifici o a terra;
  - impianti solari fotovoltaici sugli edifici senza limitazioni di potenza o di finalità produttive purché il soggetto responsabile dell'impianto sia l'imprenditore agricolo professionale singolo o associato;
  - impianti solari fotovoltaici collocati a terra senza limitazioni di potenza, sia per autoconsumo che per vendita, purché:
    - il soggetto responsabile dell'impianto sia l'imprenditore agricolo professionale singolo o associato;
    - l'impianto non venga stralciato dal fondo agricolo;
    - l'area interessata dall'intervento abbia un'estensione massima di tre ettari
  - Impianti solari fotovoltaici collocati a terra senza limitazioni di potenza, sia per autoconsumo che per vendita, in cui il soggetto proponente può essere anche non

imprenditore agricolo nelle zone di più recente formazione ad alta vocazione agricola (SR2), nel rispetto delle seguenti distanze:

- 150 m da fabbricati ad uso abitativo di terzi;
  - 400 m da centri e nuclei abitati.
  - Ai sensi del c. 9 per tali impianti si applica il c. 6 dell'art. 1.27 ai fini della disciplina paesaggistica
- e) impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica, che presentino le seguenti caratteristiche:
- siano finalizzati a produzione di energia termica o a produzione combinata di energia elettrica e termica (cogenerazione), anche a servizio di minireti di teleriscaldamento e/o integrati con impianti solari termici;
  - potenza non superiore a 3 MW elettrici o 5 MW termici;
  - siano integrati nella attività aziendale (aziende singole o associate);
  - con fonte di approvvigionamento locale (entro un raggio di 70 km<sup>7</sup>);
  - siano richiesti dall'imprenditore agricolo professionale singolo o associato;
  - l'impianto non venga stralciato dal fondo agricolo;
- f) impianti eolici, di altezza non superiore ai 30 m lineari al mozzo.

**13.** Nelle *zone residenziali dello Spazio urbano*, sono ammessi i seguenti impianti:

- a) Impianti solari termici su edifici o a terra;
- b) Impianti solari fotovoltaici di potenza anche superiore a 20 kW, sugli edifici, per autoconsumo.

**14.** Nelle *zone terziarie e ricettive dello Spazio Urbano* sono ammessi

- a) impianti solari termici su edifici o a terra;
- b) Impianti solari fotovoltaici di potenza anche superiore a 20 kW, a terra e/o sugli edifici, per autoconsumo o per vendita di energia.

**15.** Nelle *zone produttive dello Spazio urbano* sono ammessi i seguenti impianti:

- a) Impianti solari termici, a terra o su edifici;
- b) Impianti solari fotovoltaici, a terra e/o sugli edifici, di potenza anche superiore a 20 kW, per autoconsumo o per vendita di energia;
- c) Impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica che presentano le seguenti caratteristiche:
- siano finalizzati a produzione di energia termica o a produzione combinata di energia elettrica e termica (cogenerazione), anche a servizio di minireti di teleriscaldamento e/o integrati con impianti solari termici;
  - potenza non superiore a 3 MW elettrici o 5 MW termici;
  - siano finalizzati all'autoconsumo;
  - con fonte di approvvigionamento locale (entro un raggio di 70 km);
- d) Impianti eolici di altezza non superiore a 30 m lineari al mozzo.

**16.** Nello *Spazio Portuale* sono ammessi i seguenti impianti, nel rispetto degli usi e attività ammesse per singole componenti:

- a) impianti solari termici, a terra o su edifici;
- b) impianti solari fotovoltaici, a terra e/o sugli edifici;

---

**7**

I 70 km sono stati definiti in relazione all'articolo 26 della Legge 29 novembre 2007, n. 222 (Collegato alla Finanziaria 2008)

- c) impianti eolici;
- d) impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica purché integrati alla attività produttiva (non con attività di vendita energia come attività principale) e a condizione che:
- siano finalizzati a produzione termica o a produzione combinata di energia elettrica e termica, anche a servizio di minireti di teleriscaldamento e/o integrati con impianti solari termici;
  - non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio di autorizzazione unica (ai sensi del D.Lgs. 387/2003);
  - siano utilizzate tecnologie che utilizzino olii o biogas.
17. Nel *sistema delle Dotazioni Territoriali* sono ammessi impianti solari fotovoltaici sugli edifici, di potenza anche superiori a 20 kW, previo studio di compatibilità ambientale di cui all'art. I.15. Nelle *aree per impianti sportivi all'aperto e nelle aree verdi urbane della cintura verde del Capoluogo e di integrazione* sono ammessi impianti solari fotovoltaici anche a terra, di potenza anche superiore a 20 kW, solo su proposta e/o progetto della amministrazione comunale (art. II.30, commi 4 e 5).
18. Altre forme di produzione di energia da fonti rinnovabili saranno valutate in funzione della normativa nazionale e regionale vigente, degli strumenti di regolamentazione e pianificazione territoriale sovraordinati vigenti e sempre comunque nel rispetto della tutela della salute, dei beni ambientali e della disciplina ai fini paesaggistici.

## Capo 7° Promozione del paesaggio

### [Art. I.25] Finalità ed elaborati

1. Il RUE in ordine alla promozione dell'attenzione al paesaggio, secondo le finalità e gli obiettivi di PRG di cui agli artt. 28 e 33 del PSC<sup>8</sup>, definisce la disciplina paesaggistica in riferimento alla articolazione del territorio comunale in *Contesti paesistici locali* di cui al successivo art. II.6, nonché alla intensità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. La disciplina paesaggistica di RUE ha la specifica finalità di qualificare, sotto il profilo paesaggistico, la progettazione e realizzazione degli interventi previsti e ammessi dal RUE stesso; essa si avvale di uno specifico apparato contenuto nell'elaborato RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*, articolato in: RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*; RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti*; RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
2. Nell'elaborato RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali* il paesaggio ravennate è descritto mediante l'individuazione dei "segni" naturali e antropici e delle reciproche relazioni che ne caratterizzano l'immagine, in riferimento alla consistenza e alla forma degli stessi, e attraverso la conseguente individuazione dei *Contesti paesistici locali* di cui ai successivi artt. II.6 e II.7. I *Contesti paesistici locali* costituiscono una articolazione dei *Contesti paesistici di area vasta* di cui all'art.33 delle NTA del PSC, e sono caratterizzati dalla presenza di elementi o "segni" distintivi, nonché di eventuali *morfotipologie paesistiche ricorrenti*.
3. Nell'elaborato RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti* sono descritte le principali morfotipologie paesistiche presenti nel paesaggio ravennate. Queste, definite come combinazioni/relazioni tra componenti naturali e antropiche che si ripetono in modo simile nel territorio, rappresentano forme riconoscibili e caratterizzanti nei differenti contesti paesistici. Le *morfotipologie paesistiche ricorrenti* costituiscono il riferimento di base della definizione della disciplina paesaggistica di RUE alla scala locale e puntuale contenuta nell'elaborato RUE 7.3 di cui al successivo comma.
4. L'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi* contiene, la descrizione dei Contesti paesistici locali e gli obiettivi paesaggistici fissati per ogni Contesto, nonché la illustrazione della disciplina paesaggistica relativa alle trasformazioni e agli interventi, prevalentemente ricadenti nel territorio extraurbano, riguardanti l'edificato esistente

<sup>8</sup> **Art. 28 Finalità** (c1) Il PRG individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare, accanto al buon funzionamento dei cicli biologici della natura, la capacità del territorio di esprimere identità e significati mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile del nuovo nel tempo.

(c2) Il paesaggio, inteso come risultato formale dell'interazione nel tempo di elementi naturali ed antropici, costituisce risorsa strategica per lo sviluppo del territorio ravennate. Il Piano promuove l'attenzione al paesaggio stabilendo azioni e comportamenti volti ad assicurare, anche attraverso la sua consapevole percezione, equilibrio tra aspetti paesaggistico-ambientali ed aspetti economici.

**Art.33. Paesaggio: Contesti paesistici** (c1) Il PRG articola il territorio comunale in Contesti paesistici con caratteristiche paesistico territoriali e percettive riconoscibili, al fine di promuovere la qualità del paesaggio del territorio ravennate come elemento di identità sociale e ambientale e come risorsa per lo sviluppo; il PRG assume il paesaggio come riferimento per le trasformazioni previste. In tali contesti potranno essere individuati e istituiti Paesaggi naturali e seminaturali protetti così come previsto dalla L.R. 17 febbraio 2005 n°6.

(c2) In riferimento alle caratteristiche specifiche dei contesti paesistici interessati, la definizione progettuale delle trasformazioni promosse dal PSC sarà mirata a:

- a) mantenimento e miglioramento delle componenti significative e delle loro reciproche relazioni, ottimizzandone la percezione;
- b) riqualificazione delle situazioni di degrado e ridefinizione delle relazioni fisiche e/o percettive tra componenti significative esistenti e di nuova realizzazione;
- c) introduzione di nuove componenti significative e di nuove relazioni fisiche e/o percettive capaci di arricchire e caratterizzare i contesti di appartenenza.

(c3) Il PSC individua, nell'elaborato PSC 3, i Contesti paesistici d'area vasta, al fine di evidenziare le componenti significative che li costituiscono e le relazioni reciproche che li legano; tali contesti costituiscono il riferimento rispetto al quale verificare e valutare le trasformazioni di maggiore dimensione e rilevanza. I medesimi contesti sono articolati, in sede di RUE, in Contesti paesistici locali per la verifica e la valutazione delle trasformazioni diffuse.

(c4) Il PSC, nell'elaborato G 3 Repertorio dei contesti paesistici, evidenzia i principali elementi naturali ed antropici dei Contesti paesistici d'area vasta e stabilisce gli obiettivi di paesaggio da perseguire e le prestazioni da assicurare in ciascun contesto. Analogamente il RUE definisce gli obiettivi da perseguirsi nei Contesti paesistici locali. Il POC assume e specifica gli obiettivi di qualificazione paesistica d'area vasta e locali, da perseguirsi nelle trasformazioni dallo stesso previste e regolate.

e/o la nuova edificazione, sia residenziale che per attività, e le relative aree di pertinenza, le infrastrutture a rete e i relativi impianti, la vegetazione ornamentale e gli elementi di arredo del territorio. In riferimento a detti contenuti, alla classificazione degli interventi e alle modalità e procedure di *contestualizzazione* paesaggistica degli stessi di cui al successivo art.1.27, l'elaborato RUE 7.3 fornisce criteri, attenzioni e indirizzi da assumere nella definizione progettuale e nella valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi dal punto di vista morfologico, architettonico, percettivo, della sistemazione delle aree di pertinenza, della mitigazione dell'impatto percettivo, della fruizione fisica e visiva del paesaggio.

#### **[Art. 1.26] Campo di applicazione della Disciplina paesaggistica**

1. La disciplina paesaggistica di RUE promuove in diverso grado e con diverse modalità, l'attenzione all'inserimento paesaggistico di tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi e previsti dallo stesso RUE in tutto il territorio comunale. In particolare detti interventi, sono condizionati al perseguimento degli *Obiettivi di contesto locale* contenuti nei fogli a della *Parte II* dell'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*; devono cioè essere *contestualizzati*.
2. Per gli interventi classificati come *interventi significativi o tematici* al successivo art. 1.27, c2, previsti nello Spazio rurale, nello Spazio naturalistico e nel Sistema paesaggistico ambientale, la disciplina paesaggistica richiede, oltre al perseguimento degli *Obiettivi di contesto locale*, la rispondenza agli indirizzi contenuti nella *Parte III* dell'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*, di cui al precedente art. 1.25, c4.
3. Per gli interventi classificati come *interventi rilevanti* al successivo art. 1.27, c3, previsti nello Spazio rurale la disciplina paesaggistica richiede, oltre al perseguimento degli *Obiettivi di contesto locale*, la rispondenza ai criteri e le attenzioni contenuti nella *Parte II* dell'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*, di cui al precedente art. 1.25, c4.
4. Gli interventi previsti nello Spazio urbano e nello Spazio portuale, sono condizionati al perseguimento degli *Obiettivi di contesto locale*. Per tali interventi, la disciplina urbanistica propria delle diverse componenti del RUE costituisce anche disciplina di attenzione al paesaggio, in quanto i suoi contenuti regolativi, ineriscono anche agli aspetti di tipo morfologico-ambientali e percettivi delle trasformazioni dell'esistente.

#### **[Art. 1.27] Classificazione paesaggistica degli interventi e modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi**

1. Le modalità e le procedure di definizione dei contenuti paesaggistici degli interventi promossi dal RUE variano in funzione della rilevanza e della significatività degli stessi e in riferimento ai contenuti forniti dall'elaborato RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*. Conseguentemente, al diverso grado di rilevanza e/o significatività degli interventi corrispondono differenti procedure di predisposizione e presentazione dei progetti degli interventi stessi, per la richiesta del relativo titolo abilitativo. Allo scopo di facilitare la qualificazione paesaggistica e l'inserimento o "contestualizzazione" degli interventi nel paesaggio all'interno della progettazione degli stessi, le citate modalità e procedure si applicano progressivamente ai seguenti interventi:
  - tutti gli interventi previsti e/o ammessi dalla disciplina urbanistica di RUE negli Spazi e nei Sistemi di cui al successivo c4, ad eccezione degli Interventi rilevanti e degli Interventi significativi o tematici di cui ai successivi c2 e c3;
  - *Interventi significativi o tematici* di cui al successivo c2;
  - *Interventi rilevanti* di cui al successivo c3;
2. Gli *Interventi significativi o tematici* sono :
  - *Interventi diffusi relativi ad alcuni degli usi del suolo ammessi nelle componenti dello Spazio rurale*:
    - Attività agricola e zootecnica (A1); Attività vivaistica (A3)
    - Coltivazione di cava – riconversione (A4)
    - Attività del tempo libero all'aria aperta (A7) e Strutture agrituristiche (RA7)
    - Laghetti, invasi e movimenti terra (A8)
    - Attività di deposito all'aria aperta (A9) (SR14)
    - Attività di produzione di energia da fonti rinnovabili (A10)
    - Centri di autodemolizione (SR15)

- *Interventi diffusi relativi agli Impianti Tecnologici e reti (IT) nelle componenti dello Spazio rurale.*
- *Interventi diffusi di inserimento paesaggistico e/o mitigazione dell'impatto percettivo di impianti tecnologici e impianti e attrezzature per attività esistenti e/o ammessi nelle componenti dello Spazio rurale: Mitigazione d'Impatto Ambientale (MIA), di impianti tecnologici e impianti e attrezzature per attività nelle zone dello Spazio rurale.*
- *Interventi nelle Zone di integrazione dello spazio naturalistico e nelle Aree di integrazione della rete ecologica del Sistema paesaggistico ambientale: Ripristino Ambientale-Naturalistico (RAN).*
- *Nuovi Percorsi ciclopeditoni naturalistici, agropaesaggistici e enogastronomici e turistici.*
- *Interventi diffusi di completamento edilizio: NC, NC/A, NC/S di abitazione agricola (RA1), servizio all'attività agricola (RA3) e di altri eventuali manufatti per le destinazioni d'uso ammesse nella disciplina urbanistica di componente negli Insediamenti lineari residenziali (SR8) e nelle Aree a completamento edilizio (SR8.1) e NC di Nuovi edifici con ampio verde privato (SR9) nelle componenti dello Spazio rurale.*

3. Gli *Interventi rilevanti* sono:

- *Interventi edilizi diffusi di nuova costruzione di manufatti rurali nelle zone agricole dello Spazio rurale: NC, NC/A, NC/S* relativi alle seguenti destinazioni d'uso secondo la disciplina urbanistica delle Zone agricole **SR1, SR2, SR3, SR4**: abitazione agricola (**RA1**), abitazione non più agricola (**RA2**) esclusivamente per **NC/A e N/S**, abitazione civile (**A1**), servizio all'attività agricola (**RA3**), impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (**RA5**).
- *Interventi edilizi di nuova costruzione di manufatti per attività nello Spazio rurale: NC* di allevamenti zootecnici intensivi (**RA4**); **NC, NC/A, NC/S** di allevamenti e allevamenti da dismettere (**SR11**), impianti produttivi legati all'agricoltura (**SR12**) e strutture dismesse da rifunzionalizzare (**SR13**) nelle *Zone per impianti e attrezzature per attività dello Spazio rurale*.
- *Interventi edilizi di nuova costruzione di edifici per servizi nelle Zone agricole periurbane con funzione pubblico/privata di interesse generale: NC* di manufatti per Servizi di uso pubblico ricreativi (**A7.1**) - sportivo (**A7.2**); ricettivi alberghieri (**T1**) e all'aria aperta (**T2**), (**T3**); culturale (**SPu4**); sociale-assistenziale (**Spu2**), (**SPr6**) e pubblici esercizi (**SPr1**); dotazioni pubbliche/private di livello locale e dotazioni ecologiche di cui all'art. 125 L.R. 20/2000, integrate a interventi di Mitigazione d'impatto ambientale (**MIA**) e Valorizzazione ambientale (**VLA**) degli stessi manufatti e delle relative attrezzature.
- *Interventi previsti all'interno di "piani unitari" e/o "progetti unitari" (Piani di sviluppo aziendale, e/o progetti unitari secondo disciplina urbanistica di RUE di cui all'art. I.9):*
  - *Interventi edilizi diffusi di nuova costruzione di manufatti rurali nelle zone agricole dello Spazio rurale, e interventi diffusi relativi ad alcuni degli usi del suolo ammessi nelle componenti dello Spazio rurale, ricompresi all'interno di Piani di Sviluppo Aziendale;*
  - *Interventi edilizi diffusi di nuova costruzione di manufatti rurali previsti in Progetto unitario (PUC) di valorizzazione agricola e ambientale nelle Zone agricole periurbane con funzione agricola di forestazione e verde privato (SR4.1);*
  - *Interventi di nuova costruzione (NC) di edifici, strutture e impianti previsti nei Progetti unitari delle Zone di valorizzazione turistico ricreativa dello Spazio rurale e nei Progetti unitari degli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico del Sistema paesaggistico ambientale.*

Rientrano negli interventi rilevanti anche gli interventi ammessi in attuazione diretta sul patrimonio edilizio esistente nelle *Zone di integrazione dello spazio naturalistico* di cui all'art. III.11, non ricadenti nei perimetri degli *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)* del Sistema paesaggistico ambientale di cui all'art. 35, c1 e c7 del PSC.

4. Gli interventi previsti e/o ammessi dalla disciplina urbanistica di RUE di cui al precedente Art. I.26, c1, con esclusione di quelli ricadenti nella manutenzione ordinaria, nella manutenzione straordinaria salvo quella relativa alle opere esterne, nel restauro scientifico e nel restauro e risanamento conservativo, devono essere definiti anche in riferimento alla *contestualizzazione* nel paesaggio in cui ricadono. Detto riferimento va esplicitato mediante specifica integrazione della relazione tecnica di progetto, prevista dalla Parte Terza delle presenti NTA per il rilascio del titolo abilitativo.
5. Nel caso degli *Interventi significativi o tematici*, di cui al precedente c2, il progetto di intervento deve essere definito anche in riferimento alla *contestualizzazione motivata* nel paesaggio in cui ricade. Detto riferimento va esplicitato mediante la *relazione di contestualizzazione motivata*, corredata da grafici, da integrarsi agli elaborati e documenti progettuali previsti dalla Parte Terza delle presenti NTA, per il rilascio del titolo abilitativo, in applicazione degli indirizzi forniti dall'elaborato RUE 7.3. Essa riguarda: la individuazione del *Contesto paesistico locale* di appartenenza; la individuazione dei "segni" del paesaggio con i quali i segni delle trasformazioni entrano in relazione; la motivazione delle scelte progettuali finalizzate al perseguimento di uno o più obiettivi di Contesto e la



esplicitazione delle relazioni percettive ed ambientali della trasformazioni con il contesto.

6. Nel caso degli *Interventi rilevanti*, di cui al precedente c3, il progetto di intervento deve essere definito anche in riferimento all'*inserimento paesaggistico* nel paesaggio in cui ricade. I contenuti di detto *inserimento paesaggistico* costituiscono la *scheda di inserimento paesaggistico* dell'intervento in applicazione dei criteri e delle attenzioni forniti dall'elaborato RUE 7.3. La *scheda di inserimento paesaggistico*, da predisporre secondo le indicazioni riportate nell'elaborato RUE 7.3 e da allegare agli elaborati e documenti progettuali previsti dalla Parte Terza delle presenti NTA, riguarda: oltre ai contenuti di cui al precedente c5, la simulazione degli effetti sul paesaggio dell'intervento progettato.
7. Qualora gli interventi richiedano, sulla base di disposizioni legislative nazionali o regionali e di norme locali, l'attivazione di strumenti preventivi di valutazione e compatibilità ambientale, di cui al Capo 5° del presente Titolo I, i contenuti relativi alla *contestualizzazione*, alla *contestualizzazione motivata* o alla *scheda di inserimento paesaggistico*, saranno esplicitamente inseriti e integrati all'interno della documentazione prevista per la predisposizione dei citati strumenti preventivi.
8. Qualora gli interventi di cui ai precedenti commi siano ricompresi all'interno di beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., la "relazione paesaggistica" di cui al DPCM 12.12.2005 sarà integrata in modo esplicito con i contenuti relativi alla *contestualizzazione*, alla *relazione di contestualizzazione motivata* o alla *scheda di inserimento paesaggistico*.

#### **[Art. I.28] Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi**

1. La verifica e valutazione da parte del Nucleo di Valutazione Interno e/o della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio (CQAP), in relazione alle rispettive competenze, della definizione progettuale della contestualizzazione e dell'inserimento paesaggistico degli interventi è finalizzata a stimare il livello di integrazione dell'intervento nel *Contesto paesistico locale* di appartenenza almeno in termini di:
  - contributo al perseguimento degli obiettivi paesaggistici di contesto locale;
  - miglioramento della percezione visiva del paesaggio;
  - riduzione e/o eliminazione di eventuali impatti e/o detrattori del paesaggio.
2. Le attività di verifica e valutazione delle attenzioni paesaggistiche dei progetti si basano sui contenuti dell'elaborato RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*.
3. I criteri da assumere per la verifica e valutazione della definizione progettuale della contestualizzazione e dell'inserimento paesaggistico degli interventi, sono riportati nell'elaborato RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*. Tali criteri possono essere specificati ed integrati con provvedimento Dirigenziale sulla base degli indirizzi della CQAP e del Nucleo di Valutazione Interno.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA DI RUE DEI SISTEMI

#### **Capo 1°** **Sistema paesaggistico-ambientale**

#### **[Art. II.1] Finalità**

1. Il RUE assume per il Sistema paesaggistico-ambientale le finalità di PRG di cui all'art. 28 del PSC.<sup>9</sup>

#### **[Art. II.2] Articolazione delle componenti: Rete ecologica, Paesaggio, Perimetri/limiti**

1. Il *Sistema paesaggistico-ambientale* è articolato in due grandi famiglie di componenti: *Rete ecologica* e *Paesaggio* individuate nelle tavole RUE 2 *Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano*, RUE 3 *Regimi normativi della città a conservazione morfologica*, RUE 4.1 *Regimi normativi della città storica* RUE 4.2 *Regimi normativi della città storica: componenti sistemiche*.
2. Le componenti di cui al c1 possono essere ricomprese nei *Perimetri e limiti* delle *Stazioni del Parco Regionale Delta del Po*, della *Fascia di rispetto fluviale*, della *Fascia di rispetto arginale*, delle *Aree soggette ad ingressione marina*, e possono essere interessate da *Dossi e paleodossi* di cui al successivo art.II.18.

#### **[Art. II.3] Articolazione delle componenti della Rete ecologica**

1. Il RUE nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4, individua le aree e gli elementi costituenti la rete ecologica di cui all'art. 30 del PSC articolandola in due livelli di componenti:
  - a) *Primo livello*
  - b) *Secondo livello*
 Le aree interessate da previsioni di componenti di progetto della rete ecologica dovranno essere attuate nel rispetto di quanto definito nell' Allegato D) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE *"Rete ecologica: abaco degli interventi tipo"* e in relazione alle disposizioni di cui al Capo 7° del Titolo I.
2. Le componenti del *Primo livello* di cui al punto a) del precedente c1 sono:
  - *Matrice primaria*
  - *Connessioni primarie*
  - *Aree di integrazione della rete ecologica*
  - *Gangli primari*
3. Le componenti del *Secondo livello* di cui al punto b) del precedente c1 sono:
  - *Matrice secondaria*
  - *Connessioni secondarie*
  - *Agrosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico*
  - *Gangli secondari*
  - *Viali alberati filari e siepi*
  - *Stepping stone*
  - *Attraversamenti*

<sup>9</sup>

**art. 28 Finalità** (c1) Il PRG individua e disciplina il Sistema paesaggistico-ambientale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare, accanto al buon funzionamento dei cicli biologici della natura, la capacità del territorio di esprimere identità e significati mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti ovvero l'introduzione sostenibile e compatibile del nuovo nel tempo.



#### [Art. II.4] Componenti di Primo livello

1. Sono classificate come *Matrice primaria* le aree che costituiscono l'ossatura della rete ecologica. Esse sono aree naturali di grandi dimensioni e/o di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni floro-faunistiche. Tali aree sono ricomprese prevalentemente all'interno dei perimetri delle Stazioni del *Parco Regionale Delta del Po* e sono costituite da boschi, associati a cespuglieti e radure, quali le pinete di S.Vitale e di Classe e da zone umide salmastre o d'acqua dolce quali le Valli di Comacchio, Valle Mandriole, Pialassa Baiona, Ortazzo ed Ortazzino, associate o meno a boschi e praterie quali Tenuta San Clemente di Primaro, Bardello, Punte Alberete.
2. Qualora la componente *matrice primaria* integri componenti dello:
  - Spazio naturalistico, Sistema paesaggistico ambientale gli interventi sulle aree devono essere volti esclusivamente alla conservazione e al miglioramento ambientale nel rispetto di quanto previsto dai Piani Territoriali di Stazione, gli eventuali interventi sugli edifici (**DR/NC**) devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito all'art XI 13, con particolare cura alla sistemazione delle aree di pertinenza (quali delimitazione degli spazi aperti e mitigazione di eventuali impianti tecnologici con elementi vegetazionali si veda Allegato D alle NTA scheda 127).
3. Le *Connessioni primarie* sono aree naturali con struttura lineare e continua, le quali svolgono la funzione di connettere fra loro le aree di alto valore naturale e di costituire habitat adeguati per alcune specie di avifauna, nonché di garantire le connessioni e le relazioni dinamiche tra ecosistemi e biotopi.
4. I RUE individua nelle tavole RUE 2:
  - a) le connessioni primarie esistenti quali corridoi ecologici continui da mantenere, recuperare e rafforzare, costituiti da corsi d'acqua principali e loro vegetazioni associate quali: fiume Reno, fiume Lamone, fiume Montone, fiume Ronco, Fiumi Uniti, fiume Savio, Torrente Bevano.
  - b) le connessioni primarie di progetto quali potenziali collegamenti ecologici costituiti da elementi discontinui da riqualificare, integrare e potenziare.

Esse sono individuate quale collegamento fra: fiume Lamone e Fiumi Uniti attraverso le vasche dello Zuccherificio di Mezzano e la *Cintura verde* a sud-ovest del Capoluogo; fiume Reno con valle Mandriole e Canale Destra Reno; fiume Savio a nord con Ortazzo a sud con Pineta Ramazzotti.

Qualora la componente *Connessioni primarie esistenti* integri componenti dello *Spazio naturalistico*, *Spazio rurale*, *Spazio urbano* gli interventi sulle aree devono essere volti alla conservazione e al miglioramento ambientale e al potenziamento degli elementi atti a garantire il collegamento tra le emergenze naturalistiche, come da allegato D alle NTA *Schema degli interventi possibili all'interno delle componenti*; gli interventi sugli edifici e sulla viabilità devono essere effettuati nel rispetto di quanto previsto per le componenti di progetto.

Qualora la componente *Connessioni primarie di progetto* integri componenti dello:

  - Spazio naturalistico gli interventi sulle aree devono essere volti alla creazione di elementi di collegamento quali filari, siepi, boschetti, zone umide (Allegato D alle NTA scheda 97 – 101 – 105 - 109) atti a favorire la continuità ambientale degli elementi presenti sul territorio. Qualora la componente interessi il *reticolo idrografico* gli Enti preposti alla gestione e manutenzione dei corsi d'acqua devono garantire la conservazione, il miglioramento e la continuità della connessione ecologica.
  - Spazio rurale gli interventi sulle aree dello **SR1 SR2 SR3 SR4** devono essere volti alla creazione di elementi atti al miglioramento ambientale ed al rafforzamento della connessione con gli elementi naturali presenti, che vanno salvaguardati, ciò anche in riferimento agli interventi agronomici. Qualora si effettuino interventi sugli edifici del fondo (**NC/DR**) vanno obbligatoriamente attuate le previsioni di rete relative al fondo stesso.
  - Sistema delle dotazioni e Spazio Urbano gli interventi sulle aree devono essere volti alla creazione di elementi naturali di continuità con gli elementi naturali presenti nel contesto ed essere volti ad una riduzione della impermeabilizzazione dei suoli.

Gli interventi sugli edifici di **DR/NC** devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito all'art XI. 13, con particolare cura alla sistemazione delle aree di pertinenza (quali delimitazione degli spazi aperti e mitigazione di eventuali impianti tecnologici con elementi vegetazionali si veda Allegato D alle NTA scheda 127).
5. Le *Aree di integrazione della rete ecologica* sono aree limitrofe alle matrici primarie e/o secondarie. Tali aree hanno funzione protettiva rispetto agli effetti negativi sulle specie più sensibili; di riduzione

della frammentazione delle matrici e delle connessioni concorrono all'ampliamento della Rete ecologica nel suo complesso.

6. Le aree di integrazione della rete ecologica sono aree ad uso agricolo da rinaturalizzare. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 le seguenti aree:
- aree di integrazione della rete ecologica localizzate: a ovest della Pineta San Vitale, a nord e a ovest di Valle Mandriole e di Ponte Alberete, a est di valle Mandriole, a est di Porto Fuori e a ovest di Lido Adriano; Classe, Ortazzo, Ortazzino.
  - aree agricole periurbane con funzione agricola di forestazione e verde privato.

Per la componente *area di integrazione della rete ecologica*:

- gli interventi sulle aree sono finalizzati al potenziamento e nuova creazione della componente naturalistica, alla creazione di elementi di collegamento ad elementi naturalistici circostanti attraverso la creazione di elementi lineari (siepi, filari) sia puntuali che areali (boschetti, zone umide);
- gli interventi sugli edifici di **NC/DR** devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito all'art XI.13 ed i relativi interventi sulle aree di pertinenza, quali delimitazioni degli spazi aperti e mitigazione con elementi vegetazionali, sistemazione a verde, devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di connessione della Rete ecologica della componente stessa. L'inserimento di vegetazione deve essere effettuato prediligendo l'inserimento di specie autoctone come da Allegato D alle NTA scheda 127.

Qualora tale componente integri componenti dello:

- spazio naturalistico per tali aree si applica quanto definito al successivo art. III.11 nel rispetto di quanto previsto dall'Allegato D delle NTA scheda 127.
- spazio rurale e sistema paesaggistico ambientale in tali aree sono da favorire l'utilizzo di tecniche agronomiche che permettano il rispetto e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, per le aree (**SR4.1**) devono essere perseguiti gli obiettivi di cui all'art. IV.9. Per le *Aree di valorizzazione turistico-ricreativa* le previsioni di rete ecologica sono da applicarsi all'intero ambito perimetrato e da inserire nel **PU** di cui all'art. IV. 20.

7. I **Gangli primari** sono elementi areali di concentrazione di particolari specie e habitat, la cui funzione è quella di assicurare punti per la sosta e/o nidificazione delle specie. Il RUE nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4 individua:

- a) i *Gangli primari* esistenti quali ex cave rinaturalizzate (sono escluse le eventuali parti in attività), boschetti e zone umide sparsi sul territorio;
- b) i *Gangli primari* di progetto: area ingresso Faentina fra la ferrovia e la Classicana; area compresa fra l'intersezione dei Fiumi Uniti; area in località Mezzano compresa fra le vasche dello Zuccherificio e il fiume Lamone;

Qualora la componente *gangli primari* integri componenti dello:

- spazio rurale e sistema paesaggistico ambientale gli interventi sulle aree sono volti alla creazione o potenziamento degli elementi naturali atti a favorire punti di sosta e/o nidificazione delle specie. Per gli interventi sugli edifici vale quanto riportato al c6 precedente.

## [Art. II.5] Componenti di Secondo livello

1. Sono classificate come *Matrice secondaria* le aree naturalistiche e/o di recente o prossima copertura vegetazionale di origine antropica, con funzione di complemento della matrice primaria. Il RUE nelle tavole RUE 2 individua:

- a) le *Matrici secondarie* esistenti quali fasce vegetate litoranee: pinete e dune di Marina Romea; Casalborgorsetti; Marina di Ravenna; Punta Marina e Lido Adriano;
- b) le *Matrici secondarie* di progetto quali aree di integrazione della *Cintura verde*.

Gli interventi sulle aree di *matrice secondaria esistente* dovranno essere volti alla conservazione di elementi a forte naturalità, all'integrazione di quelle che risultano deboli o compromesse, al rafforzamento della matrice esistente.

Gli interventi sulle aree di matrice secondaria di progetto sono finalizzati alla creazione di ambienti naturali, attraverso la creazione di nuove zone boscate e umide.

2. Le *Connessioni secondarie* sono elementi con struttura lineare e continua, che assumono funzione complementare alle connessioni primarie di cui al precedente art. II.4, c3. Nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4.2 sono individuate:

- a) *Connessioni secondarie* esistenti, che corrispondono a corsi d'acqua minori naturali od artificiali e vegetazione associata;

- b) *Connessioni secondarie* di progetto che corrispondano ai tratti di corsi d'acqua minori da riqualificare, tratti di territorio da formare o da potenziare con siepi arbustive ed arboree, filari, alberate, fasce boscate, sistemi di stepping stones ecc.
3. Qualora la componente *connessione secondaria esistente* integri componenti dello *spazio urbano*, dello spazio rurale, del *sistema paesaggistico ambientale* e del *sistema delle dotazioni* gli interventi sulle aree sono volti alla conservazione degli elementi naturali presenti sul territorio ed al rafforzamento delle connessioni tra ambienti naturali come definito dall'obiettivo di componente della rete ecologica.  
Qualora la componente *Connessione secondaria di progetto* integri componenti dello *spazio urbano*, dello spazio rurale, del *sistema paesaggistico ambientale* e del *sistema delle dotazioni* così come specificatamente rappresentato nelle tavole di RUE 2, RUE 3, RUE 4, gli interventi sulle aree sono volti alla creazione di elementi di connessione tra gli elementi naturali esistenti e di progetto, al rafforzamento delle componenti esistenti, attraverso la realizzazione di filari, siepi, boschetti, zone umide.
4. Gli *Agrosistemi a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico* sono aree agricole finalizzate a rafforzare il collegamento ecologico alla scala vasta tra le *Matrici primarie* e *Matrici secondarie* della rete ecologica comunale e quelle della rete territoriale, ovvero a creare il collegamento fra sistema ambientale costiero e il sistema ambientale collinare – montuoso (così come definito dal PTCP). Sono aree agricole localizzate nella fascia settentrionale e meridionale del territorio comunale, a ridosso o tra componenti primarie e secondarie. In tali aree sono da potenziare le funzioni di riequilibrio ecologico mediante l'integrazione e il rafforzamento di elementi di valenza naturalistica e paesaggistica.  
Qualora la componente *Agrosistema a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico di progetto* integri componenti dello *spazio naturalistico*, dello spazio rurale, del *sistema paesaggistico ambientale* gli interventi sulle aree sono volti alla creazione di nuovi elementi naturali. L'attività agricola deve essere attenta alla salvaguardia di siepi e alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti poderali, limiti sui quali dovranno essere realizzati nuovi elementi a integrazione e potenziamento di quelli già presenti. E' da privilegiare l'applicazione di tecniche agronomiche volte a favorire la funzione di riequilibrio dell'agrosistema.
5. I *Gangli secondari* sono elementi puntuali che costituiscono "nodi" della *Rete ecologica*, localizzati nelle aree agricole e nelle zone umide e boscate, all'intersezione di *Connessioni primarie* e *Connessioni secondarie*, caratterizzati dalla presenza di alcune specie e habitat; la funzione dei *Gangli secondari* è quella di assicurare la nidificazione e la sosta di detta specie. Nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4.2 sono individuati:
- a) *Gangli secondari* esistenti, quali piccoli boschi, aree rinaturalizzate, aree verdi pubbliche-private, ecc.;
- b) *Gangli secondari* di progetto, quali aree verdi pubbliche o private da rinaturalizzare, o zone naturalistiche da potenziare.
- Qualora la componente *gangli secondari esistenti* integri componenti dello *Spazio naturalistico*, *Spazio rurale* gli interventi sulle aree sono volti alla conservazione e ad una riqualificazione ed integrazione degli elementi vegetazionali esistenti.
- Qualora la componente *gangli secondari di progetto* integri componenti dello:
- Spazio naturalistico, Spazio rurale gli interventi sulle aree devono essere volti alla creazione di punti di sosta o nidificazione delle specie attraverso la creazione di zone boscate e/o umide
  - Sistema paesaggistico, Spazio urbano, sistema delle dotazioni le siepi e filari individuati come esistenti della rete ecologica devono essere mantenute e/o potenziate e/o sostituite se da abbattere per motivi fitosanitari.
- Gli interventi sugli edifici esistenti, interessati da componenti di secondo livello, di **NC/DR** devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito all'art. XI.13 ed i relativi interventi sulle aree di pertinenza, quali delimitazioni degli spazi aperti e mitigazione con elementi vegetazionali, sistemazione a verde, riduzione delle impermeabilizzazioni, devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di connessione della Rete ecologica della componente stessa. L'inserimento di vegetazione deve essere effettuato prediligendo l'inserimento di specie autoctone come da allegato D) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Rete ecologica (art. II.3): abaco degli interventi tipo" scheda 127.
6. I *Viali alberati, filari e siepi* sono localizzati prevalentemente nelle zone agricole dello Spazio rurale e nello Spazio naturalistico, essi sono elementi di caratterizzazione del paesaggio e componenti della *Rete ecologica*. Nelle tavole RUE 2 sono distinti in esistenti e di progetto.  
Le *siepi di progetto* sono individuate come punti strategici per la realizzazione della rete ecologica, possono essere realizzate sia in forma continua che discontinua (si veda allegato D alle NTA scheda

97 -101-105).

7. Gli *Stepping stone* sono aree naturali di varia dimensione, costituiti da frammenti di habitat, che possono fungere da aree di sosta e rifugio di specie animali durante il passaggio delle stesse nell'area intermedia localizzata fra aree ecologicamente isolate. Sono elementi della rete attualmente isolati, da ampliare e/o riqualificare e/o collegare ad altri elementi della rete. Il RUE individua nelle tavole RUE 2:

a) stepping stones esistenti:

- Tav 009 a sud del Fiume Reno, a nord di Valle Mandriole
- Tav 025 a sud-ovest di Punta Alberete
- Tav 033 a sud-ovest Pineta San Vitale
- Tav 043 a ovest di Punta Marina
- Tav 051 a ovest di Lido Adriano,
- Tav 057 a nord della Pineta di Classe
- Tav 063 a nord della valle Standiana
- Tav 073 a sud dell'Ortazzino

b) stepping stones di progetto:

- Tav 067 a nord di Pilastro Filetto
- Tav 068 a sud di Pilastro Filetto
- Tav 085 a nord di Ducenta
- Tav 086 a sud di San Pietro in Campiano
- Tav 093 a ovest di San Zaccaria

In tali aree dovranno essere realizzati interventi atti a favorire zone di sosta e rifugio di specie animali, quali gruppi di alberature, piccole zone umide, alberature singole di grandi dimensioni, tali interventi devono essere realizzati nell'intorno del singolo punto individuato in cartografia. Tali interventi devono essere realizzati sulla base di un'analisi faunistica che caratterizzi il tipo di intervento.

8. Gli *Attraversamenti* sono appositi manufatti artificiali (sottopassaggi, piccoli tunnel, ecc.) che hanno la funzione di garantire la continuità nello spostamento delle specie sul territorio, al fine di superare l' "effetto barriera" costituito da manufatti di origine antropica a sviluppo lineare (infrastrutture per la mobilità, elettrodotti, canali artificiali). Nelle tavole RUE 2 sono individuati i principali attraversamenti esistenti e di progetto.
9. Per gli interventi sulla viabilità, qualora la viabilità sia in adiacenza a componenti di rete ecologica (sia su entrambi i lati della strada sia su un singolo lato) in seguito ad un'analisi della fauna sull'area, dovranno essere realizzati appositi accorgimenti atti a favorire attraversamenti o interventi di schermatura per la salvaguardia della fauna, come da Allegato D alle NTA scheda 109 - 125.
- La realizzazione e manutenzione degli Attraversamenti è di competenza degli stessi enti preposti alla realizzazione e gestione di quei manufatti che costituiscono barriera agli Attraversamenti di progetto.

## **[Art. II.6] Articolazione delle componenti del Paesaggio**

1. Il *Paesaggio* è articolato in *Contesti paesistici locali*. In detti contesti ricadono le *Emergenze e reti del paesaggio* nonché le *Aree di interesse archeologico*.
2. Il RUE individua, nelle tavole RUE 2.1/100, i *Contesti paesistici locali* quale articolazione dei Contesti paesistici d'area vasta stabiliti dal PSC, al fine di evidenziare le caratteristiche significative del paesaggio locale rispetto alle quali definire, verificare e valutare le trasformazioni diffuse, con particolare riferimento per il territorio extraurbano.
3. Il RUE individua, nelle tavole RUE 2.1/100, le componenti che costituiscono *Emergenze e reti del paesaggio* e le *Aree di interesse archeologico* al fine di disciplinarne la salvaguardia, il miglioramento e per favorirne la valorizzazione e la fruizione per una sempre maggiore qualificazione del paesaggio ravennate.
4. Qualora componenti del *Paesaggio* costituiscano o ricadano, in tutto o in parte, in componenti della *Rete ecologica*, gli interventi disciplinati ai fini dell'inserimento paesaggistico devono assicurare il perseguimento degli obiettivi di salvaguardia, integrazione e costituzione fissate dalla disciplina di componente della *Rete ecologica* nella quale ricadono.
5. Qualora componenti del *Paesaggio* siano ricomprese all'interno di beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., la "relazione paesaggistica" di cui al DPCM 12.12.2005 illustrerà i contenuti degli interventi anche in riferimento alla disciplina paesaggistica di inserimento nel contesto paesistico fissata dal RUE al Titolo I Capo 7° delle presenti norme.

### [Art. II.7] Contesti paesistici locali

1. Il RUE definisce i *Contesti paesistici locali* al fine di promuovere la qualificazione del paesaggio mediante una disciplina di attenzione per l'inserimento paesaggistico degli interventi diffusi nel territorio. Negli elaborati RUE 7 *Guida all'inserimento degli interventi nel paesaggio*, sono individuati, anche cartograficamente, i "segni", positivi e negativi, che caratterizzano i singoli *Contesti paesistici locali*, per i quali sono fissati gli obiettivi paesaggistici da perseguire nelle trasformazioni. La progettazione e la realizzazione degli interventi relativi a tutte le componenti dei Sistemi e degli Spazi devono mirare a qualificare, valorizzare, eliminare e/o ridurre eventuali detrattori e/o situazioni di ostacolo alla percezione, favorire la fruizione e la percezione dei "segni" del paesaggio ravennate e delle loro reciproche combinazioni, secondo la disciplina paesaggistica stabilita al Titolo I Capo 7°.
2. Qualora gli interventi di cui al precedente comma interessino, in tutto o in parte, componenti costituenti *Emergenze e reti del paesaggio*, a dette componenti o parti di componente si applicano congiuntamente le discipline derivanti dagli elaborati RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*, di cui al Titolo I Capo 7° delle presenti norme, e dal seguente art. II.8.

### [Art. II.8] Emergenze e reti del paesaggio

1. Sono *Emergenze e reti del paesaggio*: gli *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*, la *Viabilità storica*, i *Canali storici*, gli *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico*, gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario*, gli *Edifici di valore testimoniale*, il *Verde privato*, le *Alberature monumentali*, i *Percorsi ciclopedonali naturalistici*, i *Percorsi ciclopedonali agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici*. Sono *Aree di interesse archeologico* le *Aree archeologiche*, le *Aree di potenzialità archeologica*, gli *Elementi di interesse archeologico*.

### [Art. II.9] Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Il RUE individua gli *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* quali parti dello Spazio rurale particolarmente caratterizzate dall'integrazione del *Sistema paesaggistico ambientale* e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo prevalentemente a servizio dell'agricoltura.
2. In questi ambiti, nel rispetto delle norme ed indirizzi dei *Piani Territoriali di Stazione del Parco Delta del Po*, del PTCP e del PSC, il RUE:
  - promuove e favorisce una effettiva multifunzionalità dell'impresa agricola, espressa attraverso l'integrazione del reddito agricolo, con la selvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo, la salvaguardia o ricostruzione degli assetti idrogeologici e delle aree forestali, la promozione delle vocazioni produttive, legata alla tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri florofaunistici e vegetazionali, legato allo sviluppo della biodiversità, l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;
  - persegue la riconversione degli insediamenti incongrui e delle pratiche agricole che ostacolano la tutela delle aree naturali e di elevata qualità paesaggistica;
  - incentiva il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
3. Pertanto, sulla base di *Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale* di cui all'art. I.8 c5 o di progetti unitari interessanti più aziende agricole, in tali ambiti il RUE consente:
  - a) la realizzazione di itinerari enogastronomici turistici di cui all'art. II.16
  - b) l'individuazione di Zone di valorizzazione turistico-ricreativa di cui all'art. IV.20
  - c) l'individuazione di Strutture dismesse da rifunzionalizzare di cui all'art. IV.24
  - d) la realizzazione di nuove attività agro-industriali di gestione e trasformazione dei prodotti agro alimentari anche svolta in maniera associata da produttori agricoli, previa stipula di accordi di programma.
4. In tali ambiti, ai sensi dell'art. A-18 c3 della L.R. 20/2000, sono ammesse le seguenti trasformazioni ed attività di utilizzazione del suolo, previa specifica valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, in conformità alla legislazione nazionale comunitaria:
  - attività agricole per la cui predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia naturale del terreno, purché finalizzate alla realizzazione di produzioni tipiche o coerenti con le

- caratteristiche pedoclimatiche del sito interessato;
  - attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del terreno;
  - apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre;
  - interventi di forestazione che comportino la chiusura di spazi aperti, interclusi esistenti nell'ambito di zone boscate, stante la necessità di preservare l'alternanza bosco-prato ai fini del mantenimento degli equilibri naturali;
  - interventi per attività di cui al punto d) del precedente comma.
5. Gli interventi di cui al precedente c4 costituiscono Interventi rilevanti ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

#### **[Art. II.10] Viabilità e canali storici**

1. Il RUE individua, nelle tavole RUE 2, la *Viabilità storica* in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP, art. 3.24.A e al PSC. Gli interventi consentiti di manutenzione e ampliamento del tracciato sono soggetti alle seguenti limitazioni:
  - qualsiasi intervento previsto per tali infrastrutture non deve alterarne gli aspetti di valore storico/testimoniale, sia strutturali che di arredo che relativi alle pertinenze (piastrini, edicole, ponti, ecc.).
  - i progetti che prevedono interventi modificativi del tracciato storico devono garantire la salvaguardia e la riconoscibilità del complessivo itinerario storico.
  - il rifacimento di pavimentazioni e fondi stradali dovranno essere realizzati nel rispetto delle tecniche preesistenti e compatibilmente con l'ambiente circostante. Eventuali arredi e/o pertinenze storiche vanno obbligatoriamente salvaguardate. Potranno essere rimosse e ricollocate in posizione congrua e limitrofa per motivi di sicurezza della circolazione.
2. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, i *Canali storici* costituiti dai canali di bonifica di rilevanza storica e i manufatti idraulici più significativi (idrovoce, impianti idraulici, ecc.) sotto il profilo della organizzazione del sistema idraulico storico, in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP art. 3.23 e al PSC. Per tali manufatti non sono ammessi interventi che possano alterarne le caratteristiche essenziali. Gli interventi di cui di seguito, quando riferiti direttamente agli elementi individuati non sono ammessi se non all'interno di uno studio complessivo di compatibilità paesaggistica da eseguirsi preliminarmente la richiesta di autorizzazione comunale ai sensi delle norme del PAE:
  - modifica e interrimento del tracciato dei canali di bonifica di rilevanza storica;
  - asportazione di materiale terroso dagli argini;
  - eliminazione di strade, strade poderali ed interpoderali, quando affiancate ai canali di bonifica di rilevanza storica;
  - rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto (chiaviche di scolo, piccole chiuse, scivole, ponti in muratura, ecc.);
  - demolizione dei manufatti idraulici di interesse storico.



**[Art. II.11] Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico**

1. Il RUE individua con apposito perimetro e con un numero di ordine progressivo nelle tavole RUE 2, gli *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico*, come risulta dall'elenco di seguito allegato:

| Tav | TOPONIMO                            | LOCALITA'            | Numerazione |
|-----|-------------------------------------|----------------------|-------------|
| 5   | Chiavica Leonarda                   | Volta Scirocco       | 005.01      |
| 6   | Cà dell'Osteria                     | Primaro              | 006.01      |
| 9   | Cippo di Anita Garibaldi            | Passo di Cortellazzo | 009.01      |
| 9   | La Cascina                          | Passo di Cortellazzo | 009.02      |
| 9   | Chiesa di S.Clemente                | Mandriole            | 009.03      |
| 9   | Palazzo Poggi                       | Mandriole            | 009.04      |
| 9   | Mezzanotte                          | Mandriole            | 009.05      |
| 11  | La Cilla                            | La Cilla             | 011.01      |
| 11  | Fattoria Rasponi                    | La Cilla             | 011.02      |
| 12  | Palazzo Orlandi                     | S. Alberto           | 012.01      |
| 13  | Podere Casino                       | S. Alberto           | 013.01      |
| 17  | Palazzone                           | Savarna              | 017.01      |
| 17  | Fattoria Brocchi                    | Savarna              | 017.02      |
| 17  | Pascola II                          | Grattacoppa          | 017.03      |
| 17  | Villa Triossi                       | Conventello          | 017.04      |
| 20  | Cà Vecchia                          | Cà Vecchia           | 020.01      |
| 20  | Chiesina del Fossatone              | Chiesina del Fossato | 020.02      |
| 23  | Villa Graziani                      | Torri di Mezzano     | 023.01      |
| 23  | Chiesina Torri                      | Torri di Mezzano     | 023.02      |
| 23  | Villa Biondina                      | Torri di Mezzano     | 023.03      |
| 23  | Chiesa San Cristoforo               | Mezzano              | 023.04      |
| 23  | Palazzo delle Scuderie              | Mezzano              | 023.05      |
| 23  | Case Molino Vecchio                 | Mezzano              | 023.06      |
| 25  | Cà del Bosco                        | San Romualdo         | 025.01      |
| 26  | Cà dei Braccianti                   | Pineta S.Vitale      | 026.01      |
| 26  | Cà Nuova                            | Pineta S.Vitale      | 026.02      |
| 26  | Capanno Garibaldi                   | Pineta S.Vitale      | 026.03      |
| 26  | Case del Comune                     | Pineta S.Vitale      | 026.04      |
| 27  | La Fabbrica Vecchia                 | Marina di Ravenna    | 027.01      |
| 27  | Villa V.le delle Nazioni 187        | Marina di Ravenna    | 027.02      |
| 27  | Villa Ottolenghi                    | Marina di Ravenna    | 027.03      |
| 30  | Palazzo Baronio                     | Mezzano              | 030.01      |
| 30  | Teatro Mezzano                      | Mezzano              | 030.02      |
| 33  | Essicatoio Tabacchi                 | Bassette             | 033.01      |
| 36  | Palazzo Rossi                       | Camerlona            | 036.01      |
| 37  | Palazzo Malagola                    | Santerno             | 037.01      |
| 37  | Chiesa di S. Pietro                 | Santerno             | 037.02      |
| 37  | Villa Orfanelle                     | Santerno             | 037.03      |
| 37  | Villa Ranuzzi                       | Santerno             | 037.04      |
| 37  | Palazzo Pasolini                    | Santerno             | 037.05      |
| 37  | Villa Poletti                       | Santerno             | 037.06      |
| 37  | Villa Santerno Ammonite 15          | Santerno             | 037.07      |
| 38  | Palazzo Osio                        | Camerlona            | 038.01      |
| 38  | Edif. Scolastico di Piangipane, 252 | Piangipane           | 038.02      |

|    |                                    |                     |        |
|----|------------------------------------|---------------------|--------|
| 38 | Palazzo Fusara                     | Piangipane          | 038.03 |
| 38 | Via Piangipane                     | Piangipane          | 038.04 |
| 39 | Chiesa di San Giuseppe             | Camerlona           | 039.01 |
| 39 | Monastero                          | Camerlona           | 039.02 |
| 41 | Cimitero Monumentale               | Ravenna             | 041.01 |
| 41 | Fornace                            | Ravenna             | 041.02 |
| 41 | Mausole di Teodorico               | Ravenna             | 041.03 |
| 44 | Palazzo Baracca                    | Palazzo Baracca     | 044.01 |
| 45 | Villa del Seminario                | Piangipane          | 045.01 |
| 46 | Villa via Piangipane 265           | Piangipane          | 046.01 |
| 46 | Chiesa S.Maria in Fercolis         | Piangipane          | 046.02 |
| 46 | Villa Guadalupe                    | Piangipane          | 046.03 |
| 46 | Villa Mori                         | S.Michele           | 046.04 |
| 46 | Villa Ottani                       | S.Michele           | 046.05 |
| 46 | Villa Pasolini                     | S.Michele           | 046.06 |
| 46 | Palazzo del Collegio               | S.Michele           | 046.07 |
| 46 | Casino Faentina                    | S.Michele           | 046.08 |
| 46 | Villa Emiliani                     | S.Michele           | 046.09 |
| 46 | Palazzo della Loggia               | S.Michele           | 046.10 |
| 46 | Teatro Piangipane                  | Piangipane          | 046.11 |
| 48 | Villa Circonvallazione Molino, 12  | Ravenna             | 048.01 |
| 48 | Villa Laura                        | Ravenna             | 048.02 |
| 48 | Ed.di F.M.Abb.to 162,164,166,168   | Ravenna             | 048.03 |
| 49 | Fattoria dei Monaldini             | Ravenna             | 049.01 |
| 49 | Chiesa S.Maria in P.Fuori          | Porto Fuori         | 049.02 |
| 51 | La Cà Vinona                       | Ravenna             | 051.01 |
| 53 | Villa Raisa                        | S.Michele           | 053.01 |
| 53 | Villa Malagola                     | Villanova           | 053.02 |
| 53 | Palazzone                          | Villanova           | 053.03 |
| 54 | Villa Ghigi                        | Villanova           | 054.01 |
| 54 | Torre Lovatelli                    | S.Marco             | 054.02 |
| 55 | Villa Galli                        | Borgo Montone       | 055.01 |
| 55 | Chiesa via Ravegnana 389           | Ravenna             | 055.02 |
| 55 | La Chiusa                          | Borgo Montone       | 055.03 |
| 55 | Sacrario 56 Martiri                | Borgo Montone       | 055.04 |
| 55 | Villa Bocchetta - Villa Brandolini | Borgo Montone       | 055.05 |
| 55 | Villa Zanotti                      | Madonna Dell'Albero | 055.06 |
| 55 | Colonna dei Francesi               | Madonna Dell'Albero | 055.07 |
| 55 | Chiesa di Madonna dell'Albero      | Madonna Dell'Albero | 055.08 |
| 55 | Villa Ballardini                   | Madonna Dell'Albero | 055.09 |
| 55 | Villa Baldini                      | Madonna Dell'Albero | 055.10 |
| 56 | Ponte Nuovo                        | Ponte Nuovo         | 056.01 |
| 56 | Basilica S.Apollinare in Class     | Classe              | 056.02 |
| 57 | La Torrazza                        | Romea Vecchia       | 057.01 |
| 59 | Villa Dragoni                      | Villanova           | 059.01 |
| 60 | Palazzo della Torre                | Ragone              | 060.01 |
| 61 | Chiesa di S.Marco                  | S.Marco             | 061.01 |
| 61 | Villa Capra Valli                  | S.Marco             | 061.02 |
| 61 | Chiesa di S.Bartolomeo             | Longana             | 061.03 |
| 61 | Villa Domara                       | Longana             | 061.04 |



|    |                                    |                      |        |
|----|------------------------------------|----------------------|--------|
| 61 | Pieve di S.Apollinare              | Longana              | 061.05 |
| 62 | Villa Baldini                      | Longana              | 062.01 |
| 62 | Villa Brandolini                   | S.Bartolo            | 062.02 |
| 62 | Molinaccio                         | S.Bartolo            | 062.03 |
| 62 | Villa Ridolfi                      | S.Bartolo            | 062.04 |
| 64 | Cappella della Betonica            | Pineta di Classe     | 064.01 |
| 67 | Palazzo Piancastelli               | Filetto              | 067.01 |
| 67 | Villa Gamba                        | Filetto              | 067.02 |
| 67 | Villa Saporetti                    | Filetto              | 067.03 |
| 67 | Villa Schiavina                    | Filetto              | 067.04 |
| 69 | Villa Monaldina                    | Gambellara           | 069.01 |
| 69 | Villa via Gambellara 124/126       | Gambellara           | 069.02 |
| 69 | Chiesa di S.Giacomo                | Gambellara           | 069.03 |
| 69 | Villa Serena                       | Gambellara           | 069.04 |
| 69 | Villa Guaccimanno                  | Ghibullo             | 069.05 |
| 75 | Villa Branzanti                    | S.Pietro in Trento   | 075.01 |
| 75 | Palazzo Ramona                     | S.Pietro in Trento   | 075.02 |
| 75 | Pieve di S.Pietro e Paolo          | S.Pietro in Trento   | 075.03 |
| 75 | Torre Albicini                     | S.Pietro in Trento   | 075.04 |
| 75 | Villa Vignuzzi                     | S.Pietro in Trento   | 075.05 |
| 76 | Villa Pantoli                      | Coccolia             | 076.01 |
| 76 | Villa Callegati                    | Coccolia             | 076.02 |
| 76 | Villa Pasolini                     | Coccolia             | 076.03 |
| 76 | Villa Barberi                      | Coccolia             | 076.04 |
| 76 | Villa Masini                       | Coccolia             | 076.05 |
| 77 | Villa Maria                        | Gambellara           | 077.01 |
| 77 | Villa via Gambellara, 80           | S.Pietro in Vincoli  | 077.02 |
| 77 | Villa Jole                         | S.Pietro in Vincoli  | 077.03 |
| 77 | Villa Olga                         | S.Pietro in Vincoli  | 077.04 |
| 77 | Missioni Estere                    | S.Pietro in Vincoli  | 077.06 |
| 77 | Pieve di S.Lorenzo in Vado         | S.Pietro in Vincoli  | 077.07 |
| 78 | Villa Ginanni                      | S. Stefano           | 078.01 |
| 78 | Villa via Formella Inferiore 16/18 | S. Stefano           | 078.02 |
| 78 | Villa Ginanni Fantuzzi             | S. Stefano           | 078.03 |
| 78 | Pieve di S. Cassiano in Decimo     | Carraie              | 078.04 |
| 84 | Villa Della Torre                  | Coccolia             | 084.01 |
| 85 | Villa Miserocchi                   | S.Pietro in Vincoli  | 085.01 |
| 86 | Villa Corradini                    | Campiano             | 086.01 |
| 86 | Chiesa di S.Pietro in Campiano     | S.Pietro in Campiano | 086.02 |
| 86 | Villa Antolini-Ghezzi Vitali       | S.Pietro in Campiano | 086.03 |
| 86 | Villa via Cella 703                | S.Pietro in Campiano | 086.04 |
| 91 | Villa Bovelacci                    | Borgo Sisa           | 091.01 |
| 92 | Chiesa di Andrea Apostolo          | Massa Castello       | 092.01 |
| 92 | Villa Masini                       | Massa Castello       | 092.02 |
| 92 | Il Castellaccio                    | Massa Castello       | 092.03 |
| 93 | Villa Gnani                        | Erbosa               | 093.01 |
| 93 | Villa Bastia                       | Bastia               | 093.02 |
| 94 | Villa Manzoni                      | S.Zaccaria           | 094.01 |
| 94 | Chiesa S.Bartolo Apostolo          | S.Zaccaria           | 094.02 |
| 95 | Palazzo Doria                      | Castiglione di Ra    | 095.01 |

|     |  |             |        |
|-----|--|-------------|--------|
| 98  | Palazzo Vecchio                        | Matellica   | 098.01 |
| 98  | Villa Spreti                           | Matellica   | 098.02 |
| 98  | Villa strada Prov. Mensa Matellica, 30 | Matellica   | 098.03 |
| 98  | Villa Manuzzi                          | Matellica   | 098.04 |
| 98  | Via Bagnolo 13                         | Case Murate | 098.05 |
| 100 | Palazzone                              | Matellica   | 100.01 |
| 100 | Casa Battistini                        | Matellica   | 100.03 |

2. Ogni intervento su tali edifici è subordinato alla presentazione di analisi storico-critiche e di analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo a cui il progetto edilizio deve riferirsi; alla luce di tali analisi possono essere previsti eventuali adeguamenti dell'area di pertinenza degli edifici, così come individuata nelle tavole RUE 2.  
Tutti gli interventi vanno attuati nel rispetto di quanto definito nell'Allegato G), costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Attenzioni e regole per interventi nella città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico"
3. Per gli edifici principali o comunque per i complessi monumentali sono consentiti interventi di **MO**, **MS**, **RS**, **RRC**, **RT** e qualora ricadenti nelle zone di cui all'art. IV.20 anche gli interventi ammessi da detto articolo; per gli edifici secondari di valore storico documentario è ammesso inoltre l'intervento di ristrutturazione edilizia interna (**RE**). Sono inoltre consentiti interventi per il recupero degli edifici secondari, anche con eventuale demolizione e ricostruzione (**DR**) e traslazione di volumi e/o area di pertinenza, al fine di ripristinare l'area verde e/o la morfologia del complesso, nel rispetto del codice Civile, previo parere della CQAP, sulla base di adeguata documentazione da presentarsi unitamente alla richiesta del titolo abilitativo.
4. Le aree ricadenti all'interno del perimetro di cui al precedente c1, sono soggette a tutela, ripristino dello stato originario e/o valorizzazione delle caratteristiche ambientali. Le aree destinate a verde privato e le aree destinate a parco sono disciplinate dagli artt. II.14, II.31 e II.35 in relazione al loro essere pubblici o privati e nel rispetto di quanto definito nell'allegato G), costituente parte integrale delle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE punto A5 "Attenzioni e regole per interventi nei giardini e parchi storici e di valore ambientale".
5. Negli *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico* sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.5, c5, senza limiti percentuali nelle trasformazioni degli usi residenziali e del numero delle U.I. realizzabili, con esclusione di discoteche, purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. Le eventuali diverse indicazioni di destinazione d'uso ricadenti all'interno dei perimetri di tali edifici e/o complessi sono prescrittive solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori (*Sistema delle dotazioni territoriali*) e della relativa disciplina di componente.

## **[Art. II.12] Edifici di valore tipologico documentario**

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia e numerazione progressiva per tavola, riferita alla scheda di censimento facente parte del *QUADRO CONOSCITIVO* allegato al PSC, gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario* di origine rurale.  
Nelle schede di censimento sono individuati:
  - gli *Edifici di valore tipologico-documentario* da conservare;
  - gli edifici privi di valore, che possono essere eventualmente demoliti e/o riedificati e ricomposti anche con sagoma diversa ma senza aumento di **Suc**;
  - le superfetazioni da demolire
  - gli elementi incongrui da rimuovere
  - gli edifici preesistenti ora demoliti
 Le risultanze delle schede di censimento potranno essere modificate solo qualora risultassero non rispondenti alla realtà effettivamente in atto, sulla base di nuove e più dettagliate analisi storico-critiche presentate dalla proprietà. In tal caso su proposta del **Nu.V.I.**, il dirigente potrà precisare e/o rivedere il valore originariamente definito per i singoli edifici e/o altri elementi riportati in scheda.  
Il valore tipologico documentario degli edifici e/o complessi non oggetto di censimento potrà essere richiesto dai privati e riconosciuto con provvedimento del dirigente su proposta del **Nu.V.I.** purché l'edificio risulti esistente nelle mappe catastali del 1928 o sia documentato da fonti storico-documentarie attestanti la conformità agli stili delle tipologie e all'utilizzo dei materiali tradizionali.

2. Tutti i progetti relativi ad edifici e/o complessi di cui al presente articolo dovranno essere corredati da un elaborato di analisi relativa a tutti gli edifici che evidenzia alla luce della schedatura del censimento, gli elementi di valore tipologico e/o documentario, le superfetazioni e gli elementi incongrui.

3. Per gli edifici di valore tipologico-documentario sono ammessi interventi di: *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ripristino Tipologico e Ristrutturazione Edilizia senza alterazione della sagoma.*

A seguito di specifica valutazione per singoli ed eccezionali casi, previa richiesta di parere preventivo ai sensi dell'art. 16 della L.R. 31/02 - da sottoporre a parere del **Nu.V.I.** – e accompagnata da perizia giurata, firmata da tecnico abilitato, che dimostri l'impossibilità della messa in atto di soluzioni alternative, purché tale operazione non sia pregiudizievole: della qualità e dell'armonia data dall'insieme delle proporzioni della tipologia dell'edificio, dei particolari architettonici, quali per esempio cornicioni e lesene, è ritenuta ammissibile l'alterazione minima della quota di imposta delle falde del tetto al fine di riequilibrare le variazioni di quota di calpestio causate dall'eventuale innalzamento della quota del Piano terra o dall'ispessimento delle strutture orizzontali per motivi strutturali o relativi al benessere ambientale al fine di raggiungere le altezze minime abitabili, o nei casi in cui, a causa della insufficienza di spazio tra architravi delle finestre e imposta del tetto, non sia possibile l'inserimento del cordolo di collegamento strutturale per l'adeguamento alle prescrizioni della normativa sismica, salvaguardando i cornicioni di rilievo architettonico.

In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità delle strutture, previa dettagliata perizia statica giurata da parte di tecnico abilitato, che attesti tali gravi problematiche di ordine statico su proposta del **Nu.V.I.** e parere della CQAP, è ammissibile la demolizione con ricostruzione (**DR**) dell'edificio, a parità di **Suc**, eventualmente anche in sedime diverso se ricadente in *Fasce di rispetto stradali arginali, ferroviarie e di elettrodotto*.

In caso di ricostruzione, la conformazione e localizzazione del nuovo edificio dovrà essere coerente con la disciplina paesaggistica di cui all'art. 1.27.

4. Al fine di migliorare le condizioni abitative, è ammesso il recupero di sottotetti e/o di doppi volumi anche con incremento della **Suc**; devono inoltre essere mantenuti i materiali e le finiture originarie, individuandone le caratteristiche in specifica tavola esplicativa, da allegarsi al progetto di intervento; il progetto deve riportare anche il dettaglio della sistemazione esterna dell'area di pertinenza o della corte, comprensiva di tutti i fabbricati esistenti (fabbricati di servizio, fienili, stalle, barchesse, forni, pozzi, edicole, ecc.) e l'esatto rilievo delle alberature da conservare e di quelle da reintegrare al fine della sua corretta contestualizzazione alla luce delle disposizioni di cui all'art. 1.27.

In particolare non è ammessa l'alterazione dei prospetti, se non per il ripristino di porte e finestre tamponate nel tempo e/o per una loro ricomposizione secondo partiture e ritmi ricorrenti; integrazione e riordino delle aperture esterne, che portino ad una loro armonizzazione, conservandone al massimo possibile posizione e proporzioni.

Il recupero di ex – stalle e servizi agricoli a vani di abitazione, può avvenire in deroga ai requisiti cogenti di cui all'Allegato H) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE *“Requisiti cogenti e volontari”*.

In particolare, per gli ambienti anticamente destinati a stalle, è permesso, ove non esista alternativa, un piccolo ampliamento delle tipiche finestrelle, conservandone le proporzioni e la posizione, al fine di migliorare il rapporto aeroilluminante dell'ambiente interno. Dovrà comunque essere preservata la leggibilità della precedente destinazione d'uso.

Nel caso siano presenti fabbricati, sia adiacenti che distinti dall'edificio residenziale, all'origine non destinati ad uso di abitazione civile o rurale, potrà esserne previsto il loro recupero ad uso abitativo esclusivamente per quelli riconosciuti di valore tipologico – documentario, attraverso l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari a garantirne il recupero e la salvaguardia; per quelli privi di valore, non destinabili ad abitazione, è ammessa anche la *Demolizione e Ricostruzione*, senza incremento di volume e/o **Suc** in relazione ai criteri di cui agli elaborati RUE 7.

In entrambi i casi non è ammesso il loro frazionamento dall'edificio originariamente destinato ad abitazione.

Le superfetazioni (baracche, tettoie e manufatti precari), anche se condonate, e gli elementi incongrui riportati nella scheda di censimento, dovranno essere demoliti e/o rimossi in coincidenza con interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria.

5. Per gli edifici di valore tipologico - documentario è ammesso un ampliamento a tantum della **Suc**, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21.04.'83, di 50 m<sup>2</sup>, di cui un max di 30 m<sup>2</sup> per Superficie utile e non più di 20 m<sup>2</sup> di Superficie accessoria per servizi e/o per portici, per questi ultimi è ammessa una maggior superficie qualora necessario dare continuità agli stessi in relazione ai fronti e alle caratteristiche tipologiche, per una migliore compatibilità con la tipologia rurale.

È ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento e purché presenti nelle mappe catastali del 1928.

Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche

(sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali, finiture) ed essere redatti in conformità all'apposito Allegato E), costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Edifici di valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento".

Negli edifici di valore tipologico documentario compresi in qualunque componente di Spazio, sia ad uso agricolo che di civile abitazione, in caso di **RE**, **NC/A**, **NC/S** o **DR** quando eccezionalmente consentito, la **Suc** minima realizzabile per ciascuna Unità immobiliare abitativa è pari a 75 m<sup>2</sup>; in ogni caso il numero delle unità immobiliari preesistenti può essere mantenuto, oppure incrementato il numero iniziale, nel rispetto della **Suc** minima sopraccitata, comprese quelle derivanti dall'eventuale recupero di servizi agricoli dichiarati di valore tipologico documentario; qualora tale incremento superi le 4 unità la compatibilità coi valori dell'edificio dovrà essere accertato dal **Nu.V.I.**

6. Non è ammesso il declassamento di abitazioni coloniche a servizi agricoli, quelle che fossero già state declassate alla data di adozione delle presenti norme, se di valore tipologico documentario, possono essere riqualificate all'uso originario o destinate a civile abitazione o ad altre destinazioni compatibili e non concorrono al calcolo della **Suc** ammessa.  
E' ammesso, previo recupero e restauro senza incremento di **Su**, la trasformazione di abitazioni coloniche anche ad uso servizi solo qualora ricadenti in fasce di rispetto dagli elettrodotti previo parere degli enti di controllo competenti ove l'uso abitativo non sia consentito.
7. Gli interventi riguardanti immobili di valore tipologico-documentari sono soggetti al parere del **Nu.V.I.** o della CQAP in relazione a quanto disposto dall'art. VIII.29.

### [Art. II.13] Edifici di valore testimoniale

- 1 Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia gli edifici di valore testimoniale riconducibili a: edifici di archeologia industriale (ex zuccherifici, ex produttivi in darsena di città, essiccatoi, ecc.); edifici di architettura moderna o contemporanea (di cui all'elenco RER); testimoniali di attività e/o vita passate (ex scuole pubbliche, idrovore, rurali atipici, villini, ecc.).
2. Gli interventi sugli *Edifici di valore testimoniale*, devono essere finalizzati alla tutela, alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi architettonici testimoniali caratteristici degli edifici stessi, nonché alla loro miglior contestualizzazione.
3. Sugli *Edifici di valore testimoniale* sono ammessi gli interventi di *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo*, come di seguito precisati:
  - a) La valorizzazione degli aspetti architettonici, fermo restando il Volume esistente, mediante:
    - la conservazione dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e decorativo, con la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi e delle coperture;
    - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi;
    - l'inserimento di nuovi elementi e impianti; l'eliminazione di elementi incongrui;
    - il consolidamento strutturale.
  - b) L'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, in conformità alle presenti norme relative alla *Città storica*; con eventuale apertura di lucernari che non alterino i profili delle coperture.
4. E' ammesso l'aumento di Superficie utile interna, tramite l'inserimento di nuovi solai e/o sottotetti esclusivamente qualora la tipologia e l'assetto delle aperture esterne lo consentano. Non devono essere comunque alterate le caratteristiche tipomorfologiche interne che contribuiscono a determinare il valore testimoniale di tali edifici.
5. In caso di intervento il numero delle unità immobiliari preesistenti può essere mantenuto, oppure incrementato raddoppiandone il numero iniziale, fino al raggiungimento del limite massimo di 4 unità, comprese quelle derivanti dall'eventuale recupero di corpi secondari, purché questo risulti compatibile con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. Sono fatti salvi i casi esistenti in cui è presente un numero di U.I. maggiore di 4.
6. Per gli *Edifici di valore testimoniale* ricadenti in zone di *Boschi e pinete* di cui al successivo artt. III.4 e in *aree a Verde privato* di cui al successivo art. II.14, gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della disciplina di tali componenti.
7. Sono ammessi ampliamenti necessari per esigenze pubbliche e/o di valenza pubblica (strutture

sanitarie – scolastiche – sociali, ecc.). Tali ampliamenti devono comunque essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio originario.

8. Qualora il valore testimoniale assegnato dal RUE non risultasse, per parti dell'edificio e/o per edifici privi di valore, rispondente alla realtà effettivamente in atto, sulla base di adeguata analisi storico-critica-fotografica, possono essere ammessi interventi eccedenti il **RRC**, previo parere del **Nu.V.I.**

## **[Art. II.14] Verde privato**

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 le Aree a verde privato, localizzate nello Spazio urbano e nello Spazio rurale, destinate al mantenimento, al consolidamento e alla riqualificazione del verde, a giardino e/o a parco privato, di pertinenza di immobili. In tale componente è prescritto quanto segue:
  - il mantenimento delle aree e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale riqualificazione e consolidamento dell'impianto arboreo esistente
  - la salvaguardia, anche in fase di cantiere delle alberature esistenti
  - la permeabilità del suolo.
 Qualsiasi intervento su tali aree deve essere preceduto da rilievo dendrologico e rispettare le disposizioni del REGOLAMENTO COMUNALE SUL VERDE.
2. Tali aree non possono essere frazionate e stralciate dagli edifici ricadenti al loro interno in data successiva a quella di adozione del RUE, in tal caso non concorrono comunque ad alcun incremento di **Suc**.
3. Nell'ambito di ogni singola area e in relazione all'assetto proprietario esistente alla data di adozione del RUE, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento delle destinazioni di case coloniche e di altri servizi agricoli esistenti qualora ricadenti nello spazio rurale, risultano compatibili anche abitazioni civili, pubblici esercizi ed attività di tipo culturale-ricreativo e sanitario-assistenziale; per le aree ricadenti nello Spazio urbano sono comunque ammessi gli usi di cui all'art. VI.33, c15. Sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, oltre a quanto consentito ai sensi del c4. Può inoltre essere consentita la demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza e/o della medesima proprietà con eventuale traslazione fuori fascia di rispetto; in tali casi la ricostruzione deve avvenire senza pregiudizio del verde e delle piantumazioni esistenti.
4. Per le aree a verde privato è consentito un incremento una tantum della **Suc** esistente, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21.4.83, fino a un massimo di 100 m<sup>2</sup> di superficie utile complessiva per lotti non superiori a 1000 m<sup>2</sup> se ricadenti nello Spazio urbano, 3000 m<sup>2</sup> se ricadenti nello Spazio rurale; è inoltre consentito un ulteriore incremento di 20 m<sup>2</sup> ogni 500 di superficie del lotto eccedente i 1000 m<sup>2</sup> e i 3000 m<sup>2</sup>, purché ciò non comporti una **Suc** complessiva di tutti gli immobili ricadenti nello Spazio urbano superiore a 600 m<sup>2</sup> e di 900 m<sup>2</sup> per quelli ricadenti nello Spazio rurale. Per i lotti eccedenti i 1000/3000 m<sup>2</sup> l'incremento può avvenire anche in corpo nuovo isolato costituente una nuova unità immobiliare. Per le aree di Verde privato ricadenti in Spazio rurale è ammesso inoltre il recupero ad usi abitativi anche degli edifici secondari purché di valore tipologico documentario o testimoniale e coevi con l'edificio principale, così come disciplinato all'art. II.12 c4; per quelle ricadenti in Spazio urbano è ammesso anche il recupero di locali di servizio purché regolarmente autorizzati e non aventi caratteristiche di superfetazione e/o precari. Nel caso in cui l'area a verde privato sia confinante, anche per un solo lato, con una componente dello spazio urbano o inserita all'interno di un sistema che afferisce ad un elemento urbano (per es. Cintura verde del Capoluogo), la stessa dovrà essere considerata localizzata nello spazio urbano.
5. Per le aree a verde privato con edifici esistenti ricadenti in spazio urbano complessivamente sono ammesse al massimo 3 unità immobiliari, per quelle ricadenti in spazio rurale al massimo 4 unità.
6. Per le aree a verde privato ricadenti nella componente Edifici e/o complessi di valore storico – architettonico di cui all'art. II.11 si applica esclusivamente la disciplina di detto articolo.

Per gli Edifici di valore tipologico-documentario di cui al precedente art. II.12 e per quelli di valore testimoniale di cui all'art. II.13, ricadenti nelle aree di Verde privato, sono ammessi interventi di ampliamento, secondo quanto di seguito prescritto:

- l'ampliamento deve essere adiacente all'edificio di valore solo esclusivamente qualora la tipologia lo consenta e previo parere del **Nu.V.I.**
- l'ampliamento può essere in adiacenza all/i corpo/i secondari
- l'ampliamento può essere in corpo nuovo isolato, previa compatibilità con il rilievo dendrologico e

valutazione preventiva da parte del Servizio competente.

8. Nell'ambito della stessa proprietà il verde privato non concorre a determinare la distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà.
9. Aree a verde privato in contiguità al tessuto prevalentemente residenziale della *Città consolidata* (art. VI.32) e appartenenti alla stessa proprietà concorrono ad incrementare la **Suc** ammessa, in applicazione dell'indice medio di isolato, di 10 m<sup>2</sup> ogni 250 m<sup>2</sup> di area classificata a verde privato fino ad un max di 150 m<sup>2</sup>.

#### [Art. II.15] Alberature monumentali

1. Il RUE individua con specifica simbologia nelle tavole RUE 2, RUE 4 le *Alberature monumentali* sottoposte a vincolo da specifico provvedimento regionale (decreto di protezione) o comunale (Delibera di Giunta). La tutela delle alberature da parte del Comune è normata dall'art. 14 del Regolamento Comunale del Verde.

Gli interventi attuabili sulle alberature monumentali protette sono di manutenzione (potature, interventi fitosanitari) salvo che, per situazioni di pericolo dovute all'instabilità o deterioramento delle piante, non sia necessario procedere all'abbattimento.

Gli interventi di manutenzione delle piante protette dal Comune, sia pubbliche che private, sono a carico del Comune stesso ai sensi dell'art. 14 punto 3 del REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE.

L'onere degli interventi di manutenzione delle piante protette con decreti regionali sono a carico dei proprietari delle aree su cui le piante vegetano. L'esecuzione di tali interventi è però soggetta a specifica autorizzazione dal parte del Servizio Fitosanitario Regionale. Qualora tali interventi siano normati anche dal Regolamento Comunale del Verde (potature e abbattimenti) dovrà essere richiesta l'autorizzazione anche al Servizio Ambiente del Comune di Ravenna.

#### [Art. II.16] Percorsi ciclopeditoni naturalistici, agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia i principali percorsi ciclopeditoni naturalistici e agropaesaggistici (di cui ai successivi punti a) e b) inoltre favorisce la realizzazione di itinerari enogastronomici e turistici (di cui al successivo punto c).  
Tali percorsi possono essere integrati: dalle previsioni dei Piani di Stazione del Parco del Delta del Po; dal Piano della rete ciclabile; dai Piani di Sviluppo Aziendale; dal POC.

- a) Percorsi ciclopeditoni naturalistici. Il RUE individua con specifica simbologia i principali percorsi ciclopeditoni di interesse naturalistico insistenti prevalentemente lungo gli argini dei principali corsi d'acqua. Per tali percorsi dedicati al cicloturismo e all'ippoturismo va favorito il collegamento con le aziende agricole e con le componenti rimanenti del sistema nonché con il sistema dei percorsi dei Piani di Stazione del Parco del Delta.
- b) Percorsi ciclopeditoni agropaesaggistici. Il RUE individua con specifica simbologia i percorsi ciclopeditoni agropaesaggistici tematici la cui finalità è quella di incentivare la fruizione turistica dello *Spazio rurale* recuperando e mettendo "in rete" le potenzialità esistenti quali ville storiche – pievi – bonifiche – ecc.
- c) Itinerari enogastronomici e turistici. Il RUE in conformità con il PTCP e PRSR contestualmente promuove la costituzione di itinerari turistici enogastronomici su viabilità esistente e/o di progetto (di cui al PRSR) a fronte dei quali le aziende agricole facenti parte del comitato promotore contestualmente all'approvazione del Regolamento di attuazione (di cui all'art. 3 L.R. 23/00), possono ottenere incentivi premianti per l'ampliamento delle aziende stesse e loro strutture, sia in termini di potenzialità edificatoria (entro il limite del 15% della potenzialità ammessa) che di usi ammessi (comunque legati alla fruizione turistica rurale e alla vendita dei prodotti di produzione), previa presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale ed interaziendale. E' inoltre possibile applicare la disciplina delle "Zone di valorizzazione turistico-ricreative" di cui all'art. IV. 20.

2. Gli interventi per la realizzazione dei Percorsi ciclopeditoni naturalistici, agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici costituiscono Interventi significativi o tematici ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli*



interventi.

## **[Art. II. 17] Aree di interesse archeologico**

1. Il RUE, in relazione a quanto disposto dall'art. 32 del PSC individua nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4 con specifica simbologia le *Aree di interesse archeologico* distinguendole in:
  - aree archeologiche
  - aree di potenzialità archeologica
  - elementi di interesse archeologico
2. Il RUE individua quali *Aree archeologiche*, le aree presenti sul territorio comunale, con presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi dell'art.1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004 e s.m.i) che sono:
  - Palazzolo a S.Romualdo
  - Podere Danesi a S.Zaccaria
  - Parco archeologico di Classe e San Probo
  - Complesso archeologico di via M. D'Azeglio
  - Chiesa di Santa Croce in via Galla Placidia

In dette Aree archeologiche vale la seguente disciplina:

- sono consentite esclusivamente le attività di ricerca, studio, restauro, osservazione e trasformazione connessa ai beni archeologici ad opera degli enti autorizzati
  - l'attività agricola è consentita, previo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica in caso di arature profonde.
3. In particolare nella zona archeologica di Classe sono ammessi gli interventi di cui all'art. IV. 6 dello spazio rurale per gli edifici rurali ricadenti in aziende agricole, con esclusione della Nuova costruzione. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione e che comunque interessino aree libere o comportino opere di fondazione e scavo è prescritto il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

Per le abitazioni civili esistenti sono permessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e un incremento max di 70 m<sup>2</sup> di superficie utile complessiva, a far data dal 21/04/83, nel rispetto delle distanze stabilite per le zone a destinazione residenziale della *Città consolidata* nello *Spazio urbano*. E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza Archeologica.

Per detta zona ai fini dell'attuazione del Parco Archeologico quale Polo provinciale, in relazione a quanto previsto dall'art. 59 punto 10 del PSC, <sup>10</sup> il RUE promuove la riqualificazione degli edifici esistenti anche attraverso l'applicazione dei meccanismi premiali, che a fronte dell'acquisizione al pubblico delle aree di interesse archeologico, consentono l'utilizzo della potenzialità edificatoria aggiuntiva (0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) di cui all'art. 11 di PSC anche in loco, previo intervento diretto condizionato di cui all'art. I.9.

E' consentita la demolizione di eventuali edifici incongrui anche di servizio e la loro ricostruzione, con tecniche e materiali tradizionali; l'uso e il recupero di tali edifici oltre agli usi abitativi può essere finalizzato ad usi ricettivi e/o di servizio per la fruizione del parco stesso.

Qualsiasi intervento previsto per gli insediamenti esistenti all'interno dell'area archeologica di Classe dovrà essere corredato da specifica analisi storico-catastale sulla base della quale prevedere:

- la rimozione degli elementi incongrui quali superfetazioni – baracche – tettoie;
  - la schermatura con filari arborei o arbustivi di retri che si affacciano sul parco archeologico;
  - la eliminazione degli elementi incongrui (camini prefabbricati – infissi in alluminio – rivestimenti speciali ecc.)
4. Il RUE individua nelle tavole di RUE 2 i perimetri delle aree con presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti sul territorio comunale, classificandole come *Aree di potenzialità*

---

<sup>10</sup>

**art.59 Poli funzionali**

**(10) Polo provinciale Parco Archeologico di Classe** costituisce polo culturale turistico di valenza sovracomunale ai sensi del PTCP, si rinvia a quanto definito all'art.52. Per il Parco Archeologico di Classe il POC ai sensi dell'art. 32 e il RUE definiranno la disciplina specifica finalizzata alla riqualificazione degli edifici esistenti, anche mediante il loro recupero e riutilizzo per usi compatibili alla fruizione del parco; individuando anche meccanismi premianti a fronte della cessione delle aree di interesse archeologico.



archeologica e specificatamente:

- Bosco Forte (tav. 07)
- Primaro (tav. 05 – 06)
- Butrium (tav. 24 – 25)
- Cà Bianca (tav. 63)

In tali zone sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole in cui ricadono, purché connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti gli interventi di cui al precedente c3, ad eccezione degli incentivi premiali di cui all'art. 11 del PSC, e con le modalità ivi definite. E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza Archeologica.

Per quanto non specificato al presente comma vale la disciplina di componente.

5. Il RUE individua quali *Elementi di interesse archeologico* le emergenze archeologiche puntuali segnalate dalla Soprintendenza Archeologica. Qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo da attuarsi in prossimità di tali emergenze e/o che possa in qualche modo interferire con le stesse è soggetto al preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica.
6. Ad avvenuta realizzazione della "Carta del rischio archeologico" del Comune, in relazione al grado di rischio associato alle singole aree potranno essere applicate le disposizioni di cui ai c4 e c5.

## **[Art. II.18] Perimetri e limiti**

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 4 i seguenti perimetri e limiti riferiti al sistema dei piani e dei vincoli sovraordinati di tutela paesaggistico ambientale: *Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po, Fasce di rispetto fluviale, Fasce di rispetto arginale, Aree soggette ad ingressione marina, Dossi e paleodossi, Fascia di rispetto cinta muraria.*
2. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con apposito perimetro le *Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po* ricadenti nel territorio comunale, ai sensi della L.R. n.27 del 2.7.88 (istituzione del Parco Regionale del Delta del Po), congruentemente al Piano Territoriale del Parco Regionale del Delta del Po, che costituisce stralcio del PTCP. Tali Stazioni sono: "Stazione Valli di Comacchio", "Stazione Pineta di S.Vitale e Piasse di Ravenna", "Stazione Pineta di Classe e Saline di Cervia". La perimetrazione dei Piani di Stazione riportata nelle tavole RUE è quella dei piani adottati e/o approvati. Le modifiche a questi perimetri, eventualmente conseguenti all'approvazione dei piani stessi, in quanto strumenti sovraordinati per legge, sono recepite dal RUE, previa provvedimento dirigenziale. All'interno dei perimetri suddetti, gli interventi sono subordinati alla disciplina d'uso e di intervento definita dai Piani territoriali di Stazione e ove richiamato, dal RUE e/o dal POC.
3. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 le *Fasce di rispetto fluviale*, come da disposizioni regionali relative alla tutela dei corsi d'acqua principali. Tali fasce hanno di norma una profondità di ml. 150 dal piede esterno a campagna degli argini, così come indicate con apposita simbologia nella cartografia di RUE. Tali fasce sono ridotte e/o ampliate in base alla morfologia del suolo fino a punti ad altimetria maggiore rispetto al piano medio di campagna (es. strade in rilevato e paleoargini) che possano costituire limiti fisici a esondazioni e inondazioni.  
All'interno di tali fasce vale la disciplina delle singole componenti secondo la procedura prevista dal D.Lgs.42/2004 e s.m.i (si veda elaborato gestionale G.1.1 del PSC: "Aree soggette a vincolo paesaggistico - ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/02, art. 46") e compatibilmente con l'art. 3.19 del PTCP per le aree ricadenti all'interno di dette fasce e coincidenti con le zone di "particolare interesse paesaggistico e ambientale" del PTCP stesso.
4. Il RUE nelle tavole RUE 2, RUE 4 individua con specifico perimetro le *Fasce di rispetto arginale* dei corsi d'acqua principali; tali fasce hanno di norma una profondità di ml. 30 dal piede esterno a campagna degli argini. Tale perimetro comporta il divieto di nuove costruzioni nell'ambito di aree inedificate ricadenti all'interno di dette fasce; previo rilascio di nulla-osta idraulico da parte del Servizio Tecnico di Bacino (STB) competente tale profondità può essere ridotta a ml 15 all'interno della Città consolidata o in via di consolidamento.
  - Per gli edifici esistenti nella fascia di ml. 30 dal piede arginale a campagna, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per singola componente, sono consentiti i seguenti interventi:
  - manutenzione straordinaria (**MS**)
  - restauro scientifico (**RS**)
  - restauro e risanamento conservativo (**RRC**)

- ristrutturazione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime e ampliamenti con sopraelevazione (**NC/S**), (**NC/A**) solo sul lato opposto all'argine, previo nulla osta idraulico del Servizio Tecnico di Bacino (STB) competente
- demolizione con eventuale ricostruzione (**DR**) esclusivamente oltre i ml. 30 dal piede arginale a campagna per gli edifici ricadenti nelle componenti dello Spazio rurale di cui all'art. IV.5 c2 e nello Spazio naturalistico e oltre i 10 ml. per quelli ricadenti nello Spazio urbano e nelle aree a completamento edilizio (art. IV.18) ricadenti all'interno degli insediamenti lineari, o a minor distanza, senza incremento di volume e unità immobiliari qualora per ragioni fisiche e/o di disciplina di componente dello Spazio urbano non sia possibile l'arretramento richiesto, previo rilascio di Nulla-Osta idraulico da parte del Servizio Tecnico di Bacino (STB) competente.

E' inoltre indicata sulle tavole RUE 2 la fascia di rispetto inedificabile di 10 ml. dal piede arginale del Canale Emiliano Romagnolo (CER). Tale fascia di inedificabilità vale anche per i canali facenti parte della rete scolante di competenza dei Consorzi di Bonifica; gli interventi eccedenti il **RRC** su edifici esistenti ricadenti in tale fascia, nel rispetto della disciplina di componente, sono subordinati a Nulla-Osta del Consorzio di competenza.

5. Il RUE individua con apposito perimetro nelle tavole RUE 2 e nella tavola RUE 3.2 (Città a conservazione morfologica: Marina di Ravenna) le Aree soggette ad ingressione marina, al fine di prevenire possibili allagamenti e introdurre opportune misure di sicurezza. In dette aree l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni, salvo deroghe definite da specifiche norme di componente di Spazio e/o sistema:

- a) **Nuove costruzioni (NC)**. Sono vietati locali interrati e seminterrati; il piano di calpestio di tutti i locali abitabili dovrà essere posto ad almeno quota m + 1,70 rispetto allo 0,00 della rete di livellazione comunale per lo studio della subsidenza e comunque a + 0,20 rispetto alla quota del colmo strada, escludendo quelle poste su arginature. Tali quote devono risultare da apposito piano quotato dell'area oggetto di intervento e del suo intorno per una fascia larga almeno 50 ml. Gli indici di piano (H massima, ecc.), sono calcolati a partire da detta quota. Tale quota è ridotta a m. +1,40 per i piani di calpestio dei portici e dei locali di servizio e a m. +1,00 per le attrezzature esterne (campi da tennis, campi da gioco, parcheggi...) e per le strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi di cui all'art. XI.25. Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non impedire il riflusso delle acque e limitarne l'ingressione. L'area scoperta deve essere opportunamente sistemata con idoneo sistema di smaltimento delle acque superficiali.
- b) **Edifici esistenti**. Le norme di cui al precedente punto a) valgono anche per i seguenti interventi:
  - **demolizioni e ricostruzioni (DR)**;
  - **ristrutturazioni edilizie (RE)** con demolizione e fedele ricostruzione;
  - **ampliamenti (NC/A)**, ad eccezione di ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario e per la realizzazione di portici; per gli ampliamenti non superiori a 30 m<sup>2</sup> di superficie complessiva;
  - non è consentito rendere abitabili locali esistenti interrati o seminterrati destinati a servizi; in ogni caso i locali esistenti posti al piano terra destinati a servizio non potranno variare la loro altezza netta interna (anche mediante abbassamento del piano di calpestio) allo scopo di trasformare i vani di servizio in vani abitabili se non nel rispetto delle quote di cui al precedente punto a).

Per ogni intervento edilizio, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, su edifici esistenti valgono le seguenti prescrizioni generali: installazione di elettropompa di potenza adeguata alla superficie interrata con sistemi di pozzetti di raccolta; in caso di locali interrati con accesso dall'esterno è prescritta la realizzazione di una o più caditoie di lunghezza pari all'apertura dell'accesso collegata ad un pozzetto centrale dotato di elettropompa; nei locali interrati e seminterrati sono vietate, sotto la quota 0,00 (colmo strada esistente) centrali termiche, mentre i quadri e contatori elettrici, impianti meccanici in genere, dovranno essere installati a quota non inferiore a + 1,00, compresi depositi alimentari, depositi di sostanze tossiche, inquinanti, antiparassitari, nonché impianti e servizi igienici; per detti locali la rete fognante deve essere dotata di valvole che impediscono il riflusso di acque di fogna. Per le parti di edificio oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, per l'adeguamento degli impianti valgono le disposizioni contenute nella Parte III delle presenti NTA. La variazione delle quote dei solai, se richiesta allo scopo di adeguarsi alle norme del presente articolo, è assimilabile a manutenzione straordinaria. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita per le strutture ricettive alberghiere esistenti al fine della loro permanenza e riqualificazione; in questo caso l'intervento è da assoggettarsi ad attuazione diretta condizionata di cui all'art. I.9.

- c) Nelle Aree soggette ad ingressione marina e ricomprese in porzioni della *Città da riqualificare* soggette a piano urbanistico ad attuazione indiretta di cui all'art. 22 delle norme di PSC, sono

ammessi parcheggi interrati sulla base di uno studio e relazione tecnica che dimostri l'adozione delle opportune misure atte ad evitare ogni pericolo di allagamento e a garantire la sicurezza necessaria. L'impegno ad assumere dette misure deve essere esplicitamente specificato in sede di convenzione.

- d) *Opere di urbanizzazione.* I rilevati stradali e le relative attrezzature (marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi, ecc.) devono essere realizzate in maniera tale che la quota del piano viabile non sia inferiore a quota m 1,70 rispetto allo 0,00 citato al precedente punto a), salvo collegamenti interni con/o fra strade esistenti, e con riferimento alla quota di campagna esistente. La realizzazione di nuove opere infrastrutturali, reti tecnologiche ed impiantistiche e/o interventi di manutenzione su quelle esistenti, sono subordinati all'adozione di misure di riduzione di rischio mediante la realizzazione di idonei accorgimenti atti a limitare o ad annullare gli effetti prodotti dagli allagamenti e/o ingressione marina. Tali accorgimenti devono risultare da apposita relazione tecnica illustrativa.
- e) Le opere da realizzarsi sull'arenile sono disciplinate dal Piano dell'Arenile. Le opere di banchina e/o portuali da realizzarsi nello Spazio portuale sono assoggettate alla disciplina del Piano regolatore del porto e relative disposizioni tecniche da applicarsi da parte dell'autorità competente (Autorità Portuale).
6. Il RUE nelle tavole RUE 2 individua quali Dossi e paleodossi l'insieme dei dossi di pianura e delle dune costiere, come definiti all'art. 3.20 del punto 1 del PTCP<sup>11</sup>, e in riferimento alla seguente classificazione di cui all'elaborato gestionale del PSC G.1.4 "Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata" li articola in:
- Paleodossi fluviali particolarmente pronunciati;
  - Dossi di ambito fluviale recente (in cui sono compresi i "paleodossi di modesta rilevanza" di cui all'art. 3.20 del PTCP);
  - Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica;
  - Sistemi dunosi costieri di rilevanza idrogeologica.
- a) I dossi e i sistemi dunosi individuati nelle tavole RUE 2 sono sottoposti in relazione alle Direttive nazionali e comunitarie:
- 1) alla disciplina di tutela ed agli indirizzi di cui all'art. 3.20 del PTCP per le porzioni interessate;
  - 2) alla disciplina dei Piani di Stazione del Parco Delta del Po;
  - 3) alla disciplina del Piano dell'Arenile in adempimento alla L.R. 9/2002;
  - 4) alle indicazioni dell'elaborato RUE 7: "Guida all'inserimento degli interventi nel paesaggio".
- Gli interventi ammessi dal RUE nei paleodossi di classe a) e b) di cui all'art. 3.20 c2 del PTCP<sup>12</sup> sono sottoposti alla disciplina di cui al punto 4 D dello stesso art.3.20 del PTCP. Oltre a quanto previsto al punto 5 D dell'art. 3.20 del PTCP<sup>13</sup>, gli interventi effettuati all'interno dei paleodossi di classe a) e b) con esclusione di quelli ricadenti in aree della *Città consolidata o in via di consolidamento*, fermo restando che per la Città di nuovo impianto e/o da riqualificare il POC dovrà dettare specifica disciplina, devono seguire le seguenti prescrizioni:
- non possono essere effettuati sbancamenti neanche parziali (salvo in caso di messa in sicurezza idraulica previo nulla osta degli enti competenti) né ricariche modificando le quote esistenti;
  - gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, qualora ammessi dalle specifiche norme di componente, dovranno rispettare l'assetto planialtimetrico esistente, privilegiando gli ampliamenti in sopraelevazione e prevedendo gli interrati solo se ammessi dalla disciplina dei Piani di Bacino e realizzati in modo tale da prevenire pericoli di allagamento;

<sup>11</sup> 1.(D) I dossi di pianura rappresentano morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

<sup>12</sup> 4.(D) Nelle aree interessate da paleodossi o dossi individuati ai punti a) e b) del precedente c2 ovvero ritenute dai comuni meritevoli di tutela fra quelli individuati al punto c) del medesimo comma nuove previsioni urbanistiche comunali dovranno avere particolare attenzione ad orientare l'eventuale nuova edificazione in modo da preservare:

- da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;
- l'assetto morfologico ed il microrelievo originario.

La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

<sup>13</sup> 3) 5.(D) Nei dossi individuati al punto a) del precedente c2, nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico o altimetrico dei tracciati infrastrutturali, andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale.

- negli interventi relativi ad aree scoperte dovrà essere privilegiato l'uso di pavimentazioni permeabili, che consentono lo smaltimento diretto al suolo delle acque piovane, al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle eventuali falde di pianura;
- le attività produttive di tipo artigianale o industriale dovranno garantire la qualità e la protezione della risorsa idrica; a questo fine la previsione di nuove attività o l'ampliamento di quelle esistenti dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica;
- non sono ammesse le attività estrattive; sono ammesse migliorie fondiari qualora mantengano o ricostituiscano la morfologia fisica del territorio e non ne alterino la percettività; tali interventi sono subordinati ai criteri e prescrizioni di inserimento paesaggistico di cui all'elaborato RUE 7.

In riferimento al punto 7D dell'art. 3.20 del PTCP <sup>14</sup>, i progetti devono essere supportati da apposite analisi e sono oggetto di valutazione di inserimento paesaggistico ai sensi dell'art. 1.27. Sono inoltre vietati gli interventi di cui al punto 8P e 8 bis dell'art. 3.20 del PTCP salve le previsioni e i progetti di cui al punto 9P dello stesso articolo.

- b) Per quanto concerne i Sistemi dunosi costieri di rilevanza idrogeologica gli interventi devono essere effettuati in conformità a quanto previsto al punto 10D dell'art. 3.20 del PTCP <sup>15</sup>, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- sono vietate le movimentazioni di terreno, eseguite per qualsiasi fine, che portino alla modifica dell'andamento planoaltimetrico del sistema dunoso rilevabile sul piano di campagna; fanno eccezione le movimentazioni finalizzate alla ricostruzione del cordone dunoso litoraneo.
  - per gli eventuali interventi ammessi dovranno essere privilegiati materiali ecocompatibili e strutture permeabili ed amovibili.
  - dovranno essere rimosse le strutture che risultino incompatibili sia per posizione che per caratteristiche strutturali e funzionali.
  - dovranno essere favorite le piantumazioni di specie erbacee ed arbustive autoctone atte a favorire la ricostruzione del sistema dunoso.
  - nel rispetto delle prescrizioni sopracitate potranno essere attrezzati percorsi che favoriscono la fruizione e valorizzazione del sistema dunoso.
- c) Per quanto concerne i Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica gli interventi devono essere effettuati in conformità a quanto previsto al punto 11(P)<sup>16</sup> dell'art. 3.20 del PTCP e per la parte ricadente nel Piano dell'Arenile, da esso disciplinati.

**7. Il RUE nelle tavole RUE 4.1, RUE 4.2 individua con apposita simbologia la Fascia di rispetto cinta muraria. All'interno di detta fascia valgono le seguenti prescrizioni:**

- non è consentita la costruzione di nuovi manufatti, salvo la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;
- gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti alle sottozone **CSU, CSM, CSA, CSD, CSR**,

<sup>14</sup> 7.(D) Nelle aree interessate da dossi, dove siano presenti elementi di interesse storico - testimoniale, (viabilità storica, affacci su ville e giardini, o elementi vegetazionali collegati alle pertinenze fluviali) i Comuni dovranno valutare l'inserimento dei dossi interessati in progetti di fruizione turistico - culturale del territorio e di valorizzazione degli ambiti fluviali.

<sup>15</sup> 10.(D) Per i "sistemi dunosi costieri di rilevanza idrogeologica" di cui al punto e) del precedente secondo comma, le azioni di tutela da porre in essere da parte della pianificazione locale dovranno essere orientate ad evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo, ovvero favorire anche attraverso interventi di deimpermeabilizzazione il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio; gli strumenti urbanistici generali dovranno contenere una specifica relazione di valutazione e bilancio riferita al complesso di tali aree. I Regolamenti edilizi Comunali dovranno prevedere idonee indicazioni per la esecuzione dei lavori ed indicazioni sulle tecnologie di riduzione della impermeabilizzazione per la edificazione in tali aree. In tali zone sono vietati movimentazioni di terreno, per qualsiasi fine eseguite, che portino alla modifica dell'andamento planoaltimetrico del sistema dunoso rilevabile sul Piano di campagna.

<sup>16</sup> 11.(P) Ai "sistemi dunosi di rilevanza storico documentale paesistica" si applicano gli stessi indirizzi e prescrizioni di cui al precedente art. 19, spetta alla pianificazione comunale generale l'eventuale emanazione di ulteriori norme di tutela. In tali zone, fermo restando l'obbligo di salvaguardare la testimonianza storico-documentale e paesistica dell'elemento individuato, sono ammessi gli interventi pubblici e di interesse pubblico miranti alla conservazione e protezione dell'ambiente dall'avanzamento del cuneo salino.

**CSlra, CSlrb, CSlt**, sono disciplinati dalle norme relative a dette sottozone.

Per le rimanenti sottozone **CSIs, CSIp** è obbligatoria la demolizione, la nuova edificazione dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto, nel frattempo è ammessa la sola manutenzione ordinaria. Dovranno essere demolite o rimosse tutte le superfetazioni ricadenti entro tale fascia;

- gli interventi relativi alle porte ed agli elementi della cinta muraria devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;
- la sistemazione delle aree scoperte deve assicurare, ovunque possibile, la visibilità o riconoscibilità del sistema delle mura, mediante la sistemazione a prato, il recupero dei livelli originari del terreno e degli antichi andamenti delle scarpate;
- la fascia di 10 metri sui due lati delle mura è da considerarsi di potenziale interesse archeologico; pertanto i progetti relativi a tutti gli interventi di cui sopra che interessino tale fascia, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di opere interne riguardanti gli edifici esistenti, debbono essere sottoposti al parere preventivo delle competenti Soprintendenze Archeologica e per i Beni Ambientali e Architettonici;
- all'interno delle fasce di rispetto della cinta muraria non sono ammesse attività o manufatti, anche precari o temporanei, incompatibili con i valori culturali dei siti esistenti, o che danneggino i tappeti erbosi e gli impianti vegetali, così come definiti dai progetti di sistemazione delle aree scoperte.

## Capo 2° Sistema della Mobilità

### [Art. II.19] Finalità

1. Il RUE assume per il *Sistema della Mobilità* le finalità di PRG di cui all'art. 36 del PSC.<sup>17</sup>

### [Art. II.20] Articolazione delle componenti del Sistema della Mobilità

1. Il RUE nelle tavole RUE2, RUE4 individua le aree, i tracciati e i percorsi costituenti il *Sistema della mobilità* di cui all'art. 37 del PSC articolandolo nelle seguenti componenti:
  - 1) *Viabilità carrabile* (comprensiva di fasce di rispetto e verde di pertinenza)
  - 2) *Percorsi e piste ciclopedonali e ciclabili*
  - 3) *Linea ferroviaria e stazioni*
  - 4) *Nodi di scambio e di servizio, parcheggi*, articolati in: *Canale portuale, Aeroporto, Radar, Parcheggi principali*.

### [Art. II.21] Articolazione e disciplina della viabilità carrabile e relativi svincoli e connessioni, fasce di rispetto e verde di pertinenza della viabilità

1. Nelle tavole RUE 2 sono indicati i tracciati della *viabilità carrabile* esistente, della viabilità carrabile di progetto e della viabilità carrabile da adeguare. Tali tracciati potranno essere precisati e modificati o in sede di POC, o dalla pianificazione di settore (**PUM – PGU**) che in tal caso assume il ruolo e il valore di RUE, o anche dai singoli progetti definitivi delle opere pubbliche purché il tracciato ricada all'interno delle fasce di rispetto individuate dal RUE.  
La nuova viabilità, che non sia il prolungamento di quella esistente, dovrà avere una larghezza minima derivante dall'applicazione combinata del DM 5 novembre 2001 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e del Regolamento Viario per la classe proposta, tenendo conto della presenza della sosta. Per le strade urbane locali (classe F urbana) è di norma da prevedersi la presenza di sosta ai margini della carreggiata, almeno su di un lato.  
Tali sezioni dovranno essere adeguate nel caso sia prescritto l'obbligo di alberature laterali; per le aree di nuovo impianto e/o riqualificazione urbanistica le strade urbane di norma dovranno essere alberate, tranne che le strade classificate F e ad uso esclusivamente locale.

2. In conformità con il Codice della Strada<sup>18</sup>, le Strade extraurbane sono classificate come segue:

<sup>17</sup> **art.36 Finalità** (c1) Per il Sistema della mobilità il PRG ha l'obiettivo di dotare il territorio delle infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci che le diverse parti del territorio comunale esprimono in rapporto alle funzioni ed alle attività che in esse sono presenti o previste; ciò favorendo l'integrazione fisica e funzionale delle diverse reti nonché delle infrastrutture esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, la sicurezza del sistema della mobilità e la sua compatibilità ambientale. In tal senso il sistema della mobilità del PRG costituisce quadro di riferimento organico per la definizione e l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione e programmazione degli interventi nel settore e cioè del Piano Urbano del Traffico (PUT) e del Piano Urbano della Mobilità (PUM).

<sup>18</sup> **Classificazione strada come da "Codice della Strada" art. 2**

**A Autostrada:** strada **extraurbana o urbana** a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

**B Strada extraurbana principale:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

**C Strada extraurbana secondaria:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

**D Strada urbana di scorrimento:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

**E Strada urbana di quartiere:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

**F Strada locale:** strada **urbana od extraurbana** opportunamente sistemata ai fini di cui al c1 non facente parte degli altri tipi di strade.

**F bis Itinerario ciclopedonale:** strada locale, **urbana, extraurbana o vicinale**, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada



- A Autostrade;
- B Strade extraurbane principali;
- C Strade extraurbane secondarie;
- F Strade extraurbane locali

3. In conformità con il Codice della Strada e con le Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani urbani del traffico, le strade urbane sono classificate come segue:

- A/D Strade di scorrimento veloce
- D Strade urbane di scorrimento;
- D/E Strade interquartiere
- E Strade urbane di quartiere;
- E/F strade locali interzonali
- F Strade locali
- F bis Itinerari ciclopedonali

4. Per le strade urbane di attraversamento dei centri minori, ci si riferisce al criterio generale di classe **E** nel caso di strade provinciali o statali o di strade comunali di maggiore importanza. Le altre strade urbane dei centri minori sono **F** locali, salvo la possibilità per il **PGTU** di identificarne alcune come **E/F** Locali interzonali.
5. Ai sensi delle Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico, la classificazione funzionale delle strade comunali è stabilita dal **PGTU**.
6. Le tavole RUE 2, riportano *Svincoli e connessioni* esistenti e/o di progetto articolati in tre livelli, questi ultimi con la simbologia grafica derivata dal PSC e da specificarsi in sede di POC, così come per la viabilità carrabile la pianificazione di settore (**PUM – PGTU**) potrà specificare la tipologia e il dimensionamento degli svincoli di progetto e/o da adeguare. Le caratteristiche tipologiche, funzionali e geometriche sono definite dal progetto, in conformità con le norme vigenti, con particolare riguardo al Decreto 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e al Regolamento Viario Comunale. In particolare il progetto dovrà giustificare le scelte tecniche effettuate in relazione al miglioramento atteso di sicurezza stradale e di livello di servizio.
7. Le *Fasce di rispetto* fuori dai centri abitati sono individuate nelle tavole RUE 2. Ai fini dell'esatta individuazione dell'ampiezza delle fasce di rispetto stradale, il RUE a tal fine individua gli ambiti della città consolidata e/o in via di consolidamento, così come definiti dall'art. 3 del Codice della Strada; l'approvazione delle Deliberazioni di modifica a tali limiti costituirà automatica variante al RUE.
- Le fasce di rispetto fuori dai centri abitati, sono pari ai minimi stabiliti dagli articoli 16 e 17 del Codice della Strada e dagli articoli 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada, salvo che per la viabilità di progetto e/o da adeguare. Per la viabilità di progetto e/o da adeguare della "grande rete" e della "rete di base", così come definita dal PRIT 98 e dal PTCP, il RUE e il POC individuano, ove possibile in relazione ai vincoli fisici o agli insediamenti preesistenti, fasce di rispetto più ampie di quelle previste dal Codice della Strada, onde consentire ulteriori eventuali potenziamenti delle sedi stradali e la realizzazione di piste ciclabili e fasce a verde protettivo con funzione di mitigazione dell'impatto delle infrastrutture.

---

**come dalle Direttive PUT**

strade interquartiere (D/E), intermedie tra quelle di scorrimento e quelle di quartiere

strade locali interzonali (E/F), intermedie tra quelle di quartiere e quelle locali, quest'ultime anche con funzioni di servizio rispetto alle strade di quartiere.

Vale la classificazione attuale (PUT 1999)

Per le strade nuove vale il Decr. Min. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"

Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Fascia di rispetto: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Fascia di Pertinenza: striscia di terreno compresa tra la carreggiata più esterna e il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.



Fuori dai centri abitati sono ammesse distanze minori nei casi disciplinati dall'art. 16 del Regolamento di esecuzione<sup>19</sup>. Per gli itinerari ciclopedonali è prevista una fascia minima di 5 ml. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto va aggiunta l'area di visibilità determinata secondo quanto previsto dall'articolo 18 del Codice della Strada. Le eventuali fasce di rispetto all'interno dei centri abitati sono indicate nelle tavole RUE 2.

Le fasce di rispetto non comportano obbligo di distanza di zona e/o componente. Le fasce di rispetto sono espropriabili per la realizzazione e/o adeguamento o ampliamento delle sedi stradali, svincoli, connessioni o altre strutture a servizio della viabilità. Le fasce di rispetto sono inoltre espropriabili per la realizzazione o ampliamento di impianti di superficie di servizi a rete interrati di pubblica utilità.

Le eventuali aree destinate a parcheggio pubblico e/o privato potranno essere previste anche all'interno delle fasce di rispetto, ma soltanto in eccedenza rispetto agli standards già individuati nell'area di pertinenza al di fuori delle fasce stesse.

All'interno delle fasce di rispetto è vietata la costruzione o la demolizione e ricostruzione di qualsiasi tipo di edificio, salvo impianti a servizio della viabilità, qualora ammessi dalle specifiche norme di componente dello spazio rurale (artt. IV.6 – IV.7 – IV.9).

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce sono ammessi interventi di **MO**, **MS**, restauro e ristrutturazione interna con possibilità di incrementare il numero delle **UI** esistenti per non più di una unità. Sono ammessi ampliamenti, anche ricadenti all'interno della fascia, solo sul lato dell'edificio opposto a quello frontistante la viabilità previa presentazione d'atto d'obbligo registrato e trascritto a nulla pretendere in caso di esproprio per l'adeguamento della viabilità. Le norme di componente possono specificare le modalità di intervento e favorire la traslazione fuori fascia degli edifici esistenti anche individuando meccanismi premianti.

Nuovi accessi carrai sono ammessi previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

8. Fuori dai centri abitati, all'interno delle componenti previste come edificabili o trasformabili della città consolidata o degli insediamenti lineari (art. IV.17), qualora ai sensi dell'art. 26, 2 bis del DPR n. 495 del 16.12.92 sia da rispettarsi, in caso di nuova edificazione, ricostruzione e/o ampliamento, una distanza dal confine stradale maggiore di ml. 5,00 è possibile la traslazione dell'area edificabile sul retro per una misura pari alla maggior distanza di rispettare.  
Per le strade vicinali, e comunali a servizio esclusivamente locale che non hanno funzione di collegamento tra strade di rango superiore le norme di componente possono definire fasce non inferiori a ml. 10,00.
9. Nelle tavole RUE 2 è individuato il *verde di pertinenza alla viabilità* esistente e di progetto con funzione di arredo, decoro e con funzione di filtro e mitigazione. Il verde dovrà essere realizzato contestualmente alla viabilità e alle connessioni; le essenze arboree ed arbustive sono da definirsi in ragione delle esigenze di sicurezza della viabilità. In tale area verde è ammessa l'installazione di elementi pubblicitari, chioschi, strutture smontabili e leggere, sulla base di specifici regolamenti, purché non pregiudichino la sicurezza e funzionalità del traffico. In detta componente sono ammessi gli interventi di cui al comma 7, con esclusione di **NC/A**; per gli interventi eccedenti la **MS** è richiesto nulla osta da parte dell'Ente proprietario della viabilità.
10. Per gli interventi su viabilità in adiacenza a componenti di rete ecologica si applica quanto definito dall'art. II.5 comma 9 - 10.

<sup>19</sup> (art. 16 del regolamento) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:  
- 30 m per le strade di tipo A  
- 20 m per le strade di tipo B  
- 10 m per le strade di tipo C

### [Art. II.22] Percorsi pedonali, ciclabili e piste ciclopedonali - sovrappassi o sottopassi

1. Le tavole RUE 2, RUE 4.1 individuano i principali *percorsi pedonali* fuori sede e *piste ciclabili e ciclopedonali* e relativi sovrappassi e/o sottopassi, e ne definiscono la collocazione di massima rispetto alla viabilità carrabile in coerenza con gli strumenti di pianificazione di settore (PGTU e relativi Piani Particolareggiati), ai quali comunque si demanda in particolare per quanto non definito; gli elaborati di tali piani integrano e specificano gli elaborati di RUE e ne assumono il ruolo e il valore. I piani e i progetti ne individuano con precisione i tracciati e le caratteristiche geometrico-funzionali in conformità al DM 30 novembre 1999 n.557; tali progetti dovranno essere accompagnati da una relazione tecnica che dia conto delle analisi di sicurezza effettuate.  
Analogamente le tavole di RUE 2 individuano sovrappassi e/o sottopassi veicolari a servizio locale.
2. Le tavole RUE 4.2 individuano i principali percorsi ciclopedonali e il percorso pedonale della cinta muraria del Centro Storico per i quali vale quanto riportato al c1.

### [Art. II.23] Articolazione e disciplina della linea ferroviaria e stazioni

1. Le tavole RUE 2 e RUE 4 riportano “le linee e raccordi ferroviari” e le relative aree di pertinenza che corrispondono alla proprietà RFI. Le indicazioni del RUE relative ai tracciati ferroviari sono indicative e saranno ulteriormente precisate e specificate a seguito della progettazione esecutiva delle singole opere. Nelle aree di pertinenza di linee e raccordi ferroviari sono ammessi gli interventi delle RFI, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali. Gli edifici di stazione eventualmente dismessi possono essere riutilizzati per usi privati di interesse pubblico e per esercizi pubblici, nonché per usi pubblici, anche con incremento della **Suc** purché all'interno della sagoma dell'edificio.
2. Il RUE individua, nella proprietà R.F.I. due *Aree merci ferroviarie di servizio al porto*, una ubicata a destra ed una a sinistra del porto; esse costituiscono gli attestamenti del porto di Ravenna per la mobilità su ferro. Nelle aree di pertinenza di linee e raccordi ferroviari sono ammessi gli interventi della Soc. R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana), relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.
3. Il RUE rappresenta le *Fasce di rispetto alla ferrovia* dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati. Le distanze degli edifici dalle linee ferroviarie sono regolamentate dall'art. VII.29. Anche per le fasce di rispetto ferroviarie valgono le prescrizioni di cui all'art. II.21 per quanto compatibili. All'interno di tali fasce qualsiasi intervento, con esclusione degli interventi di **MO**, **MS**, restauro e risanamento conservativo (**RRC**) e ristrutturazione (**RE**) interna, è subordinato ad autorizzazione della Soc. R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753/80.
4. La realizzazione della *Stazione-ponte*, nell'ambito del capoluogo, costituisce materia di POC; fino alla approvazione del POC sono consentiti solo interventi di riqualificazione e adeguamento tecnico-funzionale che non comportino aumento di volume e gli interventi infrastrutturali previsti in programmi complessi (**PRU – PRUSST – PIAU** ecc).

### [Art. II.24] Articolazione dei nodi di scambio e di servizio, parcheggi

1. I *Nodi di scambio e di servizio* si articolano nelle seguenti componenti:
  - Canale Portuale
  - Aeroporto e Centro Radar
  - Parcheggi principali

Questi ultimi si suddividono a loro volta in:

- Nodi di scambio intermodali passeggeri
- Piattaforme logistiche
- Parcheggi pubblici - **Pk**
- Parcheggi multipiano - **M**.

## [Art. II.25] Disciplina di nodi di scambio e di servizio

1. Nelle tavole RUE 2 è individuato, quale componente del Sistema della mobilità, il *Canale portuale*, che comprende il canale vero e proprio con i relativi bacini di evoluzione, le banchine e le relative aree di accesso e di servizio ed in generale il demanio marittimo avente finalità e/o uso portuali. Nelle zone d'acqua del *Canale portuale* si interviene per conto dell'Autorità Portuale e/o per la realizzazione degli interventi previsti negli strumenti di governo dell'ambito portuale, nel rispetto del D.Lgs. 05/02/97 n 22 e successivi decreti attuativi. I profili di banchina, così come rappresentati nelle tavole RUE 2, possono essere modificati in sede esecutiva su specifica indicazione e/o prescrizione di Autorità portuale. Nelle aree di banchina ed in genere nelle aree del Demanio Marittimo per usi portuali, è ammesso, oltre all'uso **PO.1**, **PO.5** e **PO.6** del precedente art. I.5, sulla base di specifica concessione demaniale da parte dell'Autorità Portuale, la realizzazione di edifici funzionali all'attività di movimentazione qualora particolari esigenze operative lo rendano necessario. Nelle aree di banchina prospicienti i Progetti Unitari (**PU**) approvati ed in corso di attuazione di cui all'art. V.4 si applicano le prescrizioni contenute nei singoli **PU** per quanto non in contrasto con l'art. V.3. Il POC potrà prevedere particolari e/o diverse modalità e possibilità di intervento.
2. La *Zona aeroportuale*, il *Centro Radar* e le relative zone di rispetto sono indicati nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia e didascalia. Nella zona aeroportuale si interviene sulla base del Progetto Unitario vigente, elaborato in accordo con l'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) ed approvato con delibera del Commissario Straordinario n° 58/31470 in data 06/04/2006. E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture di facile rimozione e smontabilità per attività di servizio all'area aeroportuale. La zona di rispetto del *Centro Radar* ha un raggio di m. 3.000 dal centro radar stesso; all'interno di tale zona l'altezza max degli edifici non può superare i m. 25,00 sul livello del mare. Il POC potrà prevedere particolari e/o diverse modalità e possibilità di intervento.

## [Art. II.26] Disciplina di parcheggi principali

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati i *Parcheggi principali* con funzione di scambio e attestamento, così come classificati al precedente art. II.24.
2. Il RUE individua le aree destinate a *Nodi di scambio intermodali passeggeri* esistenti e di nuova realizzazione. In quelli esistenti è ammessa la realizzazione di servizi all'utenza per una superficie max di m² 300, per quelli di nuova realizzazione fino all'approvazione del POC, che definirà le caratteristiche funzionali, i requisiti di accessibilità, le attrezzature e gli usi integrativi di servizio, possono essere realizzati gli interventi previsti dagli strumenti attuativi vigenti; per gli edifici esistenti in tali aree sono comunque consentiti interventi di **MO** e **MS**.
3. Il RUE individua nel Sistema della mobilità le *Piattaforme logistiche* esistenti che possono essere mantenute, modificate ed integrate sulla base dell'eventuale strumento attuativo vigente e sue varianti.  
E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode con **Suc** massima pari a 160 m² ed eventualmente a servizi di presidio ambientale, ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, foresteria e/o struttura ricettiva servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto; sono inoltre ammessi esercizi di vicinato e/o una medio-piccola struttura di vendita, per una superficie utile max non superiore al 15% della **Suc** complessiva, purché dette attività commerciali siano connesse all'autotrasporto e comunque con l'esclusione del settore alimentare e sulla base dei seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,35 m²/m²
  - **H max** = 16,50
  - **VI** = 0,5
  - Aree di uso pubblico = 20% della **Sf** di cui l'85% a parcheggio
  - Distanza tra edifici = **VI**
  - Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza minima dai confini di zona = m 5,00
  - Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

Nelle aree destinate alla realizzazione di nuove piattaforme logistiche fino all'approvazione del POC che definirà le caratteristiche funzionali, i requisiti di accessibilità, le attrezzature e gli usi integrativi di servizio possono essere realizzate le previsioni degli strumenti attuativi vigenti; per gli edifici esistenti in tali aree sono comunque consentiti interventi di **MO**, **MS**.

4. Nella realizzazione dei *Parcheggi pubblici principali* esistenti e/o di nuova previsione – **(Pk)** si dovrà porre particolare attenzione alle tecniche di inserimento del verde, in tali aree è consentita la realizzazione di pensiline, chioschi per attività di pubblico esercizio, strutture di servizio all'utenza (igienico-sanitarie, turistico informative, di ristoro) per una **Suc** non superiore al 3% della superficie destinata a parcheggio e comunque per una **Suc** max di 200 m<sup>2</sup>.

I *Parcheggi Multipiano (M)* qualora previsti dal PGTU, potranno essere realizzati, su aree pubbliche e/o private, entro o fuori terra ed essere inseriti in un progetto organico di sistemazione e/o riqualificazione delle aree, esteso anche ai rami di viabilità di accesso e di uscita e relative pertinenze, secondo le prescrizioni specifiche del PGTU; in tali progetti particolare attenzione dovrà porsi alle tecniche di inserimento del verde e gli elementi di mitigazione.

Fino all'approvazione del PGTU e dei relativi Piani Particolareggiati, per interventi di **NC**, di **NC/A**, di **NC/S**, di **RE** e di **DR** di edifici esistenti, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- **H max** =12,50m
- **VI** =0,5

### **Capo 3°** **Sistema delle dotazioni territoriali**

#### **[Art. II.27] Finalità**

1. Per il *Sistema delle dotazioni territoriali* il RUE persegue le finalità espresse all'art.47 del PSC<sup>20</sup>, con particolare riguardo alle dotazioni esistenti, alla loro qualificazione ed integrazione.
2. Il *Piano dei Servizi* allegato al RUE costituisce la base conoscitiva per la definizione del Sistema delle dotazioni territoriali. In particolare nel Piano dei Servizi sono articolati gli standard per bacino di utenza, in conformità all'art. 50, c2 del PSC<sup>21</sup>. In attesa dell'approvazione del POC, il Piano dei Servizi articola il Sistema delle dotazioni territoriali esistenti, compresi gli eventuali ampliamenti, all'interno della Città consolidata e in via di consolidamento, e nello Spazio rurale.
3. Il *Piano dei Servizi* viene integrato e aggiornato con l'approvazione del POC, che completa il Sistema delle dotazioni territoriali all'interno della Città da riqualificare e di nuovo impianto.

#### **[Art. II.28] Articolazione delle dotazioni territoriali**

1. Il *Sistema delle dotazioni territoriali* è individuato nelle tavole RUE con apposite campiture e simbologie, ed è articolato nelle seguenti famiglie di componenti:
  - *Attrezzature e spazi pubblici*
  - *Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico*
  - *Poli funzionali*
  - *Impianti tecnologici*.
2. Il RUE individua e disciplina le dotazioni esistenti nelle tavole RUE 4.2 per il Centro storico del capoluogo e dei centri storici minori, nelle tavole RUE 3 per le aree soggette a regimi normativi a conservazione morfologica, nelle tavole RUE 2 per il restante territorio. Individua inoltre le seguenti dotazioni di progetto:

---

<sup>20</sup>  
**art.47 Finalità**

(c1) Per il Sistema delle dotazioni territoriali il PRG ha l'obiettivo di consolidare ed integrare le attrezzature, gli spazi collettivi e gli impianti esistenti sul territorio ravennate per assicurare qualità urbana, ecologica ed ambientale anche attraverso il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità sociale e delle caratteristiche delle diverse tipologie di dotazioni.

<sup>21</sup>  
**art.50 Determinazione del fabbisogno di attrezzature e spazi pubblici**

(c2) Ai diversi bacini fanno riferimento le seguenti attrezzature

a) Bacino di livello elementare:

- scuola materna;
- chiese, centri parrocchiali e sociali; verde di vicinato e impianti sportivi minori di base;
- parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti esistenti e di previsione.

b) Bacino di livello circoscrizionale:

- asilo nido, scuola elementare e media
- servizi locali di assistenza e socio-sanitari
- sedi di circoscrizione, stazioni carabinieri e altre sedi decentrate delle forze di sicurezza
- biblioteche decentrate e centri sociali maggiori
- verde e impianti sportivi di quartiere
- parcheggi pubblici a servizio delle dotazioni di cui sopra e delle aree centrali del forese e del centro urbano

c) Bacino di livello comunale:

- servizi di assistenza socio – sanitaria, case protette, centri diurni, centri di accoglienza
- sede municipale e di altri enti pubblici a livello comunale
- biblioteche comunali, centri giovanili, sale espositive e per conferenze
- parchi urbani e *Cintura verde*
- impianti sportivi di livello comunale

I parcheggi pubblici principali sono individuati nel sistema della mobilità.

d) Bacino di livello provinciale:

- scuole secondarie superiori; facoltà e istituti di livello universitario
- ospedale, case di cura, altri servizi sanitari (centro iperbarico...)
- sedi degli enti e delle istituzioni di livello provinciale (ASL, Camera di Commercio...), degli uffici periferici dello Stato (Prefettura, Tribunale, Soprintendenze, Banca d'Italia...), della Regione (Arpa, Consorzi di Bonifica, Difesa del Suolo...), di società ed enti gestori di servizi pubblici (Hera, Enel, Poste...)
- sedi delle istituzioni di pubblica sicurezza (questura, Guardia di Finanza, Comando Carabinieri, Capitaneria di Porto...)
- teatri, biblioteca, musei, sale espositive e altre attrezzature di interesse culturale e scientifico
- grandi impianti sportivi e di spettacolo.

- a) dotazioni derivate dal PSC e demandate al POC;
  - b) dotazioni non ancora attuate in aree soggette a **PUA/PU** già approvati. Per tali aree vale la disciplina del **PUA/PU** stesso ed eventuali modifiche di destinazioni d'uso sono ammesse in relazione a nuove e/o diverse previsioni del RUE e/o del POC previa eventuale variante del **PUA** vigente;
  - c) dotazioni da realizzare in ambiti soggetti ad attuazione diretta condizionata (art. 1.9), o in aree soggette a meccanismo compensativo (art. 1.13) o in aree già di proprietà pubblica.
3. E' ammessa la realizzazione con modalità diretta di dotazioni ricadenti in comparti soggetti a POC qualora già previste dal PRG '93.

### **[Art. II.29] Articolazione delle Attrezzature e spazi pubblici**

1. Le aree destinate ad *Attrezzature e spazi pubblici*, individuate nelle tavole RUE con apposite campiture e simbologie, sono articolate in:
  - a) *Attrezzature pubbliche*
  - b) *Verde pubblico*
  - c) *Spazi pubblici di sosta e di relazione*.
2. Tali aree sono, di norma, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti. In tali aree è consentita inoltre la realizzazione e/o la gestione di attrezzature da parte dei proprietari delle aree o di altri soggetti individuati dal Comune, con le modalità di cui al comma successivo.
3. La realizzazione e la gestione delle *Attrezzature e spazi pubblici* spettano al Comune, o ad altri Enti Pubblici per le opere di loro competenza; ovvero a soggetti privati individuati dal Comune con procedure di evidenza pubblica ai sensi degli artt. 153 e seguenti del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. o in relazione a quanto definito negli Accordi coi privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 o di altri strumenti di concertazione pubblico/privata, con concessione dell'area in diritto di superficie o eventualmente con trasferimento anche in proprietà previa apposita convenzione solo se l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio o come standard pubblico in attuazione di strumenti urbanistici attuativi. Nel caso di realizzazione su area pubblica di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da parte di soggetti privati a seguito di procedure ad evidenza pubblica, specifica convenzione dovrà regolare le modalità di uso dell'area, di realizzazione e/o gestione dell'attrezzatura. In caso di attrezzature da realizzarsi su area privata, la stessa dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, in relazione al valore dell'opera, con diritto di priorità per lo stesso proprietario.
4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, integrare e/o modificare la destinazione prevalente delle aree individuate dal RUE, ferma restando la destinazione pubblica con le procedure di cui all'Art. 19 del DPR 327/2001 come disposto dall'art. 128 del D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163 e successive modifiche e integrazioni.

### **[Art. II.30] Articolazione delle Attrezzature pubbliche**

1. Le Attrezzature pubbliche comprendono le Attrezzature pubbliche di livello sovracomunale e locale, e sono destinate alle seguenti attività, distinte con apposita simbologia nelle tavole RUE:
  - a) *Istruzione (Spu1)*
  - b) *Assistenza e servizi sociali e sanitari (Spu2)*
  - c) *Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile, gestione servizi pubblici (Spu3)*
  - d) *Attrezzature culturali, sociali e politiche (Spu4)*
  - e) *Culto (Spu5)*
  - f) *Attrezzature e impianti sportivi (Spu6)*
  - g) *Cimitero e relativa fascia di rispetto (Spu10)*
  - h) *Altre attrezzature con apposita didascalia nelle tavole RUE*
2. In tali zone il RUE si attua di norma per intervento edilizio diretto. Nei casi di aree vaste, inattuate e/o senza specifica simbologia o per le quali si prevede una molteplicità di edifici e/o di usi, è necessaria la preventiva redazione e approvazione di un Progetto Unitario secondo quanto definito all'art. 1.9 redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera area, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai commi seguenti.

3. In sede di realizzazione dei nuovi interventi e/o ampliamento delle strutture esistenti dovrà essere garantito il rispetto delle norme specifiche vigenti in materia, con riferimento alle diverse attività e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione interna dell'area, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, l'accessibilità e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto degli indici e dei parametri riportati ai successivi commi.
4. Nelle zone per *Attrezzature pubbliche di livello sovracomunale e locale* destinate alle attività di cui alle lettere a), b), c), d), e) del precedente c1 (*Istruzione, Assistenza e servizi sociali e sanitari, Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile, gestione servizi pubblici, Attrezzature culturali, sociali e politiche, Attività di Culto, altre attività*), si applicano i seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **VI** = 0,5 con un minimo di 10ml
  - Distanza dai confini di proprietà o zona: **VI**, con un minimo di ml. 5,00, salvo diversa previsione planivolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

In caso di realizzazione di attrezzature disciplinate da specifiche normative sovraordinate, queste ultime prevalgono sugli indici e sui parametri sopra richiamati.
5. Nelle zone destinate alle attività di cui alla lettera f) del precedente c1: *Attrezzature ed Impianti sportivi* le aree a verde devono occupare almeno il 30% della superficie complessiva dell'area di intervento. In tali zone per interventi di **NC** e di **NC/A** si applicano i seguenti indici e parametri:
 

per gli impianti coperti

  - **Uf** ≤ 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

per gli impianti scoperti

  - **Uf** ≤ 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **VI** = 0,5

Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà: **VI**, con un minimo di ml. 5,00, salvo diversa previsione planivolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

Ai fini del calcolo della superficie utile non sono computate le coperture aventi caratteristiche di smontabilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari.
6. Nelle zone destinate alle attività di cui alla lettera g) del precedente c1: *Cimitero* si applicano i parametri contenuti nelle disposizioni di legge vigente in materia e nello specifico regolamento comunale. Nell'ambito delle fasce di rispetto del cimitero, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi minori di pertinenza cimiteriale. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di **MS**. La potenzialità edificatoria prodotta dalle aree ricadenti all'interno di dette fasce di rispetto è localizzabile solo all'esterno delle stesse, nel rispetto delle specifiche norme di componente. In attesa della realizzazione, del nuovo cimitero a servizio del capoluogo nell'ambito individuato dal PSC non sono ammesse nuove costruzioni; in attesa della disciplina di POC, le aree sono computabili ai fini del calcolo delle superfici utili edificabili per attività di valenza aziendale previste nello Spazio rurale.
7. Nelle *Aree destinate ad attrezzature per la cura degli animali* (ambulatori, cliniche e pensionati per animali), individuate nelle tavole RUE con apposita simbologia si applicano i seguenti parametri:
  - **Sc** ≤ 50% **Sf**
  - Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà: **VI**, con un minimo di ml. 5,00, salvo diversa previsione planivolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.
8. Le *Aree* e gli *edifici pubblici privatizzabili* individuati con apposita simbologia nelle tavole RUE mantengono la loro funzione pubblica fino all'esaurimento dell'attività per cessazione o per trasferimento. Contestualmente alla dismissione dell'attività, l'area assume la disciplina relativa alla Città consolidata o in via di consolidamento, con destinazione prevalentemente residenziale, facendo riferimento alla normativa dei tessuti edilizi immediatamente adiacenti, o con altra destinazione da stabilire con le procedure di cui agli artt. I.9 e/o I.12.
9. Le *Aree per spettacoli viaggianti e/o all'aperto* dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio permeabili nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi. In tali aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici di servizio con una superficie coperta non superiore al 5% dell'area d'intervento.
10. Nelle aree per attrezzature pubbliche ricadenti nel *Centro storico* del Capoluogo e nei Centri storici minori del forese nonché nelle aree soggette a regimi normativi a conservazione morfologica, sono ammesse le tipologie di attrezzature individuate con apposita simbologia nelle rispettive tavole, da conservare, ristrutturare e/o edificare nel rispetto delle categorie di intervento definite per le singole sottozone ed unità edilizie.



**[Art. II.31] Articolazione del Verde pubblico**

1. Il *Verde pubblico* si articola nelle seguenti componenti, distinte con specifica campitura nelle tavole RUE 2:

- a) *Cintura verde del capoluogo*
- b) *Aree di integrazione della Cintura verde del capoluogo*
- c) *Parco urbano*
- d) *Giardino di quartiere*
- e) *Verde di vicinato*
- f) *Verde di mitigazione e filtro*
- g) *Verde sportivo attrezzato*

2. Nella *Città storica* del capoluogo il *Verde pubblico* si articola nelle seguenti componenti, distinte con specifica campitura nelle tavole RUE 4.2:

- a) *Parco urbano*
- b) *Cintura verde delle mura storiche*
- c) *Giardini pubblici*
- d) *Verde pubblico*

3. I criteri di intervento nelle aree a *Verde pubblico* e i requisiti tipologici e funzionali a cui debbono rispondere le diverse componenti, sono specificati nel REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE e, per quanto riguarda il capoluogo, nel Masterplan contenuto nel Piano dei servizi. Tali criteri e requisiti rispondono agli indirizzi generali indicati dall'art. 54, c3 del PSC e sono aggiornati in relazione allo sviluppo delle esperienze e delle conoscenze nel settore della progettazione e gestione del verde pubblico.

4. La *Cintura verde del capoluogo* è costituita dall'insieme continuo di aree che racchiudono e definiscono l'abitato. Essa è articolata in spazi diversamente attrezzati a verde comprendendo le seguenti tipologie di funzioni, specificamente distinte nel Masterplan del Piano dei Servizi:

- parco urbano
- giardino attrezzato a verde e/o a sport
- verde boscato di filtro e di collegamento connesso a viabilità e percorsi.

Nelle aree della *Cintura verde* possono inoltre essere realizzate compatibilmente con l'assetto del verde, sulla base di **PU** e/o progetti definitivi approvati dalla Giunta, attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico di cui all'art. I.5 punto B), impianti tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, pubblici esercizi e servizi privati di cui all'art. I.5 punto c) con esclusione di **Spr2, Spr3, Spr4, Spr9**, su aree concesse in diritto di superficie e orti urbani ad uso sociale, applicando la specifica disciplina per le singole componenti di cui al presente capo. Nelle aree della *Cintura verde* non ancora acquisite al pubblico demanio e non attuate trova applicazione quanto disposto all'art.11 del PSC (perequazione e compensazione), a conferma delle modalità definite nel PRG 93.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. II.14 (Verde privato) ricadenti nello spazio urbano, computando al massimo una superficie fondiaria di m<sup>2</sup> 2000.

5. Le *Aree di integrazione della cintura verde* completano e integrano la *Cintura verde* del capoluogo, e comprendono le seguenti tipologie di funzioni, specificamente distinte nel Masterplan del Piano dei Servizi:

- verde boscato di filtro e di collegamento connesso a viabilità e percorsi
- verde agricolo

Nelle *Aree di integrazione della cintura verde* trova applicazione quanto disposto all'art.11 del PSC (perequazione e compensazione). Tali aree sono di norma acquisite ed attuate sulla base delle previsioni del POC che ne può prevedere anche la loro integrazione; possono essere acquisite in sede di RUE qualora la loro potenzialità edificatoria sia utilizzata a distanza per la realizzazione di piani e/o opere già previste dal PRG '93 e/o che ricadono all'interno di Accordi coi privati già sottoscritti in sede di PSC. Sono ammessi le attrezzature di cui al precedente c4.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. II.14 (Verde privato) ricadenti nello spazio urbano, computando al massimo una superficie fondiaria di m<sup>2</sup> 2000.

6. Per *Parco urbano* si intendono le tre aree di rilevante dimensione individuate dal PSC nel capoluogo facenti parte della *Cintura verde*, attrezzate per la fruizione urbana e turistica e specificatamente Parco Teodorico, Parco Baronio e Parco Cesarea. Tali aree, caratterizzate da assoluta prevalenza del verde, possono essere integrate con le attrezzature e impianti di cui al

precedente c4. purché non impegnino oltre il 20% dell'area del parco, fatta eccezione per le aree ad orto che non rientrano dentro tale limite. Nelle aree di Parco urbano trova applicazione quanto disposto all'art.11 del PSC (perequazione e compensazione) e da quanto previsto nell'ambito a programmazione unitaria e concertata **S1**.

7. Per *Giardino di quartiere* si intendono le aree destinate a giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Nelle aree destinate a *Giardino di quartiere*, comprese o meno nella *Cintura verde* del capoluogo, si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione pubblica dell'area, quali chioschi, strutture smontabili e/o leggere, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, piastre polifunzionali nonché le piste ciclo – pedonali per la migliore fruizione delle stesse, applicando i seguenti indici:

- **Uf**  $\leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- **Ic**  $\leq 0.05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- **Ip** = 70%
- **VI** = 0,5 con un minimo di 10 ml
- **H max** = m 6.50
- Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI** con un minimo di ml. 5,00, salvo diversa previsione planovolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

Tali aree possono essere integrate con attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al precedente c4, nonché pubblici esercizi, anche sulla base di un **PU** di iniziativa privata, in forma convenzionata.

8. Per *Verde di vicinato* si intendono le aree verdi minori e diffuse, pienamente integrate all'interno delle aree residenziali, destinate al gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. La progettazione del verde dovrà essere pienamente coordinata con quella degli edifici nell'ambito dei piani e progetti di iniziativa privata, garantendo la massima continuità degli spazi e delle attrezzature, per creare un sistema integrato e continuo di fruizione, coordinata con il sistema della mobilità ciclopedonale, al fine anche di contenere i costi di gestione. In tali aree sono ammesse solo costruzioni destinate a servizi igienici e attrezzature tecnologiche nonché strutture provvisorie (quali chioschi e strutture smontabili) se compatibili con la funzionalità dell'area verde, purché la loro superficie coperta non sia superiore al 10% dell'area complessiva.

9. Per *Verde di mitigazione e filtro* si intendono le aree pubbliche a verde che hanno la funzione di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale ed alle aree produttive, e di dare continuità alla rete ecologica.

Il verde di mitigazione e di filtro non concorre a determinare la distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà.

Gli impianti a verde dovranno essere realizzati seguendo gli schemi indicativi riportati nel REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE e, per quanto riguarda il capoluogo, nel Marsterplan contenuto nel Piano dei servizi. In tali aree potranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree e altri percorsi. Le aree di Verde di filtro individuate nelle tavole RUE all'interno delle aree consolidate dovranno essere realizzate e/o integrate nei casi di realizzazione degli interventi, eccedenti la **MS**, ammessi dalla disciplina di componente dello Spazio urbano in cui ricadono.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 11.14 (Verde privato) ricadenti nello spazio urbano, computando al massimo una superficie fondiaria di  $\text{m}^2$  2000 nel rispetto delle eventuali fasce di rispetto riportate nelle tavole di RUE 2.

10. Il *Verde sportivo attrezzato* comprende le aree destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, integrati con il verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area; per la realizzazione di tali impianti si applicano i seguenti indici sull'area di insediamento:

- per gli impianti coperti **Uf**  $\leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- per gli impianti scoperti **Uf**  $\leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- **VI** = 0,5 con un minimo di 10 ml

Ai fini del calcolo della superficie utile non sono computate le coperture aventi caratteristiche di smontabilità e di facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari. Tali impianti e le relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni legislative e normative di settore. L'attività sportiva può essere integrata con le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi e esercizi di vicinato, purché connessi e di supporto alla attività sportiva. Per i suddetti usi il limite max di **Suc** ammessa è pari al 20% della **Suc** complessiva consentita. E' ammesso che parte delle zone di sosta (per non più del 10% dei posti auto) siano attrezzate anche per la sosta temporanea camper, nell'ambito di una gestione comune con la struttura sportiva.

11. Il *Parco Urbano del Centro storico* del capoluogo “Giardini Pubblici della Loggetta Lombardesca” è destinato alla fruizione urbana e turistica. In tali aree è prevista la conservazione e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, l'ampliamento dello chalet come da progetto approvato, la conservazione dell'apparato vegetazionale, oltre agli interventi necessari per una adeguata e funzionale gestione e fruizione del parco stesso. Interventi di modifica strutturale dell'impianto del giardino sono ammessi sulla base di un progetto unitario, nel rispetto dei vincoli vigenti.
12. Le aree classificate a *Cintura verde delle mura storiche*, individuate con apposita campitura nelle tavole RUE 4.2, costituiscono nel loro insieme l'elemento di connessione e di relazione delle diverse aree verdi di pertinenza dei complessi storici, pubblici e privati. Fa parte della *Cintura verde* delle mura storiche la Rocca Brancaleone che costituisce il nodo di connessione con la *Cintura verde* esterna. Gli interventi in tali aree dovranno essere finalizzati alla conservazione degli elementi storici e degli edifici esistenti, anche in ragione dei vincoli sovraordinati vigenti, e alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree attrezzate per il riposo e il gioco, al fine di realizzare un circuito unitario e di stabilire le connessioni con le aree verdi esterne al centro storico. Interventi di modifica strutturale dell'impianto del giardino interno alla Rocca Brancaleone sono ammessi sulla base di un progetto unitario, nel rispetto dei vincoli vigenti.
13. Le aree classificate a *Giardini pubblici* (quali Giardini Speyer, Zaccagnini e altri), costituiscono i giardini di pertinenza delle principali aree monumentali nonché la loro naturale appendice. Gli interventi in tali aree dovranno essere finalizzati alla conservazione degli elementi storici, con progetti di arredo e realizzazione di percorsi e attrezzature utili alla loro vivibilità e gestione.
14. Le aree classificate a *Verde pubblico del centro storico*, comprendono le aree a verde di dimensioni ridotte, a servizio delle zone residenziali limitrofe. Gli interventi in tali aree sono finalizzati alla conservazione e all'integrazione del sistema verde esistente; in tali aree sono ammesse solo costruzioni destinate a servizi igienici e attrezzature tecnologiche, compatibilmente con la funzionalità dell'area.
15. Nelle aree individuate nelle tavole RUE 2 e RUE 4 con apposita simbologia (**PV**): *Spazi di sosta in aree prevalentemente a verde* l'area a verde può essere integrata con spazi di sosta, sulla base di un progetto complessivo dell'area che attesti il rispetto delle alberature esistenti, la massima permeabilità degli spazi di sosta e delle aree di manovra.

### **[Art. II.32] Articolazione degli Spazi pubblici di sosta e di relazione**

1. Le aree destinate a *Spazi pubblici di sosta e di relazione* sono indicate con apposita campitura grigia nelle tavole RUE 2 e RUE 4, distinte nelle seguenti categorie:

- *Parcheggio di livello circoscrizionale e superiore*, contraddistinto dalla lettera **P**
- *Parcheggio a servizio dell'insediamento*, contraddistinto dalla sola campitura grigia
- *Parcheggio multipiano*, contraddistinto dalla lettera **M**
- *Piazza*, contraddistinta dalle lettere **PZ**.

Per gli interventi in tali aree si applicano i criteri e i parametri riportati ai commi successivi, salvo quanto specificato al Capo II (Sistema della mobilità) del presente Titolo.

2. I *Parcheggi di livello circoscrizionale e superiore* possono essere realizzati sia a livello stradale che sotto il livello stradale nel rispetto del seguente indice:

- **Ip** = 60% (a livello stradale)

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, piste ciclo – pedonali. I parcheggi posti a confine di aree residenziali, o destinate ad attrezzature pubbliche, dovranno essere realizzati con una fascia di verde di mitigazione di profondità adeguata alla dimensione del parcheggio stesso, e comunque non inferiore a m. 5,00. I parcheggi pubblici realizzati a livello stradale dovranno essere adeguatamente alberati con un parametro di Densità arborea (**Da**) di 2 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di **Sf**. Sono ammesse aree attrezzate per la sosta temporanea (camper) in misura non superiore al 10% dei posti totali, con relativo camper-service.

3. I *Parcheggi a diretto servizio degli insediamenti residenziali* possono essere realizzati sia a livello stradale che sotto il livello stradale nel rispetto del seguente indice:

- **Ip** = 50% (a livello stradale)

In queste aree possono essere realizzate attrezzature tecnologiche di servizio e piste ciclo – pedonali. I parcheggi pubblici realizzati a livello stradale dovranno essere adeguatamente alberati con un parametro di **Da** di 2 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di **Sf**.

4. La previsione nelle tavole RUE di *Parcheggi multipiano*, sopra o sotto il livello stradale è da confermare sulla base di adeguati studi di fattibilità e in conformità agli specifici piani di Settore (PGTU, PUM, ecc), che ne definiranno anche le caratteristiche fisiche, dimensionali e funzionali; analoghi studi e piani potranno prevedere la realizzazione di parcheggi multipiano anche nelle tipologie di parcheggio di cui ai precedenti c2 e c3. Per quanto non specificato si rinvia all'art. II.25, c4.
5. Le aree destinate a *Piazza* possono essere realizzate dalla Pubblica Amministrazione o da privati nell'ambito di **PUA** e/o **PU**; esse dovranno essere opportunamente arredate sulla base di un progetto complessivo di arredo e caratterizzare la vivibilità e centralità di questi luoghi. Sono ammessi chioschi e strutture smontabili e l'occupazione del suolo con attrezzature a servizio degli eventuali esercizi pubblici limitrofi.

### **[Art. II.33] Articolazione delle Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico**

1. Le aree destinate ad *Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico*, individuate nelle tavole RUE con apposite campiture e simbologie, sono articolate in:
  - a) *Attrezzature private*
  - b) *Verde privato*
  - c) *Spazi privati di sosta e di relazione*.

### **[Art. II.34] Articolazione delle Attrezzature private**

1. Le *Attrezzature private* di livello sovracomunale e locale comprendono le aree destinate alle seguenti attività, individuate con apposita simbologia nelle tavole RUE 2:
  - a) *Istruzione (Spr5)*
  - b) *Assistenza e servizi sociali e sanitari (Spr6)*
  - c) *Attrezzature culturali, sociali e politiche (Spr8)*
  - d) *Culto (Spu5)*
  - e) *Attrezzature e impianti sportivi (Spr7)*
  - f) *Complessi con usi misti* (ricadenti nella *Città storica*)
  - g) *Altre attrezzature* con apposita didascalia nelle tavole RUE.

Onde favorire una maggior flessibilità ed integrazione di tali attività, così come previsto dall'art. 98, c6 del PSC, è ammessa, previa presentazione di uno studio preliminare, da approvarsi da parte della G.C., che dimostri la compatibilità ambientale ed urbanistica in relazione al carico urbanistico indotto, la modificazione e/o integrazioni fra le attività di cui sopra, con esclusione di quelle di cui ai punti f) e g). E' comunque consentito in caso di aree con presenza di più attività, l'adeguamento di quelle esistenti alla data di adozione del RUE.

2. In tali aree il RUE si attua con modalità diretta semplice e/o condizionata. Nei casi di aree vaste, inattuate e/o senza specifica simbologia o per le quali si prevede una molteplicità di edifici e/o di usi, è necessaria la preventiva redazione e approvazione di un progetto unitario secondo quanto definito all'art. I.9 esteso all'intera area, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai commi seguenti.
3. In sede di progettazione dei nuovi interventi e/o ampliamento delle strutture esistenti dovrà essere garantito il rispetto delle norme specifiche vigenti in materia con riferimento alle diverse attività e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto degli indici e dei parametri riportati nei commi successivi.
4. Nelle zone destinate alle attività di cui alle lettere a), b), c), d), del precedente c1 (*Istruzione, Assistenza e servizi sociali e sanitari, Attrezzature culturali, sociali e politiche, Culto*), si applicano i seguenti indici e parametri:
  - $U_f \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $VI = 0,5$  con un minimo di 10 ml
  - Distanza dai confini di proprietà o zona: **VI**, con un minimo di ml. 5,00, salvo diversa previsione planivolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

Per la realizzazione di attrezzature disciplinate da specifiche normative sovraordinate, queste prevalgono sugli indici e sui parametri sopra richiamati.

In particolare per l'attrezzatura sanitaria denominata "Terme" di Punta Marina, individuata nella Tav. 34 di RUE 2, valgono gli indici, usi e prescrizioni definite in sede di variante al PRG 93, approvata con deliberazione di C.C. n. 32396/77 del 26.04.2004, all'art. IX.2 c2<sup>22</sup>. Gli interventi eccedenti la **MS** sono subordinati a modalità diretta condizionata.

5. Nelle zone destinate alle attività di cui alla lettera e) del precedente c1 (*Attrezzature ed Impianti sportivi*) si applicano i seguenti indici e parametri:

- **Uf** ≤ 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per impianti coperti
- **Uf** ≤ 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per impianti scoperti
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00, salvo diversa previsione planivolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi
- **VI** = 0,5
- **H max** = m 20,00

Ai fini del calcolo della **Su** non sono computate coperture di impianti aventi caratteristiche di smontabilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, tensostrutture, strutture geodetiche e similari. Sono escluse dalla **Sf** le eventuali zone d'acqua presenti e riportate sulla cartografia di base. Nelle zone per *Attrezzature ed Impianti sportivi* è altresì consentita la realizzazione di pubblici esercizi (**Spr1**), attività ricreative (**Spr7**), attività ricettive (**T1**, **T2**, **T3**), limitatamente al 50% della edificabilità ammessa, e la realizzazione di un alloggio per il personale di sorveglianza con **Suc** non superiore a 160 m<sup>2</sup>. Gli impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici ed ogni altro tipo di attività, che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico sono subordinati a interventi di mitigazione e contenimento del rumore, debitamente documentati da relazione tecnica e previo parere favorevole di ARPA e AUSL. Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi secondo le disposizioni del REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE.

Per impianti esistenti alla data di adozione del RUE che hanno esaurito la capacità edificatoria ammissibile è comunque consentito un ampliamento max una tantum di 150 m<sup>2</sup>.

6. Nelle aree per attrezzature private ricadenti nel Centro storico del Capoluogo e nei *Centri storici* minori del forese nonché nelle aree soggette a regimi normativi a conservazione morfologica, sono ammesse le tipologie di attrezzature individuate con apposita simbologia nelle rispettive tavole, compatibilmente con le categorie di intervento ammesse per le singole unità edilizie.

In particolare, nelle aree classificate come *Complessi con usi misti* trovano collocazione i principali complessi conventuali cui fanno capo attività di interesse generale quali attrezzature scolastiche di diverso livello, attrezzature sanitarie e assistenziali, attrezzature ricreative e sportive. In tali aree, per il mantenimento delle attività in essere, sono ammessi interventi edilizi compatibili con le categorie di intervento ammesse per le singole unità edilizie; modifiche ed integrazioni delle destinazione d'uso purché d'interesse generale e i relativi interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un progetto unitario, ai sensi dell'art. I.9.

## [Art. II.35] Articolazione del Verde privato

1. Il *Verde privato* si articola nelle seguenti componenti:
  - a) *Parco*
  - b) *Verde di mitigazione e filtro*
  - c) *Verde sportivo attrezzato*
2. Il RUE individua i *Parchi privati* ubicati nello Spazio rurale e nello Spazio Urbano, in particolare nella *Città storica* del capoluogo e del forese, connessi o non connessi a ville e palazzi, secondo le finalità dell'art.56 del PSC. In tali Parchi è prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, o aree destinate a giardino e/o orto. Tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ricadenti in altra componente. Gli interventi di manutenzione e miglioramento di tali aree è disciplinata dal REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE, nel rispetto dei

22

### ART. IX.2 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE

... omissis ...

Nelle strutture indicate in cartografia come TERME sono ammissibili interventi coerenti con le finalità di incentivazione del turismo termale stabilite dall'art. 9 della L.R. 23/12/02 N.40 e che quindi possono determinare l'insediamento di attività complementari e strettamente funzionali a quella primaria, comunque nel rispetto dei seguenti indici:

- **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - **H max** = m 8.50 - **VI** = 0,5
- Distanza minima dai confini di proprietà e zona = m.5.00

vincoli vigenti.

3. Il *Verde di mitigazione e filtro* comprende aree private inedificabili, piantumate e/o da piantumare, con funzione di protezione e filtro delle zone residenziali e dalla viabilità e dalle zone produttive. In tali aree è ammessa la realizzazione di parcheggi alberati per non più del 20% della superficie fondiaria.  
Il verde di mitigazione e di filtro non concorre a determinare la distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà.  
Per gli eventuali edifici esistenti in tali aree sono ammessi gli usi di cui all'art. II.14, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione interna senza aumento di **Suc** per i soli edifici a carattere abitativo; è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici ivi ricadenti, a parità di **Suc** e Volume, anche in altra area limitrofa, con esclusione di quelle comprese nel sistema delle dotazioni territoriali, al fine di favorire la realizzazione e continuità del verde di filtro. Le aree di *Verde di filtro* individuate nelle tavole RUE all'interno delle aree consolidate dovranno essere realizzate e/o integrate da parte della proprietà nei casi di realizzazione degli interventi, eccedenti la **MS**, ammessi dalla disciplina di componente dello Spazio urbano in cui ricadono.
4. Nelle aree a *Verde sportivo attrezzato* si applica quanto disciplinato all'art. II.34, c5 con  $U_f \leq 0,10$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Gli usi integrativi, quali pubblici esercizi (**Spr1**) e strutture ricettive (**T1**, **T2**, **T3**) e ricreative (**Spr7**) possono interessare non più del 25% della **Suc** ammessa.

### **[Art. II.36] Articolazione degli Spazi privati di sosta e di relazione**

1. Le aree destinate a *Spazi privati di sosta e di relazione* comprendono le aree private in tutto o in parte già destinate o destinabili a parcheggio. Sono indicate con apposita campitura nelle tavole RUE 2 e RUE 4 e sono distinte nelle seguenti tipologie:
  - *Parcheggio privato*, contraddistinto dalla sola campitura;
  - *Parcheggio multipiano*, contraddistinto dalla lettera **M**;
  - *Autorimessa*, contraddistinto dalla lettera **G**;
  - *Spazi di sosta in aree prevalentemente a verde*, contraddistinto dalla lettera **PV**.
 Per gli interventi in tali aree si applicano i criteri e i parametri riportati ai commi successivi.
2. Per gli eventuali edifici esistenti in tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria (**MO**) e straordinaria (**MS**).
3. I *Parcheggi* possono essere realizzati sia a livello stradale che a più piani, al di sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dei seguenti indici:
  - **H max** = m. 7,00
  - **VI** = 0,5
  - **Ip** = 50% (a livello stradale)
4. I *Parcheggi privati* realizzati a livello stradale dovranno essere alberati con essenze tipiche appartenenti alla vegetazione della zona, con un parametro di **Da** di 2 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di **Sf**. Dovrà inoltre essere prevista la sistemazione a verde delle aree libere per una quantità minima pari al 20% dell'intera area e comunque almeno il 50% dell'area stessa dovrà rimanere permeabile. In queste aree possono essere realizzate attrezzature tecnologiche di servizio.
5. Le aree a parcheggio sono computabili, purché non ricadenti in fascia di rispetto stradale, al fine del soddisfacimento dello standard di parcheggio privato – di cui all'art. I.23 – dovuto per gli interventi ricadenti nelle aree limitrofe di cui sono pertinenza e purché aree della stessa proprietà.
6. La previsione nelle tavole RUE di *Parcheggi multipiano*, contraddistinti dalla lettera **M**, sopra o sotto il livello stradale, è da confermare sulla base di adeguati studi di fattibilità e in conformità agli specifici piani di Settore (**PGTU**, **PUM**, ecc), che ne definiranno anche le caratteristiche fisiche, dimensionali e funzionali.
7. Le aree individuate nelle tavole RUE con la lettera **G**, sono destinate ad *Autorimessa*. In tali aree si applica la disciplina relativa alle categorie di intervento descritte nella *Città storica*.
8. Per le aree individuate nelle tavole RUE 4.2 con la lettera **PV** vale quanto disciplinato all'art. II.31 *Articolazione del Verde pubblico*, c15.



**[Art. II.37] Articolazione dei Poli funzionali**

1. Il RUE individua i *Poli funzionali*, precisando il perimetro già previsto dal PSC in relazione alle parti attuate.
2. Il RUE disciplina le aree esistenti all'interno dei *Poli funzionali*, classificandole secondo le diverse componenti di spazio e sistema; in tali aree si applica la specifica disciplina di componente come definita nelle presenti norme; il POC disciplinerà le aree di nuovo impianto nonché il complesso delle aree secondo un progetto organico del polo, in relazione agli Accordi Territoriali stipulati con la Provincia per i Poli di valenza provinciale, eventualmente precisando e integrando la disciplina di RUE.
3. Per il *Polo provinciale Parco di Classe* si rinvia inoltre a quanto definito all'art. II.17.

**[Art. II.38] Articolazione Impianti tecnologici**

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati i seguenti *Impianti tecnologici* e le rispettive fasce di rispetto, se previste dalla specifica normativa di settore vigente:
  - a) *Elettrodotto*
  - b) *Trattamento, recupero e smaltimento rifiuti solidi*
  - c) *Acquedotto*
  - d) *Depuratore*
  - e) *Metanodotti, gasdotti, oleodotti, ecc.*
  - f) *Vasche di laminazione*
  - Altro impianto*
2. Nelle tavole RUE sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli *elettrodotti* esistenti di alta ed altissima tensione (132, 220, 380 KV), a tali tracciati sono associate delle fasce da considerarsi quali Distanze di Prima approssimazione Provvisorie (Dpa provvisorie). Tali fasce sono da considerarsi cautelative, in attesa che, ai sensi di quanto previsto dal DM 29.05.2008, siano comunicate, da parte dei proprietari/gestori delle linee elettriche, le "distanze di prima approssimazione" definitive (Dpa definitive). Pur non essendo riportate in cartografia, è previsto che i proprietari/gestori delle linee elettriche, debbano comunicare le relative Dpa anche per gli elettrodotti e/o cabine elettriche in Media Tensione (come per es. le 15 kV). Fino all'esatta definizione delle Dpa definitive, potranno essere ammesse all'interno delle cosiddette Dpa provvisorie, nuove edificazioni e interventi sull'esistente esclusivamente in conformità alle disposizioni legislative vigenti. In tali casi sarà comunque necessario acquisire, dal proprietario/gestore della linea la valutazione della Dpa e della fascia di rispetto, preventivamente alla presentazione del progetto per il caso specifico e, solo nel caso di assenza di intersezione del volume del nuovo edificio con il volume di rispetto a cui è associata la fascia sarà possibile l'intervento edilizio. E' inoltre consentita per le abitazioni rurali e per le abitazioni civili esistenti al 15.04.1993 ricadenti in tali Dpa, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme (art. II.11, II.12, II.13), la ricostruzione con preventiva demolizione, purché a distanza non inferiore a quelle prescritte per legge, nel rispetto delle altre specifiche norme di componente. Nei casi in cui la fascia di rispetto degli elettrodotti con tensione pari a 132, 220, 380 KV interessi componenti della città consolidata o in via di consolidamento è consentita la traslazione dell'area edificabile, a parità di capacità edificatoria, oltre la fascia stessa, in area della medesima proprietà e/o nell'ambito del medesimo progetto unitario anche se destinata ad altro uso, senza che ciò costituisca variante al RUE vigente. Tale traslazione è assentita purché non comporti la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione.
3. Le *Aree per il trattamento, recupero e smaltimento rifiuti* comprendono le aree pubbliche e/o private destinate alla localizzazione di impianti per il trattamento, il recupero e lo stoccaggio temporaneo e definitivo di rifiuti urbani e speciali pericolosi e non pericolosi (come identificati dalla normativa vigente); esse sono indicate nelle tavole RUE 2 con specifica didascalia. In tali aree previo progetto unitario, da approvarsi con le modalità di cui all'art. I.9, di iniziativa comunale e/o del soggetto gestore l'impianto, l'intervento di **NC** e/o **NC/A** e/o **NC/S** è ammesso secondo i seguenti indici:
  - $U_f \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00, salvo diversa previsione planivolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.



Il progetto unitario dovrà definire l'organizzazione degli spazi ed impianti interni, dovrà inoltre essere corredato di apposito studio di impatto ambientale, con la previsione delle opere necessarie per la tutela dell'ambiente e in particolare della falda acquifera, del sistema del verde di filtro - mitigazione e del suo inserimento paesaggistico, della viabilità di accesso, e infine delle modalità di recupero e ripristino ambientale ad esaurimento delle stesse. Nella fascia di rispetto della discarica di via Romea pari a m 200, così come individuata nella cartografia del RUE 2 Tavv. 25, 26, 32, 33, non sono ammesse nuove edificazioni.

4. Per l'*Acquedotto della Romagna*, è da applicare una fascia di rispetto pari a m 4,50 per parte.
5. Nelle tavole RUE 2 sono indicate con apposita simbologia le aree destinate ad *Impianto di depurazione o rilancio* e le rispettive fasce di rispetto, pari a metri 100 dal perimetro dell'impianto. All'interno di dette fasce non sono ammesse nuove edificazioni; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza aumento di **Suc** previo preventivo parere dell'AUSL e ARPA; sono ammesse inoltre opere di urbanizzazione, piazzali e parcheggi privati oltre che le recinzioni. Nella fascia di rispetto al depuratore del Capoluogo oltre i 100 ml e fino ai 200 ml, sugli edifici esistenti a destinazione produttiva sono ammessi anche altri interventi in conformità alla disciplina di componente previo parere preventivo di ARPA e AUSL.
6. Le reti di trasporto di sostanze allo stato liquido e/o gassoso: *Metanodotti, gasdotti, oleodotti*, etc, sono impianti di interesse sovracomunale e sono pertanto soggetti a leggi e normative specifiche di carattere sovraordinato. La posa, la manutenzione e/o la modifica di dette reti di trasporto può pertanto essere realizzata sulla base di uno specifico progetto da predisporre ed approvare secondo le modalità e le procedure definite dalla legislazione vigente e/o da specifiche norme regolamentari in materia.
7. Sono individuate nelle tavole RUE 2, con apposita simbologia, le *Vasche di laminazione* già realizzate o previste nell'ambito di piani approvati o di nuova previsione. Tali bacini, necessari per il drenaggio delle acque meteoriche al servizio delle aree di trasformazione, sono realizzate di norma nello Spazio rurale, dimensionate sulla base della normativa vigente e collocate in posizione idonea rispetto al sistema fognario e alla rete di recapito, secondo le indicazioni degli enti competenti e di quanto contenuto nello studio specifico "Interventi di adeguamento idraulico nel territorio del Comune di Ravenna – Progetto preliminare" allegato al PSC (consulenza idraulica) e successivi approfondimenti. Tali aree possono essere acquisite al patrimonio pubblico o rimanere private in regime di servitù; esse non concorrono in alcun caso al soddisfacimento dello standard pubblico prescritto per i **PUA**.
8. Nelle aree, indicate con specifica simbologia nelle tavole RUE 2, destinate dal RUE stesso ad *Altri impianti tecnologici*, in caso di nuova costruzione e/o ampliamento dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e i seguenti indici e parametri:
  - **Uf**  $\leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - **Rc**  $= 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - **H max** = m 12,50
  - **VI** = 0,5

Nel caso di dismissione funzionale di impianti esistenti e/o di parti di essi regolarmente autorizzati con i provvedimenti previsti dalle specifiche normative di settore le strutture esistenti non più funzionali all'impianto dovranno essere oggetto dei necessari interventi di caratterizzazione e/o bonifica.

Eventuali possibilità di usi alternativi potranno essere definite dal POC.

Fino all'approvazione del POC, che definirà i termini della riconversione produttiva dei siti e/o degli impianti, le parti non più funzionali di questi potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di demolizione senza ricostruzione, salvo quanto eventualmente previsto nell'ambito di interventi convenzionati approvati dal Consiglio Comunale e/o nell'ambito di accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 secondo quanto previsto all'art. 1.12.

Alcune tipologie di impianti esistenti (es. telefonia mobile, emittenza radio-TV) non sono rappresentate nelle tavole RUE in quanto si riferiscono ad impianti che insistono su aree con differenti destinazioni non esclusive e le loro caratteristiche e compatibilità sono definite da leggi e strumenti di settore.

L'installazione di nuovi impianti che necessitano di sostegni dedicati (pali, tralicci, torri ecc.), ferme restando le prescrizioni delle singole componenti e/o delle leggi e strumenti di settore, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. XI.17.

## TITOLO III SPAZIO NATURALISTICO

### Capo 1° Finalità e disposizioni generali

#### [Art. III.1] Finalità

1. Il RUE per lo spazio Naturalistico assume le finalità di cui all'art. 62<sup>23</sup> del PSC; le finalità definite nei Piani di Stazione del Parco del Delta del Po e le linee programmatiche agli indirizzi del GIZC "Gestione Integrata Zone Costiere" così come recepite con delibera del C.C. n. 97723/177 del 15.10.2007.

#### [Art. III.2] Articolazione delle componenti dello Spazio naturalistico: Idrogeomorfologiche-vegetazionali, Forme insediative, Attrezzature e impianti

1. Lo spazio naturalistico è articolato nelle *Componenti idrogeomorfologiche – vegetazionali*, definite sulla base delle caratteristiche ecologiche dei siti, e nelle componenti costituite dalle *Forme insediative, Attrezzature e impianti*.
2. Le componenti di cui al c1 possono essere ricomprese nei *Perimetri e limiti delle Stazioni del Parco del Delta del Po*, in zone *SIC* o *ZPS* nella *Fascia di rispetto fluviale*, nella *Fascia di rispetto arginale*, delle *Aree soggette ad ingressione marina*, e possono essere interessate da *Dossi e paleodossi* di cui alla disciplina dell'art. II.18 delle presenti norme.
3. Gli interventi ammessi, per le zone incluse nel perimetro del Parco del Delta del Po, dovranno avere finalità coerenti agli indirizzi di carattere naturalistico formulati dai Piani di stazione e dovranno rispettare le eventuali prescrizioni di tali piani ed acquisire il Nulla Osta del Parco nei casi prescritti.
4. Nello spazio naturalistico sono inoltre consentiti, secondo i rispettivi ambiti di applicazione:
  - gli interventi previsti dai piani di gestione dei siti SIC e ZPS
  - gli interventi previsti dai piani o programmi di gestione delle RNS
  - gli interventi previsti dai Piani di Stazione per la realizzazione del sistema di fruizione dei parchi, compreso cambi di destinazione d'uso degli edifici
  - gli interventi forestali previsti dai piani di assestamento dei boschi e la realizzazione delle attrezzature ed impianti necessari per la tutela dei boschi.

---

#### 23 Art.62

##### Finalità e componenti dello Spazio naturalistico

1. Per lo *Spazio naturalistico* il PRG ha la finalità di conservare il patrimonio naturalistico e di biodiversità e di conservare e valorizzare eventuali elementi del patrimonio storico-culturale in esso presenti, dando attuazione anche agli obiettivi e alle finalità dettate dal Piano di stazione del Delta del Po e dalla normativa delle zone SIC e ZPS che definiscono habitat e specie faunistiche e vegetali di interesse comunitario. Ciò attraverso interventi di controllo e riduzione dei fattori che incidono negativamente sulla qualità dei siti (impatti di attività antropiche) nonché interventi di ampliamento degli spazi naturali e di riduzione della loro frammentazione.
2. Lo Spazio naturalistico è articolato in *Componenti idrogeomorfologiche vegetazionali* e in *Manufatti funzionali*.
3. Sono Componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali: le *Zone boscate e/o arbustive*, le *Zone umide*, il *Reticolo idrografico*, l'*Arenile naturale*, l'*Arenile attrezzato* (con o senza dune), le *Zone di integrazione dello Spazio naturalistico*.
4. Sono Manufatti funzionali: i *Centri aziendali integrabili*, i *Campeggi*, i *Capanni*, gli *Allevamenti ittici* e le *strutture dedicate all'uso turistico-sportivo-ricreativo dell'arenile*.
5. Oltre a quanto previsto dal Piano dell'Arenile, il RUE definisce, per le componenti di cui al comma 3 e 4, la disciplina degli usi agricoli e non agricoli compatibili del suolo di cui all'art.18; definisce inoltre la disciplina dell'edificato esistente relativa alle componenti di cui al comma 4. Ciò modificando ed integrando la disciplina in vigore, in conformità di quanto stabilito rispettivamente nel Capo 2° e nel Capo 3° del presente Titolo.
6. La nuova edificazione è regolata dal RUE all'interno della disciplina delle singole componenti dello Spazio rurale.

**[Art. III.3] Articolazione delle componenti Idrogeomorfologiche-vegetazionali dello Spazio naturalistico**

1. Il RUE nelle tavole RUE 2 individua le seguenti *componenti idrogeomorfologiche - vegetazionali*:

a) Zone boscate articolate in:

- *boschi e pinete*
- *aree boscate golenali*
- **zone di recente rimboschimento**

b) Zone d'acqua articolate in:

- *reticolo idrografico*
- *zone umide*
- *zone umide artificiali di recente formazione*
- *zone d'acqua a bassa giacitura*

c) *Zone di integrazione allo spazio naturalistico*

d) Arenile

- *arenile naturale*
- *arenile attrezzato*

## **Capo 2°**

### **Componenti Idrogeomorfologiche-vegetazionali**

#### **[Art. III.4] Boschi e pinete**

1. Comprendono le zone boscate di impianto antico e rimboschimenti consistenti e consolidati, con ampia superficie e rilievo dal punto di vista naturalistico e/o paesaggistico. In tali zone il RUE prevede il mantenimento e la tutela del complesso boschivo.
2. Nei *Boschi e pinete* sono consentiti, con le finalità di cui al c1, i seguenti interventi di cui all'art. I.7:
  - *Ripristino Ambientale – naturalistico (RAN)*
  - *Restauro Ambientale (REA)*
  - *Mitigazione di Impatto Ambientale (MIA)*
  - *Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS)* della viabilità carrabile esistente e dei sentieri esistenti (mantenimento del fondo e controllo della vegetazione)
  - *Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS)* delle infrastrutture tecnologiche
  - *Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS)* degli impianti esistenti destinati alla distribuzione e regimazione delle acque.

E' consentita la realizzazione di nuovi impianti tecnologici che si rendano necessari per la tutela ed il miglioramento delle peculiarità naturalistiche che si intendono preservare.
3. Per gli edifici esistenti ricadenti in *Boschi e pinete* sono consentiti i seguenti interventi di cui all'art. I.7:
  - *Miglioramento Bio-Energetico (MBE)*
  - *Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS)*, gli interventi di *Restauro Scientifico (RS)*, di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*, di *ripristino tipologico (RT)* dei fabbricati esistenti e di *ampliamento (NC/A)* per le esigenze di adeguamento igienico-sanitario
  - interventi previsti dai piani di *Stazione del Parco del Delta del Po* sugli edifici inseriti nel sistema di fruizione, comprese le *Variazioni di destinazione d'Uso (VU)*.

#### **[Art. III.5] Aree boscate golenali**

1. Le *Aree boscate golenali* comprendono aree particolari per la funzione ecologica, ricadenti nell'ambito delle Stazioni di Parco del Delta del Po, non molto estese e compatibili alla gestione idraulica dei fiumi.
2. Il RUE prevede il mantenimento delle *Aree boscate golenali* salvaguardando l'attuale conformazione delle scarpate e dei piani delle banche e sottobanche purché ciò sia compatibile con gli interventi di tipo idraulico necessari per garantire le condizioni di sicurezza del fiume, mantenendo il deflusso delle piene di riferimento, per esse intendendo quelle coinvolgenti il limite esterno delle forme fluviali potenzialmente attive per portate con tempo di ritorno inferiore ai 200 anni; il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, secondo il criterio della corretta evoluzione naturale del fiume ed in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte.
3. Nelle *Aree boscate golenali* sono consentite la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa idraulica per la garanzia delle condizioni di sicurezza e di opere finalizzate alla regimazione delle acque nelle zone naturali circostanti, le normali operazioni di pulizia meccanica delle sponde arginali, la manutenzione dei sentieri esistenti.

#### **[Art. III.6] Zone di recente Rimboschimento**

1. Le *Zone di recente rimboschimento*, individuate nelle tavole RUE 2, sono costituite da piccoli boschi e boschetti o siepi, che contribuiscono al consolidamento del patrimonio naturale. In tali zone il RUE prevede il mantenimento e lo sviluppo della copertura boschiva.
2. In tali zone sono consentiti, con le finalità di cui sopra:
  - le cure colturali
  - gli interventi eventualmente previsti dai progetti presentati nell'ambito dei piani di sviluppo rurale
  - la realizzazione di sentieri e percorsi attrezzati e finalizzati alla fruizione dei siti.

**[Art. III.7] Reticolo Idrografico**

1. Il *Reticolo idrografico* è costituito dalla rete dei corsi d'acqua identificata nelle tavole RUE 2 e nelle tavole gestionali G1.1 e G1.2.
2. Oltre alle attività di competenza dei Servizi Tecnici di Bacino (STB Reno e fiumi Romagnoli) è ammessa la manutenzione dei sentieri e percorsi esistenti e la realizzazione di nuovi, la *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria* dei capanni da pesca regolarmente autorizzati, nonché gli interventi definiti dallo specifico regolamento dei capanni del Comune di Ravenna e/o di eventuali Piani di Recupero previsti dalla pianificazione comunale di settore.
3. Non è consentito il tombamento o la impermeabilizzazione di sezioni o tronchi di canale, fatte salve le necessità derivanti dalla tutela della pubblica incolumità.
4. Ogni eventuale nuovo intervento di sbarramento dei corsi d'acqua, di cui sia dimostrata la necessità a fronte di accertata minaccia alla sicurezza delle persone e delle opere, deve essere accompagnato da idonee rampe di risalita per l'ittiofauna.
5. I progetti di intervento di manutenzione dei corsi d'acqua devono essere redatti secondo i "Criteri progettuali e di compatibilità ambientale per l'attuazione degli interventi di difesa del suolo nella Regione Emilia-Romagna" di cui alla delibera della Giunta regionale del 6 settembre 1994, n. 3939.

**[Art. III.8] Zone Umide**

1. Le *Zone umide* comprendono le zone naturali, o di origine artificiale ma naturalizzate da tempo, di dimensione ampia e con caratteristica di zona umida ad acqua dolce o salmastra, di rilievo dal punto di vista naturalistico e/o paesaggistico; per esse il RUE prevede il mantenimento di tali caratteristiche.
2. In tali zone sono consentiti, con le finalità di cui al c1 i seguenti interventi di cui all'art. I.7:
  - *Ripristino Ambientale – Naturalistico (RAN)*
  - *Restauro Ambientale (REA)*
  - *Mitigazione d'Impatto Ambientale (MIA)*
  - **MO** e **MS** della viabilità carrabile esistente e dei sentieri esistenti sulle sommità arginali (mantenimento del fondo e controllo della vegetazione)
  - **MO** e **MS** delle infrastrutture tecnologiche, degli impianti esistenti destinati alla distribuzione e regimazione delle acque ed alla regolazione dei livelli idrici
  - **MO** e **MS** dei canali e dei canali sublagunari.

E' consentita la realizzazione di nuovi impianti tecnologici che si rendessero necessari per la tutela ed il miglioramento delle peculiarità naturalistiche che si intendono preservare.
3. Per gli edifici esistenti ricadenti in *Zone umide* sono consentiti i seguenti interventi di cui all'art. I.7:
  - *Miglioramento Bio-Energetico (MBE):*
  - **MO** e **MS**, gli interventi di *Restauro Scientifico (RS)*, di *Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)*, di *Ripristino Tipologico (RT)* dei fabbricati esistenti e di *Ampliamento (NC/A)* per le esigenze di adeguamento igienico-sanitario;
  - **MO** e **MS** dei capanni da pesca regolarmente autorizzati, realizzata nel rispetto della disciplina del Regolamento dei Capanni del Comune di Ravenna, finalizzate al recupero delle tradizionali tecniche costruttive, con materiali naturali tradizionali e nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'intorno e/o di interventi definiti da eventuali Piani di Recupero previsti dalla pianificazione comunale di settore.

**[Art. III.9] Zone umide artificiali di recente formazione**

1. Le *Zone umide artificiali di recente formazione* comprendono bacini di elevata profondità, derivati da attività di cava, o zone d'acqua di minore profondità ma di estensione significativa o collocate in aree strategiche ai fini naturalistici. Finalità del RUE e del POC è il mantenimento e valorizzazione di tali zone.

2. In tali zone sono consentiti, previa approvazione di specifico progetto ai sensi dell'art. 24 del Piano delle Attività Estrattive (**PAE**), i seguenti interventi di cui all'art. I.7, in conformità alla disciplina di cui all'art. 35 del PSC:
  - *Ripristino Ambientale – Naturalistico (RAN)*
  - *Restauro Ambientale (REA)*
  - *Valorizzazione Ambientale (VLA)*
  - *Mitigazione d'Impatto Ambientale (MIA)*
  - **MO** e **MS** delle strutture e dei manufatti esistenti.
3. Per le zone umide ricadenti in *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)* e/o in *Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica (Ara)* di cui all'art. 35 del PSC e individuate nelle tavole RUE 2, ad avvenuta approvazione del POC, sono ammissibili gli interventi previsti dai piani ad attuazione indiretta a programmazione unitaria di cui all'art. 22 del PSC. Qualora in tali Ambiti e/o Aree siano presenti cave in attività tali piani dovranno tener conto e/o integrare i progetti di ripristino delle cave stesse elaborati ai sensi della L.R. 17/91.
4. Il riempimento totale di aree di cava dismesse è ammissibile nello *Spazio rurale* con esclusione degli *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* di cui all'art. II.9.  
Qualora siano interessate da componenti della rete ecologica il riempimento è ammesso solo fino ad almeno 50 cm al di sotto del piano di campagna  
Sono realizzabili interventi di tombamento totale o parziale qualora siano realizzati interventi compensativi, in loco, attraverso la creazione di aree boscate, a fini naturalistici, (con superficie pari o maggiore di quella interrata) anche nell'ambito del progetto di compensazione delle emissioni di anidride carbonica denominato "azzerò Co2".
5. Al fine del recupero delle aree di cava abbandonate per quanto non regolamentato ai commi precedenti si demanda alla disciplina specifica del PAE vigente art. 24 "Recupero delle aree di cava abbandonate".

#### [Art. III.10] Zone d'acqua a bassa giacitura

1. Le *Zone d'acqua a bassa giacitura* esistenti di scarsa profondità e di piccola superficie, individuate dal RUE, sono opere realizzate per lo svolgimento dell'attività venatoria o derivano da interventi di rinaturalizzazione, connessi o meno ai piani regionali di sviluppo rurale (Programma di Sviluppo Rurale).
2. In tali zone è consentita la *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)* delle strutture e dei manufatti esistenti e delle sponde.
3. Sono ammesse nuove *Zone d'acqua a bassa giacitura* purché previste dai piani di cui al c4 dell'art. III.2, nelle *Zone di Integrazione dello Spazio naturalistico* (art. III.11) in *Ambito di valorizzazione naturalistica (Avn)* e nelle *Zone di valorizzazione turistico-ricreativa* (art. IV.20).

#### [Art. III.11] Zone di integrazione dello Spazio naturalistico

1. Il RUE individua, in relazione alle previsioni di PSC, nelle tavole RUE 2, le *Zone di integrazione dello Spazio naturalistico* allo scopo di consolidare e rafforzare il patrimonio naturale. In tali zone sono consentiti ripristini naturalistici che devono tendere a ricreare l'assetto ambientale e naturalistico dei luoghi precedente alle bonifiche e alle trasformazioni agricole, tramite rimboschimenti, riallagamenti, rimodellazione dei terreni, tenendo tuttavia conto anche delle compatibilità con la attuale pedologia e idrogeologia dei siti nonché degli interventi di rinaturalizzazione già avviati.  
Qualora tali zone ricadano in *Ambiti di valorizzazione naturalistica (Avn)* o in *Aree di riqualificazione ambientale ecologica e paesaggistica (Ara)* si applica inoltre la specifica disciplina di dette aree da definirsi in sede di POC, ai sensi dell'art. 35 di PSC.
2. Sono consentiti, con le finalità di cui al c1 i seguenti interventi di cui all'art. I.7:
  - *Ripristino Ambientale Naturalistico (RAN)*
  - *Restauro Ambientale (REA)*
  - *Mitigazione dell'Impatto Ambientale (MIA)*
  - *Valorizzazione Ambientale (VLA)*
 Tali interventi sono subordinati a preventivo studio storico morfologico, che documenti l'evoluzione/trasformazione delle aree, finalizzato al perseguimento del ripristino degli assetti

originari.

3. Fino ad avvenuta rinaturalizzazione si attua la disciplina delle *Zone agricole di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola* di cui all'art. IV.7 con esclusione degli interventi di **DR** e di **NC** e con l'esclusione degli usi rurali **RA4**, **RA5**, **RA6**.
4. Gli interventi, pubblici o privati, ricadenti in tali zone hanno carattere di priorità ai fini dei finanziamenti pubblici.
5. In tali zone per gli eventuali edifici esistenti alla data di adozione del RUE e relative aree di pertinenza, non disciplinati da altra specifica norma di componente, si applica l'art. II.14, se in fascia di rispetto si applica l'art. II.21; in ogni caso l'incremento della **Suc** esistente non può eccedere i 150 m<sup>2</sup>.

#### [Art. III.12] Arenile Naturale

1. L'*Arenile naturale* individuato nelle tavole RUE 2, è costituito dai tratti di arenile non attrezzati a fini balneari in cui l'ambiente è integralmente tutelato in ogni suo aspetto, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali delle dune attive.
2. In tali aree sono consentiti con le finalità di cui al c1 i seguenti interventi di cui all'art. I.7:
  - *Ripristino Ambientale Naturalistico (RAN)*
  - *Mitigazione dell'Impatto Ambientale (MIA)*
  - Attività di *Manutenzione Ordinaria (MO)* e *Straordinaria (MS)* direttamente finalizzate alla tutela ed al miglioramento dell'assetto naturalistico e del paesaggio;
  - *Demolizione (D)* degli immobili posti sulle formazioni dunose
  - Realizzazione di interventi finalizzati a prevenire e ridurre l'impatto antropico sul sistema dunoso, quali passerelle in legno, recinzioni, apposizione di cartelli indicatori, purché realizzati con materiali naturali e tecniche di ingegneria naturalistica.
  - Difesa dei tratti critici della costa mediante ripascimenti e/o ricostruzione del sistema dunoso.
3. Sono inoltre consentiti in tali aree gli interventi previsti dal PIANO DELL'ARENILE e la manutenzione (**MO**) e (**MS**) e/o realizzazione di opere finalizzate alla protezione e difesa del territorio dalle mareggiate e dall'ingressione marina.

#### [Art. III.13] Arenile attrezzato

1. L'*Arenile attrezzato* è costituito da spiagge utilizzate per la balneazione e dalle massicciate artificiali. Per esso il RUE persegue gli obiettivi di tutela del sistema dunoso e di conservazione dei relitti di morfologie dunose e di vegetazione dunale esistenti tra una struttura balneare e l'altra.
2. Nell'*Arenile attrezzato* sono consentiti, con le finalità di cui al c1:
  - *stabilimenti balneari (T4)* e attività legate alla conduzione degli stabilimenti balneari e delle altre strutture per la fruizione dell'arenile e del mare ed alla balneazione, come previsto dal PIANO DELL'ARENILE e con le caratteristiche costruttive di cui all'art. I.5 punto E.
  - la conversione dei sistemi di difesa rigidi ad altre tipologie di difesa meno impattanti;
  - gli interventi di recinzione delle dune di primaria importanza attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono inoltre consentiti in tali aree :

- gli interventi previsti dal PIANO DELL'ARENILE;
- gli interventi di difesa delle aree critiche della costa mediante ripascimento della spiaggia e/o ricostruzione del sistema dunoso.

3. Fino all'approvazione del PIANO DELL'ARENILE ai sensi della L.R. 9/02 e s.m.i. gli interventi sulle strutture esistenti e/o la realizzazione di nuovi manufatti edilizi è ammessa, nel rispetto del PIANO DELL'ARENILE vigente, esclusivamente con l'uso di materiali ambientalmente sostenibili ed in ogni caso con esclusione di strutture in c.a. gettato in opera e/o di strutture che richiedano la demolizione in caso di rimozione.  
E' consentita inoltre la manutenzione (**MO**) e (**MS**) e/o la realizzazione di opere finalizzate alla protezione e difesa del territorio dalle mareggiate e dall'ingressione marina.



### **Capo 3°** **Forme insediative**

#### **[Art. III.14] Centro aziendale integrabile**

1. I *Centri aziendali integrabili*, così come individuati nelle tavole RUE 2, sono prevalentemente localizzati nelle aree di integrazione dello *Spazio naturalistico*, al servizio del fondo agricolo.
2. I *Centri aziendali integrabili* fermo restando la vocazione prioritaria di centro al servizio del fondo agricolo, possono essere utilizzati anche per gli usi propedeutici alla fruizione turistico-rurale-ambientale.  
A tal fine nei *Centri aziendali integrabili* sono insediabili attività agrituristiche, ai sensi della L.R. 4/2009, ricreative culturali e del tempo libero, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico anche legate all'attuazione dei *Piani Territoriali di Stazione*. Per gli edifici riconosciuti come incongrui e comunque per quelli per i quali il progetto prevede la demolizione e ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, è consentito il recupero della **Suc** esistente.  
E' inoltre ammesso l'incremento della **Suc** esistente esclusivamente all'interno della sagoma degli edifici di valore tipologico-documentario o di valore testimoniale compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e testimoniali. Per quanto non qui disciplinato si rinvia all'art. IV.20 che disciplina le *Zone di valorizzazione turistica ricreativa* ricadenti nello *Spazio rurale* con una riduzione degli indici e parametri dimensionali del 30%.
3. Per i centri aziendali ricadenti in *Aree di valorizzazione naturalistica (Avn)* si rinvia alla specifica disciplina di POC.

#### **[Art. III.15] Campeggi ricadenti in zone pinetate**

1. I *Campeggi* ricadenti in zone pinetate dello *Spazio naturalistico*, sono individuati con specifica simbologia nelle tavole RUE 2 e disciplinati quali *Strutture ricettive all'aria aperta* dalla L.R. 16/2004. Sono comprese in tale componente anche le *Strutture ricettive all'aria aperta* non aperte al pubblico di cui all'art. 14 della sopra citata legge.
2. Nei *Campeggi* ricadenti nelle aree demaniali e/o boscate sono comunque ammessi interventi per adeguamenti ai requisiti minimi in materia igienico-sanitaria e/o di sicurezza e dei servizi necessari per legge per la categoria assegnata alla data di adozione del RUE, e per la qualificazione a quella superiore. Ogni intervento è subordinato al rilievo dendrologico dell'area, e alla tutela dell'impianto arboreo e del verde esistente.
3. Per i *campeggi* ricadenti in aree demaniali gli interventi eccedenti la **MO** e la **MS** sono subordinate al nulla-osta preventivo del Corpo Forestale dello Stato e, qualora soggetti a vincolo idrogeologico, alla relativa procedura autorizzativa ai sensi della normativa vigente (L.R 3/99 e Circolare RER: Delibera n.1117 del 11/07/2000).

## Capo 4° Attrezzature e impianti

### [Art. III.16] Allevamento ittico

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, con specifica simbologia, gli *Allevamenti ittici* esistenti. Ai sensi dell'art. 73 del PSC per gli allevamenti intensivi e semintensivi ricadenti nello spazio naturalistico si escludono ampliamenti dello stato di fatto; per gli allevamenti estensivi eventuali ampliamenti sono ammessi compatibilmente con la salvaguardia delle zone ambientali.
2. In tali zone, nel rispetto delle norme ed indirizzi del PTCP e dei *Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po*, gli interventi si attuano con *modalità diretta condizionata* di cui all'art. I.9 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,10 m²/m² con un limite max di **Suc** ≤ 1.700 m² (non sono computabili le zone d'acqua)
  - **H max** = 7,50 ml
3. In tali zone è ammessa una **Suc** non superiore a m² 60 per la sola vendita di prodotti dell'allevamento. Tale superficie è trasferibile anche in edifici limitrofi, purché della medesima proprietà, e di più facile accessibilità dalla viabilità pubblica.
4. Sono ammessi i seguenti interventi di: **MO; MS; RS; RRC; NC, NC/A, NC/S**; impianti tecnologici e relativi servizi finalizzati all'attività itticolturale, anche previa demolizione di edifici esistenti privi di qualsiasi valore tipologico e/o documentario.  
Sono ammessi inoltre sull'area eventuali opere che si rendessero necessarie per la salvaguardia dei beni ambientali nei quali è compreso l'allevamento stesso nel quadro del progetto unitario ivi prescritto.  
Le nuove costruzioni dovranno rispettare i caratteri tipologici e costruttivi tipici della zona, prevedendo la conservazione del sito e la reintegrazione del verde, nonché la rimozione di elementi incongrui con l'ambiente circostante, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. I.27.
5. Nuovi allevamenti ittici di tipo estensivo, intensivo o semi-intensivo, assimilabili ad attività agricole, non sono ammessi nello *Spazio naturalistico*. Essi sono ammessi nello *Spazio rurale*, al fuori dei perimetri delle Stazioni del Parco del Delta del Po, in bacini idrici esistenti. Le nuove attività che interessino superfici complessive superiori ai 5 Ha devono essere sottoposte alle procedure previste dalla L.R. 9/99 e s.m.i.

### [Art. III.17] Servizi e attrezzature del Corpo Forestale dello Stato

1. Il RUE individua con apposita simbologia i *Servizi ed attrezzature del Corpo Forestale dello Stato* localizzate nello *Spazio naturalistico*.
2. Detti Servizi e attrezzature rientrano nella destinazione **Spu3** e possono essere oggetto di interventi di conservazione, adeguamento ed integrazione sulla base di un progetto redatto e approvato secondo la procedura prevista dall'art. 7 della L.R. 31/02 per le opere statali e/o di interesse dello Stato.

### [Art. III.18] Altro impianto

1. Il RUE individua con specifica simbologia nelle tavole RUE 2: *impianto di depurazione; Comparto impianti di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti; Acquedotto; altri impianti tecnici*, per detti impianti ricadenti nello *Spazio naturalistico* si rinvia a quanto disciplinato dal *Sistema delle dotazioni* (Capo 3 del Titolo II) e agli *Obiettivi di località* di cui all'art. I.12.

## TITOLO IV SPAZIO RURALE

### *Capo 1° Finalità e disposizioni generali*

#### [Art. IV.1] Finalità

1. Il RUE assume per lo *Spazio rurale* le finalità di cui all'art. 74 del PSC.<sup>24</sup>
2. In particolare per lo *Spazio rurale* il RUE ha la finalità di favorire oltre l'attività agricola e le attività ad essa connesse:
  - la riqualificazione paesaggistico/ambientale e il recupero del patrimonio edilizio rurale;
  - la formazione della rete ecologica (fasce boscate, filari, siepi, ecc.);
  - lo sviluppo del turismo rurale;
  - lo sviluppo dell'agricoltura biologica e il consolidamento e la diffusione dei marchi di qualità.

#### [Art. IV.2] Articolazione delle componenti dello Spazio rurale: Uso produttivo del suolo, Uso insediativo

1. Lo *Spazio rurale* è articolato in due grandi famiglie di componenti: *Uso produttivo del suolo* e *Uso insediativo* individuate negli elaborati RUE 2.

#### [Art. IV.3] Prescrizioni di carattere generale

1. Tutti gli interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, nelle zone agricole dello *Spazio rurale* di cui all'art. IV.5, dovranno essere progettati e attuati con coerenza e in riferimento alle principali caratteristiche dell'edilizia rurale esistente e storicamente consolidata rilevabili anche dal *Censimento delle case coloniche di valore tipologico-documentario* (vedi *QUADRO CONOSCITIVO*). Gli edifici rurali/civili in zona agricola, sia abitativi che di servizio (art. I.5, punto I), devono avere forme, volumetrie, altezze, caratteristiche costruttive e materiali compatibili con le tipologie rurali individuabili nel territorio agricolo in cui devono collocarsi, nel rispetto di quanto prescritto nel presente Titolo e nell'Allegato G), costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Attenzioni e regole per interventi nello spazio rurale".
2. Per gli interventi edilizi interessanti le aree ricadenti nelle *Fasce di rispetto fluviale* e nelle *Fasce di rispetto arginale*, si applica quanto previsto dall'art. II.18, c3 e c4.

#### [Art. IV.4] Prescrizioni di carattere Paesaggistico

1. Gli interventi ammessi nelle componenti dello *Spazio rurale* sono condizionati all'applicazione della disciplina paesaggistica di cui al Titolo I, Capo 7°.

<sup>24</sup>

#### (PSC) Art.74 Finalità e componenti dello Spazio rurale

1. Per lo *Spazio rurale* il PRG ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturali ed antropiche in esso presenti; ciò mettendo in relazione dette risorse con le politiche agricole di programmazione regionale, nazionale e comunitaria, favorendo l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definite dal D.Lgs. 227/2001 e dal D.Lgs. 228/2001, in particolare l'attività volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, agro-energetico, turistico, culturale, ambientale e artigianale.
2. Lo *Spazio rurale* è articolato in *Componenti relative all'uso produttivo del suolo* ed in *Componenti relative all'uso insediativo*.
3. Le Componenti di cui all'uso produttivo del suolo si articolano in quelle relative all' *Uso agricolo* e quelle relative all' *Uso estrattivo*. Le Componenti relative all'uso agricolo del suolo sono: la *Zona agricola ad alta vocazione produttiva*; la *Zona agricola periurbana*. La Componente relativa all'uso estrattivo del suolo è la *Zona di coltivazione di cava*.
4. Sono Componenti relative all'uso insediativo: le *Forme insediative storiche* e le *Altre forme insediative*.
5. Il RUE definisce, per le componenti di cui al comma 3, la disciplina degli usi agricoli e non agricoli compatibili del suolo di cui all'art.18; definisce inoltre la disciplina dell'edificato esistente relativa alle componenti di cui al comma 4. Ciò modificando ed integrando la disciplina in vigore, in conformità di quanto stabilito rispettivamente nel Capo 2° e nel Capo 3° del presente Titolo.
6. La nuova edificazione è regolata dal RUE all'interno della disciplina delle singole componenti dello *Spazio rurale*.

## **Capo 2°**

### **Uso produttivo del suolo**

#### **[Art. IV.5] Articolazione delle componenti dell'uso produttivo del suolo**

1. Le componenti dell' *Uso produttivo del suolo* si articolano in riferimento a:
  - a) *uso agricolo*
  - b) *uso estrattivo*.
2. Le componenti relative all' *uso agricolo* di cui al punto a) del precedente c1 sono:
  - *Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (SR1)*
  - *Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola (SR2)*
  - *Zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria (ex ERSA), ad alta vocazione produttiva agricola (SR3)*
  - *Zone agricole periurbane (SR4)*
    - *con funzione agricola, di forestazione e verde privato (SR4.1)*
    - *con funzione pubblico/privata di interesse generale (SR4.2)*
3. Le componenti relative all' *uso estrattivo* di cui al punto b) del precedente c1 sono:
  - *Zone di coltivazione di cava (SR5)*

#### **[Art. IV.6] Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Le *Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (SR1)* sono zone agricole caratterizzate in prevalenza da aziende di piccola e media dimensione per le quali il RUE intende favorire l'attività dell'impresa agricola atta a promuovere filiere di beni e servizi con la logica della multifunzionalità di cui ai D.Lgs 227/2001 e 228/2001, nel rispetto degli elementi storico-documentari architettonici e del paesaggio.
2. In tali zone sono consentiti tutti gli usi di cui al precedente Art I.3, con esclusione degli usi **A4, A5**, e al precedente art. I.5 punto I con esclusione degli *Allevamenti zootecnici intensivi (RA4.2)* di tipo suinicolo; è inoltre consentita la realizzazione di *Centri di autodemolizioni* conformemente alle prescrizioni dettate dall'art. IV.26, di *Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili* conformemente alle prescrizioni dettate dall'art. I.24 e di *Stazioni di servizio (Sm3)* alla viabilità (art. I.5 punto H), conformemente alle prescrizioni dettate dall'art. VI.50, c3.
3. In tali zone il RUE si attua mediante:
  - Intervento diretto con Permessi di costruire gratuiti nei casi di cui all'art. 30 della L.R. 31/02 c1 lettera a);
  - Intervento diretto con Permessi di costruire in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non compresi nel permesso di costruire gratuito;
  - Intervento diretto con DIA per gli interventi di cui all'art VIII.8.
  - Intervento indiretto tramite Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale di iniziativa privata – di cui all'art. I.8, c5, che stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.  
Tale intervento è accompagnato da atto d'obbligo in relazione agli impegni da assumersi da parte del privato, atto da registrarsi qualora siano interessate proprietà di terzi, da valersi nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa.
4. Nelle *zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola*, nel rispetto di quanto previsto al successivo c8, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art. I.6: **MS, RRC, RE, NC, NC/A, NC/S, D e DR**.
5. Per gli interventi di cui al c4, salvo che per la **MS** e per quanto disciplinato al Capo 3° del presente titolo, si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) per le *abitazioni agricole (RA1)*:  
 $Uf \leq 70 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i primi 5 Ha,  $20 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i successivi 5 Ha, per la rimanente **Sf**  $5 \text{ m}^2/\text{Ha}$ , con un max complessivo di  $500 \text{ m}^2$  di **Suc** e di tre Unità Immobiliari ad uso abitativo;
  - b) per i *servizi all'attività agricola (RA3)*, e i manufatti per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici (**RA5**):

$U_f \leq 0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per i primi 5 Ha,  $0,003 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per i successivi 5 Ha fino a 10 Ha, per la rimanente  $S_f$   $0,001 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; non è ammessa la realizzazione di alcun servizio per i fondi frazionati posteriormente al 21.12.93 e aventi superficie inferiore a  $15.000 \text{ m}^2$  e per i fondi inferiori a  $30.000 \text{ m}^2$  frazionati e stralciati da abitazioni rurali ai sensi del successivo art. IV.16 c3 dopo l'adozione del RUE;

- c) per i *manufatti relativi ad allevamenti intensivi (RA4)* valgono gli indici di cui al precedente punto b) ridotti del 30% e le distanze definite dal Regolamento d'Igiene; per gli allevamenti esistenti si rinvia a quanto disciplinato dall'art. IV.22.
  - d) per le *attività di floricoltura e orticoltura in serre (A1.c)*: fino al 50% della superficie del fondo per i primi 2 Ha, fino al 30% per gli ulteriori ettari.
6. Per tutti i manufatti, di cui al precedente c5, valgono i seguenti parametri:
    - **H max** = m 7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
    - **VI** = 0,5 fra gli edifici
    - Distanza minima dalle strade come prescritto dal Codice della strada, nel rispetto delle relative fasce di rispetto, salvo la possibilità di ridurre tali distanze a 10 ml per strade comunali vicinali e/o di valenza strettamente locale, così come definito all'art. II.20
    - Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00
    - per i nuovi fabbricati destinati ad allevamenti, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona e dagli edifici residenziali della stessa azienda è di ml. 30. Le distanze dei nuovi allevamenti da abitazioni di terzi e da nuclei e centri abitati sono quelle definite dal successivo art. IV.23, incrementate del 50% e comunque nel rispetto delle distanze eventualmente prescritte nel parere preventivo dell'AUSL, se più restrittive.
  7. Gli indici di utilizzazione fondiaria di cui al precedente c5 e i parametri di cui al precedente c6 possono essere superati in sede di **Piano di sviluppo aziendale o interaziendale**; gli incrementi devono essere strettamente correlati alle particolari esigenze produttive dell'azienda e/o aziende da illustrarsi in specifica relazione agronomica. Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie dalla descrizione della dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, nonché dalla descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi ineditificati di pertinenza.
  8. L'unità minima d'intervento è costituita dall'intera azienda agricola o, per gli interventi relativi agli usi **RA3**, **RA4**, **RA5**, di cui all'art. I.5, punto I, dalla superficie delle aziende eventualmente consorziate. In ogni caso alle residenze degli addetti alla conduzione dell'azienda dovranno essere asservite tutte le unità poderali concorrenti alla definizione dell'edificabilità ammessa.
  9. Gli interventi di nuova edificazione di abitazioni agricole non sono ammessi per aziende di superficie inferiore a 5 Ha, salvo che detta superficie non sia ridotta per la previsione e/o realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche. La capacità edificatoria è computabile anche sulla superficie di terreni in proprietà, non contigui all'azienda, purché di superficie superiore a 2 Ha; il permesso di costruire dovrà essere accompagnato da atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto, finalizzato ad asservire le varie superfici al rispetto degli indici edificatori, urbanistico-edilizi. Dovrà inoltre essere dichiarata l'assenza di vincoli assunti a seguito di cambi d'uso (ai sensi dell'art. A-21 della L.R. n. 20/2000).
  10. Per le abitazioni rurali esistenti al 15.04.93 che hanno esaurito la loro capacità edificatoria è consentito un ampliamento una tantum – se non già utilizzato come tale posteriormente al 21.04.83 – fino ad un massimo di  $\text{m}^2$  70 di **Suc**, per miglioramento delle condizioni abitative, fermo restando che la **Suc** max non potrà eccedere i  $500 \text{ m}^2$ .
  11. **Orti**. Nelle zone agricole **SR1** per singolo fondo agricolo, così come frazionato alla data di adozione del RUE, può essere adibita ad orti una sola area, la cui superficie complessiva non può superare i  $15000 \text{ m}^2$ , previa presentazione di progetto di sistemazione che interessi l'intera area, che individui lo schema ordinatore e pezzatura degli orti, la viabilità interna, le aree di sedime e gli allineamenti dei manufatti; ciò è ammesso purché l'area non ricada negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. II.9), nelle aree poste in adiacenza ad aree monumentali o di particolare pregio ambientale e comunque nelle zone soggette ai vincoli di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i.  
Il progetto di sistemazione potrà suddividere l'area in più orti; in ciascun orto, purché di superficie non inferiore a  $500 \text{ m}^2$ , è consentita la realizzazione di un singolo manufatto con una Superficie max pari a  $9.00 \text{ m}^2$  e tipologia omogenea, con struttura in legno di facile removibilità e ad esclusivo uso di ricovero di attrezzi agricoli; il distacco minimo di tali manufatti dai confini di proprietà dovrà

essere pari a ml 3.00 o a confine se accorpati; le recinzioni degli orti dovranno essere in rete metallica e paletti con altezza non superiore a ml 1,50, il medesimo limite di altezza è previsto anche per i cancelli. Il Progetto di sistemazione dell'area potrà prevedere l'accorpamento dei manufatti nel rispetto delle quantità e superfici sopra definite, in caso di accorpamento la superficie max non potrà essere superiore a 18 m<sup>2</sup>; inoltre dovrà prevedere siepi o alberature di filtro sul perimetro dell'area, nel rispetto delle indicazioni di cui al Capo 7° del Titolo I. L'installazione di manufatti non è consentita in orti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e di rispetto ferroviario.

12. Nella zona agricola **SR1** gli interventi di **NC**, **NC/A** e **NC/S** relativi alle seguenti destinazioni d'uso degli edifici: abitazione agricola (**RA1**), abitazione non più agricola (**RA2**) esclusivamente per **NC/A N/S**, abitazione civile (**A1**), servizio all'attività agricola (**RA3**), impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli zootecnici (**RA5**), Allevamenti zootecnici intensivi (**RA4**); costituiscono *Interventi rilevanti* ai fini della disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*. Nella zona agricola (**SR1**) gli interventi relativi ai seguenti usi del suolo: Attività agricola e zootecnica (**A.1**), Attività vivaistica (**A3**), Attività del tempo libero all'aria aperta (**A.7**) e Strutture agrituristiche (**RA7**), Laghetti, invasi e movimenti di terra (**A.8**), Attività di produzione di energia da fonti rinnovabili (**A.10**), di cui al precedente art. I.13 e gli interventi relativi alla realizzazione dei seguenti impianti: trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica (**IT.1**), trasformazione e distribuzione del gas (**IT.2**), captazione, manipolazione e distribuzione dell'acqua (**IT.3**), rete comunicazione (**IT.4**), radiotelevisivi e di telefonia mobile (**IT.5**), costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
13. Per tutti gli interventi ammessi, non ricompresi tra quelli di cui al precedente c11, si applica la disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27, c4.
14. Nel caso in cui gli *interventi rilevanti e significativi o tematici* di cui al precedente c11 siano ricompresi all'interno del Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (**PSA**) di cui ai precedenti artt. I.8 c5 e IV.6 c3, detto Piano costituisce *Intervento rilevante* ai fini della disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27. In questo caso il **PSA** deve coordinare e integrare, dal punto di vista paesaggistico, la progettazione del complesso degli interventi previsti in applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

#### **[Art. IV.7] Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Le *Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola* (**SR2**) sono zone caratterizzate in prevalenza dalla presenza di aziende di media e grande dimensione; l'obiettivo del RUE per tali zone è quello di favorire l'attività agricola, le pratiche di rinaturalizzazione e valorizzazione paesaggistica la conservazione e il recupero ad uso agricolo, l'uso ricreativo/turistico/didattico degli edifici di valore tipologico-documentario, di valore testimoniale e dei centri aziendali esistenti, compatibilmente con i valori paesaggistici esistenti.
2. Nelle Zone agricole **SR2**, sono consentiti gli usi di cui al precedente art I.3 con esclusione delle attività di deposito all'aria aperta (**A9.2**, **A9.3**, **A9.4**) e all'art. I.5 punto I, con esclusione di allevamenti zootecnici intensivi di tipo suinicolo (**RA4**). E' inoltre consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili conformemente alle prescrizioni dettate dall'art. I.24, Centri di autodemolizioni così come disciplinati dall'art. IV.26 e Stazione di servizio alla viabilità, così come disciplinati dall'art. VI.50, c3.
3. Nelle Zone agricole **SR2**, gli impianti per allevamenti ittici (**AI**) sono consentiti esclusivamente in zone di acqua esistenti e risultanti nella cartografia di base del RUE, e ove consentito dalle Norme del PAE; le zone d'acqua non concorrono alla determinazione della **Suc**.
4. All'interno delle Zone agricole **SR2** l'attività di cava è consentita solo nelle aree previste dal PAE, nel rispetto di quanto stabilito all'art. IV.10. Gli interventi relativi a tale attività costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.



5. Nelle zone **SR2** il RUE si attua secondo le modalità di cui al c3 del precedente art. IV.6, salvo quanto specificato nei commi successivi per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura, e salvo le opere pubbliche e/o private di cui all'art. I.4 relative agli impianti tecnologici e reti (**IT**); dette opere sono da assoggettarsi a modalità diretta condizionata e/o a procedura di compatibilità ambientale e/o valutativa secondo le disposizioni di legge.
6. Nelle Zone **SR2** , è ammessa la realizzazione di nuovi edifici nel rispetto delle seguenti condizioni e con gli indici di cui al c7:
  - a) eventuali nuovi edifici per abitazione agricola potranno essere realizzati salvo quanto consentito al punto c), qualora sia già esistente un manufatto agricolo, di abitazione o di servizio all'attività agricola; ciò purché il fondo abbia superficie superiore a 10 Ha e non derivi da frazionamenti successivi alla data di approvazione del PSC (27.02.2007)
  - b) eventuali nuovi edifici per servizi all'attività agricola in fondi che ne siano sprovvisti, potranno essere realizzati salvo quanto consentito al punto c), qualora il fondo stesso sia superiore ai 10 Ha
  - c) per fondi di superficie non inferiore agli 8 Ha e non derivanti da frazionamenti effettuati dopo la data di approvazione del PSC (27.02.2007), anche se privi di edifici, purché non abbiano perso la loro potenzialità edificatoria ai sensi del c3 dell'art. IV.16, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa e di servizi agricoli previa approvazione di Piano di Sviluppo Aziendale che ne dimostri la necessità in funzione delle coltivazioni e la capacità di queste di produrre reddito idoneo, e con l'impegno altresì del titolare – mediante specifico atto d'obbligo debitamente registrato e da valersi anche nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa – a non stralciare gli edifici dal fondo mediante frazionamento per un periodo non inferiore a 10 anni dal rilascio/perfezionamento dell'agibilità.
7. Nelle Zone agricole **SR2** valgono gli indici di cui al precedente art. IV.6, c5 con una riduzione del 20% per gli interventi di cui alle lettere a), b), c).
8. Nelle zone agricole **SR2** è inoltre consentito quanto previsto al c10 del precedente art. IV.6.
9. Agli interventi previsti al presente articolo si applica la disciplina paesaggistica di cui all'art. IV.6 c12, c13 e c14.

**[Art. IV.8] Zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria (ex ERSA), ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Le *Zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria ad alta vocazione produttiva agricola-SR3* sono zone agricole caratterizzate da appoderamenti regolari di limitata estensione per le quali l'obiettivo è favorire l'attività agricola propria delle piccole dimensioni poderali che connotano questa zona, assicurando contestualmente la salvaguardia / riqualificazione / completamento e leggibilità del modello insediativo della riforma fondiaria ex ERSA.
2. In tali zone, è ammessa la costruzione di nuove abitazioni nel rispetto dei criteri del modello insediativo e tipologico dell'appoderamento ex ERSA contenuti nell'Allegato F) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE *"Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione"* secondo le modalità e i parametri di cui all'art. IV.14.
3. In tali zone le fasce di rispetto di strade vicinali, vicinali ex comunali, comunali a servizio esclusivamente locale che non hanno funzione di collegamento tra strade di rango superiore, sono ridotte a 10,00 ml.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo e all'art. IV.14 si applica la disciplina dell'art.IV.6, commi da 1 a 9. Non sono ammessi centri di autodemolizioni (art. IV.26).
5. Agli interventi previsti al presente articolo si applica la disciplina paesaggistica di cui all'art. IV.6 c12, c13 e c14.



## [Art. IV.9] Zone agricole periurbane

1. Nelle *Zone agricole periurbane*, il RUE persegue l'obiettivo, in applicazione di quanto disposto dall'art. 77 del PSC di salvaguardare e favorire l'attività agricola esistente. In tali zone è ammessa l'edificazione (**NC**) di abitazioni agricole e di servizi agricoli, la ristrutturazione (**RE**), ampliamento (**NC/A**) e/o sopraelevazione (**NC/S**) degli edifici esistenti con gli indici previsti per le Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola (**SR1**) di cui al precedente art. IV.6.  
In tali zone sono consentite inoltre attività di bed and breakfast, attività agrituristiche (**RA.7**), ricreativo-sportive (**A7.1 - A7.2**), purché inserite in un progetto unitario (**PUC**) – di cui all'art. I.9 - di valorizzazione agricola e ambientale che in relazione all'entità e valore degli interventi ambientali determina gli eventuali incentivi edificatori; incentivi che possono portare ad un incremento max del 25% della **Suc** ammissibile ai sensi dell'art. IV.6, anche per usi abitativi civili e/o per gli usi integrativi sopra descritti; la convenzione è da definirsi sulla base di eventuale convenzione tipo da approvarsi da parte della Giunta Comunale.  
Sono ammessi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili così come disciplinati dall'art. I.24 e Stazioni di servizio (**Sm3**) alla viabilità, così come disciplinati dall'art. VI.50, c3. Non sono ammessi Centri di autodemolizioni (art. IV.26).

2. Nelle *Zone agricole periurbane* dei centri del Forese e della Frangia, l'acquisizione dei suoli per la realizzazione della viabilità di circuitazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attraverso compensazione di cui all'art. 11 del PSC, sulla base di parametri, che potranno essere specificati in sede di convenzione ma comunque compresi all'interno dei seguenti:

- a) superficie da cedere: fino a 1000 m<sup>2</sup>;  
Indice fondiario da applicarsi alla superficie da cedere: 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- b) superficie da cedere oltre i 1000 m<sup>2</sup>: indice fondiario da applicarsi: 0,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>  
tali diritti edificatori di compensazione non possono comunque eccedere 600 m<sup>2</sup> di **Suc**.
- c) il numero di Unità immobiliari (**UI**) massimo realizzabile è pari a tre, di cui non più di due ad uso di civile abitazione, nel rispetto di una **Dmuie** di 75 m<sup>2</sup>.

Tali diritti edificatori maturano all'inserimento dell'intervento di viabilità di circuitazione nel piano triennale delle opere pubbliche a seguito della redazione dello studio di fattibilità dell'intervento stesso da parte del Comune

In tali Zone l'edificazione delle nuove abitazioni rurali e/o civili o l'ampliamento di quelle esistenti con i parametri sopra descritti è consentita tramite modalità diretta condizionata (art. I.9) interessando prioritariamente le aree di pertinenza degli edifici esistenti con accesso da viabilità esistente.

3. Per le zone agricole periurbane senza specifica simbologia non classificate (**SR4.1**) e (**SR4.2**) si applica la disciplina dell'art. IV.6, integrata da quanto consentito al precedente c1.
4. Il RUE specifica e disciplina nelle Tavole RUE2 con specifica simbologia le zone agricole periurbane (**SR4**) in:
  - a) "*zone agricole periurbane con funzione agricola di forestazione e verde privato*" (**SR4.1**); tali zone sono prevalentemente localizzate fra l'abitato esistente e assi viari importanti e/o di circuitazione e/o comunque adiacenti a elementi, che richiedono una opportuna schermatura di protezione e filtro;
  - b) "*zone agricole periurbane con funzione pubblico/privata di interesse generale*" (**SR4.2**); tali zone sono prevalentemente poste fra parti di abitato ove sono già esistenti servizi e/o edifici pubblici e/o privati di interesse generale; esse sono funzionali per livello di urbanizzazione alla eventuale localizzazione di nuovi servizi e/o all'eventuale adeguamento degli ambiti consolidati in relazione alla programmazione dei POC ai sensi dell'art. 10 di PSC.

5. Nelle *Zone periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato* (**SR4.1**) sono consentiti gli interventi e le attività di cui al c1, applicando per gli usi non agricoli un indice fondiario  $\leq 0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con un max di 100 m<sup>2</sup> di Superficie utile complessiva per interventi di **NC/A** e **NC/S** e di 300 m<sup>2</sup> di Superficie utile complessiva per interventi di **NC**; il numero max delle unità immobiliari realizzabili è pari a 3 con una **Dmuie** di 75 m<sup>2</sup>; il Progetto Unitario di valorizzazione agricola e ambientale, forestazione e filtro, assistito da Convenzione (art. I.9) deve interessare l'intera proprietà ed esclusivamente fondi ove esistono abitazioni rurali e/o abitazioni non agricole di cui all'art. IV.16; senza operare alcun nuovo frazionamento, per un periodo non inferiore a 10 anni dal rilascio/perfezionamento dell'agibilità, fra edifici esistenti, eventuali nuovi edifici e fondo agricolo interessato dall'intervento di riqualificazione ambientale e forestazione.  
Tale progetto di valorizzazione e i costi previsti, nonché le modalità e i tempi per la sua realizzazione, dovranno essere parte integrante del Progetto Unitario; dovrà essere altresì prestata

adeguata fidejussione (ragguagliata al costo complessivo dell'intervento verde + edificio/i) da valersi fino a tre anni dopo la dichiarazione della fine dei lavori di valenza ambientale; l'agibilità delle unità edilizie è subordinata alla completa realizzazione di tali lavori.

6. Eventuali interventi di piantumazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale superiori ai 10 Ha ricadenti in **SR4.1** sono disciplinati dal POC, con eventuale compensazione in termini di potenzialità edificatoria da computarsi nell'ambito del 6% di cui all'art. 10 del PSC.
7. Gli interventi di nuova costruzione (**NC**) di abitazioni agricole e/o civili o per le altre attività di cui al c1, subordinati alla redazione di Progetto Unitario di valorizzazione agricola e ambientale, forestazione, mitigazione e filtro di cui al precedente c5, costituiscono *Interventi rilevanti* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. 1.27, la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
8. Nelle *Zone periurbane con funzione pubblico/privata di interesse generale (SR4.2)* sono consentiti – previo **PUC** di cui all'art. 1.9, con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-ambientale, oltre agli usi di cui al precedente c5, usi pubblico/privati di interesse pubblico quali: ricreativi (**A7.1**); sportivi (**A7.2**); ricettivi all'aria aperta (**T2, T3**); culturali (**SPu4**); sociali-assistenziali (**Spu2**), (**SPr6**) e pubblici esercizi (**SPr1**) purché connessi agli usi precitati o interessanti edifici esistenti. Sono ammesse inoltre dotazioni pubbliche/private di livello locale e dotazioni ecologiche di cui all'art. 125 L.R. 20/2000. Gli interventi ammessi dovranno destinare non meno del 60% dell'area di intervento a verde e la Superficie permeabile (**Sp**) essere  $\geq 80\%$ .
9. Gli interventi finalizzati a realizzare tali usi comprensivi di quelli di piantumazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale superiori ai 3 Ha e/o comunque interessanti l'intera zona periurbana definita dalle tavole RUE 2 e/o per la realizzazione di dotazioni di livello comunale e sovracomunale sono disciplinati dal POC con eventuale compensazione in termini di potenzialità edificatoria da computarsi nell'ambito del 6% di cui all'art. 10 del PSC.
10. Gli interventi di cui al precedente c8 costituiscono *Interventi rilevanti* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. 1.27, la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*. Nel caso di interventi di *Nuova Costruzione (NC)* destinati agli usi di cui al c9 sono da prevedersi anche interventi di *Mitigazione di Impatto Ambientale (MIA)* dei manufatti e delle relative aree di pertinenza.
11. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo non ricompresi tra quelli di cui ai c7 e c10 si applica la disciplina paesaggistica di cui all'art. 1.27, c4.

#### [Art. IV.10] Zone di cava in corso di coltivazione

1. Le zone di cava interessate da attività di coltivazione in atto si esercitano secondo le modalità definite dal PAE vigente e sono individuate nelle tavole RUE 2 conformemente a quanto disposto dallo stesso PAE.

#### [Art. IV.11] Movimenti di terra, sbancamenti e scavi

1. I movimenti terra, sbancamenti e scavi, qualora ammessi dalla disciplina della Componente dello Spazio rurale nella quale ricadono e 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, nel rispetto anche di quanto disciplinato dall'art. XI.4.
2. 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 60 cm dal piano di campagna attuale, queste sono soggette al rilascio di titolo abilitativo di competenza del Servizio Geologico, previo parere del Servizio Ambiente qualora ricadono negli ambiti agricoli di valore paesaggistico (art. II.9) e/o nella rete ecologica (artt. II.3 – 4 – 5), fatto salvo quanto specificato al successivo c3.

3. Gli interventi relativi alle attività di movimenti di terra, sbancamenti e scavi, costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. 1.27. La realizzazione degli stessi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

## TABELLE “A” e “B” ALLEGATE AL TITOLO IV

**Tabella riepilogativa della disciplina degli usi del suolo e degli impianti  
nelle componenti dello Spazio rurale**

1. Nello spazio rurale la disciplina del suolo, in relazione alla classificazione degli usi del suolo e degli impianti nello spazio rurale e naturalistico (art. I.3, art. I.4) è definita dalla tabella che segue che ha valore esclusivamente indicativo e riepilogativo ai fini della gestione, mantenendo valore prescrittivo esclusivamente le norme specifiche di componente di cui agli articoli del presente Titolo IV.

| <b>TAB. “A” DISCIPLINA DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI NELLE COMPONENTI DELLO SPAZIO RURALE</b> |  |  |  |   |   |   |
|--|--|--|--|---|---|---|
| USI DEL SUOLO  |  | Zone di più antica<br>formazione ad<br>alta vocazione<br>produttiva<br>agricola –<br>SR1 | Zone di più recente<br>formazione ad alta<br>vocazione produttiva<br>agricola –<br>SR2 | Zone di più recente<br>formazione derivate<br>dalla riforma fondiaria,<br>ad alta vocazione<br>produttiva agricola –<br>SR3 | Zone agricole<br>Periurbane – SR4<br>(5)                                  |   |
|  |  |  |  |   | con funzione<br>agricola e di<br>forestazione e verde<br>privato<br>SR4.1 | con funzione<br>pubblico/privata<br>di interesse<br>generale<br>SR4.2 |
| A1-<br>ATTI<br>VITA'<br>AGRI<br>COL<br>A E<br>ZOO<br>TEC<br>NICA                                     | A1.a coltivazione tradizionale<br>e/o integrata  | •  | •  | •   | •   | •   |
|  | A1.b coltivazione biologica  | •  | •  | •   | •   | •   |
|  | A1.c floricoltura e orticoltura di tipo<br>intensivo in serra                                | •  | •  | •   | •   | ---   |
|  | A1.d allevamento zootecnico<br>intensivo   | •  | •  | ---   | ---   | ---   |
|  | A1.e allevamento biologico   | •  | •  | •   | •   | ---   |
| A.2 - Attività silviculturale  |  | •  | •  | ---   | ---   | ---   |
| A.3 - Attività vivaistica  |  | •  | •  | •   | •   | •   |
| A.4 - Coltivazione di cava e miniera   |  | ---  | • (3)  | ---   | ---   | ---   |
| A.5 - Casse di colmata in collocazione finale<br>e ricondotte a uso agricolo o naturalistico         |  | ---  | •  | ---   | ---   | ---   |
| A.6 - Attività di perforazione di pozzi<br>finalizzata all'attività agricola                         |  | •  | •  | •   | •   | •   |
| A7-ATTIVITA'<br>DEL TEMPO<br>LIBERO<br>ALL'ARIA<br>APERTA  | A7.1 ricreativo-culturali  | • (1)  | • (1)  | •   | • (6)   | • (6)   |
|  | A7.2 sportive  | • (1)  | • (1)  | ---   | • (6)   | • (6)   |
|  | A7.3 ricettive (ai sensi della L.R.<br>16/04)  | • (1)  | • (1)  | ---   | •   | ---   |
| A8-<br>LAGHETTI.<br>INVASI E<br>MOVIMENTI<br>DI TERRA  | A8.1 maceri, stagni, chiari d'acqua<br>finalizzati ad incrementare la<br>diversità biologica | • (1)  | • (1)  | • (1)   | • (1)   | ---   |
|  | A8.2 laghetti per pesca sportiva   | • (1)  | • (1)  | ---   | ---   | ---   |
|  | A8.3 laghetti per l'avifauna stanziale<br>e/o migratoria                                     | • (1)  | • (1)  | •   | •   | ---   |
|  | A8.4 invasi ad uso stoccaggio  | • (1)  | • (1)  | • (1)   | •   | •   |
| A9-<br>ATTIVITA'<br>DI<br>DEPOSITO<br>ALL'ARIA<br>APERTA   | A9.1 deposito legato all'attività<br>agricola, zootecnica,<br>silviculturale                 | •  | •  | •   | •   | ---   |
|  | A9.2 deposito legato ad attività<br>extragricole, extrazootecniche                           | ---  | ---  | ---   | ---   | •   |
|  | A9.3 espositiva  | •  | •  | ---   | •   | ---   |
|  | A9.4 centro di autodemolizione   | •  | •  | ---   | •   | •   |
| A.10 - Attività di produzione di energia da fonti<br>rinnovabili (1)                                 |  | • (1) (2)  | • (1) (2)  | • (1) (2)   | • (1)   | • (1)   |

| segue <b>TAB. "A" DISCIPLINA DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI NELLE COMPONENTI DELLO SPAZIO RURALE</b> |   |   |  |  |   |   |
|--|---|---|--|--|---|---|
| IMPIANTI   |   | SPAZIO RURALE   |  |  |   |   |
|  |   | Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola - SR1 | Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola - SR2 | Zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola - SR3 | Zone agricole periurbane - SR4 (5)                            |   |
|  |   |   |  |  | con funzione agricola e di forestazione e verde privato SR4.1 | con funzione pubblico/privata di interesse generale - SR4.2 |
| IDS IMPIANTI PER LA DIFESA DEL SUOLO   | IDS.1 - vasche di laminazione                             | •   | •  | •  | •   | •   |
|  | IDS.2 - bacini di fitodepurazione                         | •   | •  | ---  | ---   | ---   |
| AL - Impianti per allevamento ittico (7)   |   | ---   | • (4)  | ---  | •   | ---   |
| IT- IMPIANTI TECNOLOGICI E RETI  | IT.1 trasformazione e distribuzione energia elettrica     | • (1)   | • (1)  | • (1)  | • (1)   | • (1)   |
|  | IT.2 trasformazione e distribuzione del gas               | •   | •  | •  | •   | •   |
|  | IT.3 captazione, manipolazione e distribuzione dell'acqua | •   | •  | •  | •   | •   |
|  | IT.4 rete comunicazioni                                   | •   | •  | •  | •   | •   |
|  | IT.5 radiotelevisivi e di telefonia mobile                | • (1)   | • (1)  | • (1)  | • (1)   | •   |
|  | IT.6 depurazione acque (8)                                | ---   | ---  | ---  | ---   | •   |
|  | IT.7 trattamento, recupero e smaltimento rifiuti (9)      | ---   | ---  | ---  | ---   | ---   |
| IT - Impianti per l'attività estrattiva  |   | • (3)   | • (3)  | ---  | ---   | ---   |
| IM- IMPIANTI PER LA MOBILITA'  | IM.1 viabilità carrabile in terra                         | •   | •  | •  | •   | ---   |
|  | IM.2 viabilità carrabile con pavimentazione artificiale   | •   | •  | •  | •   | •   |
|  | IM.3 stazione di servizio                                 | •   | •  | •  | •   | •   |

## NOTE

- (1) Gli interventi relativi a detti usi del suolo costituiscono *Interventi significativi o tematici ai fini della disciplina paesaggistica* di cui all'art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti nell'Elaborato RUE7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
- (2) Secondo le prescrizioni di cui all'art. 1.24 delle NTA
- (3) Esclusivamente nelle aree previste dal PAE, nel rispetto di quanto previsto all'art. IV.10
- (4) Esclusivamente in zone d'acqua esistenti e risultanti dalla cartografia del RUE e ove consentito dalle Norme del PAE
- (5) Per tali Zone non individuate nelle tavole di RUE con specifica simbologia come *Zone con funzione di forestazione e verde privato*, né come *Zone con funzione pubblico/privata di interesse generale*, sono consentiti gli usi delle *Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola*
- (6) Solo se inserite in un Progetto Unitario-**PUC** di valorizzazione agricola e ambientale ai sensi dell'art. 1.9
- (7) Prevalentemente ricadono nello Spazio Naturalistico
- (8) Impianti per la depurazione delle acque sono di norma previsti nel Sistema delle Dotazioni
- (9) Solo in componenti specificatamente previste per tale uso

| TAB. “B” - REGOLE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE NELLE COMPONENTI DELLO SPAZIO RURALE (*) (A)                   |  |  |                                   |                 |                 |          |                            |
|--|--|--|-----------------------------------|-----------------|-----------------|----------|----------------------------|
| COMPONENTI DELLO SPAZIO RURALE   |  | INDICE<br>Uf mq/mq   | MODALIT<br>A'<br>ATTUATIVE        | GRANDEZZE<br>ml |                 |          |                            |
|  |  |  |                                   | H<br>MAX        | VI              | DISTANZE |                            |
|  |  |  |                                   |                 |                 | confini  | strade                     |
| Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola SR1                                    | Abitazione agricola RA.1   | - Uf ≤ 70 m²/ha per i primi 5 Ha;<br>- Uf ≤ 20 m²/ha per i successivi 5 Ha; per la rimanente Sf<br>- 5 m²/ha, con un max complessivo di m² 500 di Suc e di tre U.I. per la rimanente Sf (1)                    | Diretta semplice                  | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | ml 5,00  | CdS (3)                    |
|  | Servizi alla. att.agr RA3; Manufatti per lavorazione /conservazione prodotti agr./zootecnici RA5 | - Uf ≤ 0,015 m²/ m² per i primi 5 Ha;<br>- Uf ≤ 0,003 m²/m²/ha per i successivi 5 Ha fino a 10 Ha; (2)<br>- Uf ≤ 0,001 m²/m² per la rimanente Sp (2)   | Diretta semplice                  | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | ml 5,00  | CdS (3)                    |
|  | Manufatti relativi a nuovi allevamenti intensivi RA.4  | - si applicano ridotti del 30% gli indici previsti per i:<br>- Servizi all'attività agricola RA.3<br>- Manufatti per la lavorazione, commercializzazione dei prodotti agricoli/zootecnici RA.5 ridotti del 30% | Diretta semplice e/o condizionata | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | (4)      | CdS                        |
|  | Floricoltura orticoltura in serra A.1e   | - fino al 50% della superficie del fondo per i primi 2 Ha; fino al 30% per gli ulteriori ettari  | Diretta semplice                  | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | ml 5,00  | CdS                        |
| Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola SR2                                   | Abitazione agricola RA.1   | Valgono gli indici delle abitazioni in zona SR1 ridotti del 20% (5)  | Diretta semplice                  | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | ml 5,00  | CdS (3)                    |
|  | Servizi alla. att.agr RA3; Manufatti per lavorazione/conservazione prodotti agr./zootecnici RA5  | Valgono gli indici dei servizi agricoli in zona SR1 ridotti del 20% (6)  | Diretta semplice                  | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | ml 5,00  | CdS (3)                    |
|  | Manufatti relativi ad allevamenti intensivi RA.4   | Valgono gli indici degli allevamenti in zona SR1 ridotti del 20%   | Diretta semplice e/o condizionata | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | (4)      | CdS                        |
|  | Floricoltura orticoltura in serra A.1e   | - fino al 50% della superficie del fondo per i primi 2 Ha; fino al 30% per gli ulteriori ettari  | Diretta semplice                  | ml 7,50         | 0,5 tra edifici | ml 5,00  | CdS                        |
| Zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola SR3 | Abitazione agricola RA.1   | (7)  | (7)                               | (7)             | (7)             | (7)      | CdS ml 10,00 per le locali |

#### NOTE

(\*) La tabella ha valore indicativo ed esemplificativo non riportando integralmente tutte le norme di riferimento già presenti nell'articolo.

(A) Gli interventi di NC costituiscono Interventi rilevanti ai fini della disciplina paesaggistica di cui all'Art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti nell'elaborato RUE7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

(1) Gli interventi di NC per le abitazioni agricole non sono ammessi per aziende di superficie inferiore a 5 ha salvo che detta capacità edificatoria non sia stata ridotta per la realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche; la capacità edificatoria è computabile anche sulla superficie di terreni in proprietà non contigui all'azienda purchè di superficie superiore a 2 ha con l'impegno della unitarietà della conduzione previa presentazione di Atto d'obbligo. L'unità minima di intervento è costituita dall'intera azienda agricola o, per gli interventi relativi agli usi RA3, RA4, RA5, di cui all'art 1.5, punto I, dalla superficie delle aziende eventualmente consorziate; in ogni caso alle residenze degli addetti alla conduzione dell'azienda dovranno essere asservite tutte le unità poderali concorrenti alla definizione dell'edificabilità ammessa.

(2) Non è ammessa la realizzazione di alcun servizio per i fondi frazionati posteriormente al 21.12.93 e aventi superficie inferiore a mq 15.000 e per i fondi inferiori a mq 30.000 frazionati e stralciati da abitazioni rurali ai sensi dell'art. IV.6 c5, dopo l'adozione del RUE.

(3) Tenendo conto delle fasce di rispetto

(4) Le distanze da abitazioni di terzi e da nuclei e centri abitati sono quelle definite all'art IV.23 delle NTA, incrementate del 50%, comunque nel rispetto delle distanze eventualmente prescritte del Regolamento d'Igiene e/o nel parere preventivo dell'AUSL, se più restrittive. Per gli allevamenti intensivi esistenti si applica l'art. IV.22.

(5) Nuovi edifici per abitazione agricola possono essere realizzati solo qualora sia già esistente un manufatto agricolo, di abitazione o di servizio all'attività agricola ed entro il raggio di ml 50 da questo; ciò purchè il fondo non abbia superficie inferiore superiore a 10 Ha e non derivi da un frazionamenti successivi alla data 31/07/1973.

(6) Nuovi edifici per servizi all'attività agricola in fondi che ne siano sprovvisti, possono essere realizzati solo qualora sia già esistente un manufatto agricolo, di abitazione o di servizio. il fondo stesso sia superiore ai 10 Ha.

(7) Nel rispetto dei criteri del modello insediativo e tipologico dell'appoderamento ex ERSa, contenuti nell'Allegato F) “Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSa”; abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione, allegato alle NTA e secondo le modalità e i parametri di cui all'art IV.14 delle NTA stesse.

### **Capo 3°** **Uso insediativo**

#### **[Art. IV.12] Articolazione dell'uso insediativo: Forme insediative, Altre forme insediative, Impianti e attrezzature per attività**

1. Le componenti dell' *Uso insediativo* nello Spazio rurale si articolano in riferimento a:
  - a) *Forme insediative storiche*
  - b) *Altre forme insediative*
  - c) *Impianti e attrezzature per attività*
2. Le componenti relative alle *Forme insediative storiche* di cui al punto a) del precedente c1 sono:
  - *Edifici degli appoderamenti ex ERSA (SR6)*
  - *Edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario*, che pur ricadendo prevalentemente nello Spazio rurale sono disciplinate dall'art. II.12 del Titolo II Capo I (Sistema paesaggistico ambientale) in quanto ricadono anche in altri Spazi.
3. Le componenti relative alle *Altre forme insediative* di cui al punto b) del precedente c1, sono:
  - *Abitazioni non agricole (SR7)*
  - *Insedimenti lineari residenziali (SR8)*
  - *Aree a completamento edilizio (SR8.1)*
  - *Nuovi edifici con ampio verde privato (SR9)*
  - *Zone di valorizzazione turistico-ricreativa (SR10)*
4. Le componenti relative agli *Impianti e attrezzature per attività* di cui al punto c) del precedente c1, sono:
  - *Allevamenti e relative fasce di rispetto (SR11)*
  - *Allevamenti da dismettere (SR11)*
  - *Impianti produttivi legati all'agricoltura (SR12)*
  - *Strutture dismesse da rifunionalizzare (SR13)*
  - *Aree espositive e di deposito all'aperto (SR14)*
  - *Centri di autodemolizioni (SR15)*
  - *Aree attrezzate per la sosta temporanea (camper) (SR 16)*

#### **[Art. IV.13] Forme insediative storiche dello Spazio rurale**

1. Il RUE individua la seguente componente delle Forme insediative storiche dello Spazio rurale:
  - *Edifici negli ex appoderamenti ERSA (SR7)*

#### **[Art. IV.14] Edifici degli appoderamenti ex ERSA**

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia, gli *Edifici d'origine rurale ricadenti negli appoderamenti ex ERSA – (SR6)* esistenti, che hanno conservato le caratteristiche originarie e di progetto. Per essi l'obiettivo della disciplina di RUE è la riabilitazione e la rifunionalizzazione degli edifici stessi, nel rispetto della leggibilità dell'impianto originario e della sua coerente integrazione oltre che della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di **MO, MS, RRC A/B, RT**, di **RE** interna e per i soli fabbricati di servizio non originari, di **D, DR** e di ricomposizione dei volumi, nel rispetto degli usi di servizio e delle caratteristiche tipomorfologiche e planimetriche dell'insediamento. L'aumento della superficie utile a fini abitativi è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o delle doppie altezze e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio originari quali stalle, cantine, fienili, facenti parte del complesso. Compatibilmente con le caratteristiche tipomorfologiche e planimetriche originarie è ammesso un ampliamento una tantum max di 50 m<sup>2</sup> ad usi abitativi e di 50 m<sup>2</sup> per servizi, purché nel rispetto della disciplina relativa alle fasce stradali (art. II.21, c7 e art. IV.8) in relazione a quanto definito nell'Allegato F) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione" e nel rispetto delle seguenti condizioni:



- a) ampliamento del corpo principale ad uso abitativo: è ammesso, esclusivamente in senso longitudinale rispetto al colmo del tetto, possibilmente sul fianco libero del fabbricato, come traslazione per naturale allungamento del corpo di fabbrica e della copertura esistente, riproducendo la facciata traslata anche nei materiali, nella larghezza e nelle quote di imposta e di colmo del tetto, inoltre, sulle facciate che risulteranno allungate, dovrà essere riprodotto armonicamente il disegno delle aperture esistenti anche nella porzione addizionata;
  - b) ampliamento dei corpi ribassati di servizio, aggregati o meno al corpo abitativo ma comunque coevi all'edificio originale: tale ampliamento è ammesso, a fini abitativi e di servizio, alle condizioni stabilite nel precedente punto a) per il corpo principale; non sono ammessi interventi di sopraelevazione; per i soli operatori agricoli l'ampliamento a tantum può essere utilizzato per la realizzazione di servizi agricoli in corpi autonomi rispetto all'edificio principale e congruenti rispetto al contesto;
  - c) realizzazione di tettoie, pensiline o portici: tali manufatti sono ammessi esclusivamente nel corpo principale, strutturalmente indipendenti da questo ed esclusivamente in materiali leggeri quali acciaio per la struttura, lamiera di rame o preverniciata, vetro, per la copertura; in presenza di tettoie o porticati originali esistenti, essi potranno essere ampliati solo nel senso della lunghezza, e non della profondità, e con le medesime caratteristiche e materiali dell'esistente.
  - d) qualora in aggregati, ricadenti totalmente entro le fasce di rispetto stradale, non siano presenti edifici di servizio originari adeguabili ad uso abitazione, solo in tali casi è consentito il cambio d'uso ad abitazione di un solo edificio di servizio non originario purchè posto oltre 20 ml. dal ciglio stradale, senza incremento della **Suc** esistente e fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 150 di **Suc**, anche con intervento di **RE** e/o **DR**, compatibilmente con le caratteristiche dell'insediamento, previo parere del **Nu.V.I.** In tal caso l'intervento è subordinato alla presentazione d'atto d'obbligo registrato e trascritto a nulla pretendere in caso di esproprio per l'adeguamento della viabilità.
3. In riferimento agli appoderamenti ex ERSA è consentita – con modalità diretta semplice - la nuova edificazione di abitazioni per imprenditori agricoli professionali e/o loro familiari fino al 2° grado nel rispetto del modello insediativo esistente e ai vertici del sistema poderale, così come riportato nelle tavole RUE 2, secondo schemi e parametri riportati nella Scheda esemplificativa dell'Allegato F) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Edifici ricadenti in appoderamenti ex ERSA: abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione", per una quantità massima di **Suc** pari a 250 m<sup>2</sup>, con un max di due Unità Immobiliari; in tal caso è vietato il suo frazionamento dal fondo e di cessione a terzi, se non imprenditori agricoli, per i primi 10 anni successivi alla data di rilascio/perfezionamento dell'agibilità. Alla domanda di permesso di costruire dovrà essere allegato atto di asservimento poderale ai sensi dell'Art. A-21 della L.R. 20/00, registrato e trascritto nei modi di legge.
  4. Non è ammesso il declassamento di abitazioni coloniche a servizi agricoli salvo quanto ammesso al c6 dell'art. II.12.
  5. Tutti gli interventi previsti al presente articolo sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27 e dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici peculiari eventualmente presenti in detti edifici (tipologia edilizia, sistemazione planimetrica nella corte, materiali, finiture ecc.).
  6. Il dirigente responsabile, previo parere del Nucleo di Valutazione Interno e sentita la CQAP, potrà motivatamente escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti, salvo l'applicazione della disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27, qualora non siano più presenti o rilevabili gli elementi peculiari e caratterizzanti gli appoderamenti ex ERSA.

#### [Art. IV.15] Altre forme insediative nello Spazio rurale

1. Il RUE individua le seguenti *Altre forme insediative* nello Spazio rurale:
  - a) *abitazioni non agricole (RA2)*
  - b) *Insediamenti lineari residenziali e relative Aree a completamento edilizio*
  - c) *Nuovi edifici con ampio verde privato*
  - d) *Zone di valorizzazione turistico-ricreativa*

Le componenti di cui ai punti b), c) e d) sono rappresentate con specifiche indicazioni grafiche nelle tavole RUE 2.

#### [Art. IV.16] Abitazioni non agricole

1. Per *Abitazioni non agricole* (**SR7**), si intendono le abitazioni iscritte al catasto dei fabbricati, edificate non in connessione con un fondo agricolo (**A1**) o dismesse e stralciate dal fondo (**RA2**).
2. Per i fabbricati ad uso di civile abitazione, così risultanti per accatastamento o altra documentazione probante, alla data del 21.4.83, purché a tale data regolarmente autorizzati o successivamente condonati, sono ammessi – con modalità diretta semplice - interventi di **MS**, **RRC**, **RE**, **D**, **DR**, **NC**, **NC/A**, **NC/S** nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  da calcolarsi su un lotto virtuale non superiore a  $600 \text{ m}^2$ ; a tale lotto può essere associata una ulteriore superficie fino ad un max di  $1000 \text{ m}^2$  da destinare esclusivamente a verde privato.

Il lotto virtuale dovrà comprendere l'edificio preesistente, salvo i casi in cui è necessaria la sua demolizione e ricostruzione al fine di rispettare obblighi derivanti dal rispetto delle fasce (viarie, ferroviarie, elettrodotti, ecc.); per le altezze, le distanze e le tipologie si applica quanto prescritto per le abitazioni agricole di cui all'art. IV.6, in tali lotti le Unità Immobiliari non possono essere più di tre, salvo situazioni già esistenti alla data di adozione del RUE, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. II.12.
3. Gli edifici rurali esistenti <sup>25</sup> alla data di adozione del PRG'93 (21/12/93) non più destinati o non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, possono essere utilizzati, purché si sia provveduto o si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi della Legge n. 133 del 26.2.94 e ai sensi dell'art A-21 della L.R. 20/00, per i seguenti usi (art. I.5):
  - a) abitazione civile (**A1**) e relativi servizi;
  - b) abitazione turistica (**A4**) e abitazione collettiva (**A3**);
  - c) esercizi di vicinato (**Co1**), artigianato di servizio a cose e persone (**Pr3 – Spr3**) e artigianali (**Pr2**), purché compatibili con lo spazio rurale;
  - d) pubblici esercizi (**Spr1**) con esclusione delle sale da gioco e discoteche;
  - e) attività culturali, sportive- ricreative, socio sanitarie (**Spr8, Spr7, Spr6**);
  - f) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali.

La *Variazione di destinazione d'Uso* (**VU**) è finalizzata al recupero del patrimonio edilizio rurale esistente nel rispetto delle peculiari caratteristiche tipologiche morfologiche, nel rispetto e valorizzazione del contesto paesaggistico.

Per gli *Edifici di valore tipologico e documentario* di cui all'art. II.12 con funzione originaria diversa da quella residenziale; sono consentiti anche gli usi abitativi di cui ai punti a) e b) del precedente capoverso purché gli interventi rispettino le caratteristiche del fabbricato originario mentre per quelli privi di valore sono ammesse le attività di cui ai punti c), d), e) ed f) e i servizi alla abitazione, purché ristrutturati in modo congruo con le caratteristiche della corte e purché compatibili con il contesto rurale e paesaggistico.

Il fondo eventualmente frazionato e stralciato dall'area di pertinenza dell'edificio per i suoi primi 5 Ha non concorre a produrre nuova **Suc** per usi rurali, fermo restando che ai sensi dell'art. A.21 della L.R. 20/2000 non è consentita la nuova costruzione di fabbricati abitativi agricoli sui fondi asserviti ad una abitazione agricola il cui cambio di destinazione d'uso da rurale ad urbano è stato effettuato dopo il 1° gennaio 2002 indipendentemente dal fatto che sia stato effettuato il prescritto atto d'obbligo.

Per gli edifici rurali di valore tipologico documentario non più destinati o non più destinabili funzionalmente a tale uso si applicano le disposizioni di cui all'art. II.12 salvo quanto specificato nel presente articolo.

Per gli edifici rurali privi di valore tipologico-documentario non più destinati o non più destinabili funzionalmente a tale uso ricadenti o meno nella fascia di rispetto stradale, ferroviaria e degli

<sup>25</sup> Si intende per esistenti quelli che non sono stati demoliti e ricostruiti dopo il 21.12.93

elettrodotti, sono ammessi interventi di **MS, RRC, RE, RT** anche con riduzione del volume e variazione della sagoma, nonché interventi di **NC/A, NC/S e DR** con un incremento max una tantum di 50 m<sup>2</sup> di **Suc** (di cui un max di 30 m<sup>2</sup> per Superficie utile e non più di 20 m<sup>2</sup> di Superficie accessoria per servizi e/o portici), per quelli ricadenti nelle fasce di rispetto la **DR** è ammessa solo al di fuori delle stesse.

Per gli edifici rurali ad uso originariamente abitativo da riutilizzare per gli usi di cui al 1° capoverso del presente comma, se di valore tipologico-documentario, nel rispetto dell'Allegato E) costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Edifici di valore tipologico documentario: abaco degli schemi di ampliamento" e previa valutazione del Nucleo di Valutazione Interno, oltre agli interventi di **MS, RRC, RT e RE** interna, è ammesso anche un ampliamento max una tantum della **Suc** (50 m<sup>2</sup>, di cui un max di 30 m<sup>2</sup> per Superficie utile e non più di 20 m<sup>2</sup> di Superficie accessoria per servizi e/o portici) così come definito al c5 dell'art. II.12.

La **Suc** minima realizzabile per ciascuna Unità immobiliare abitativa non più agricola è pari a 75 m<sup>2</sup>; in ogni caso le unità immobiliari preesistenti possono essere incrementate di una unità immobiliare, comunque non oltre le 3 unità, anche previo recupero dei servizi agricoli nei modi precedentemente disciplinati; l'incremento delle unità immobiliari non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti e solo in conformità ai parametri definiti dalla zonizzazione acustica per quelli ricadenti in fascia di rispetto stradale e ferroviaria.

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, anche se autorizzato in sanatoria, comunque legittimato, nonché dei proservizi di altezza inferiore a ml 2,50, per i quali è comunque prevista la demolizione.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27.

#### [Art. IV.17] Insediamenti lineari residenziali

1. Gli *Insediamenti lineari residenziali (SR8)*, come individuati con specifica perimetrazione nelle tavole RUE 2, sono aggregati ricadenti nello Spazio rurale, composti da più unità abitative e relative pertinenze, di dimensione familiare a tipologia non intensiva, posti lungo la viabilità pubblica, ove possono trovarsi abitazioni civili e agricole con o senza verde privato, lotti residenziali o per usi compatibili alla residenza e/o a servizio dell'attività agricola. All'interno degli insediamenti lineari possono ricadere le seguenti componenti:
  - a) abitazioni agricole e relativi servizi
  - b) abitazioni non agricole
  - c) abitazioni civili
  - d) aree a completamento edilizio (sono le aree già classificate come zone B dal PRG'93)
  - e) verde privato con o senza edifici
  - f) aree per attività di servizio all'insediamento (produttive, terziarie e/o miste).
2. Negli *Insediamenti lineari residenziali* il RUE fa propri gli obiettivi di cui all'art. 80, c5<sup>26</sup> e c6 del PSC, ammettendo esclusivamente la realizzazione di tipologie edilizie non intensive, e con un numero di unità immobiliari limitato, riconducibili ad aggregazioni di tipo familiare.
3. Nelle aree comprese all'interno degli *Insediamenti lineari residenziali* sono consentiti interventi di:

#### 26

##### Art.80 Altre forme insediative

1. Le *Altre forme insediative* dello Spazio rurale sono articolate in *Produttive* e *Prevalentemente residenziali*. Rientrano fra quelle *Produttive*: i *Manufatti per allevamenti*, i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura*, ed altri *manufatti produttivi sparsi*; rientrano fra quelli *Prevalentemente residenziali*: gli *Insediamenti lineari* e gli *Edifici sparsi rurali e civili*.

2. L'elaborato PSC 3 evidenzia con apposito simbolo i *Manufatti per allevamenti*, i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura* e gli *Insediamenti lineari*. In sede di RUE, tali componenti, sono individuate, ed eventualmente integrate, anche con definizione fondiaria del suolo di pertinenza.

3. Gli obiettivi del piano per i *Manufatti per allevamenti* e i *Manufatti per attività produttive legate all'agricoltura* sono la riabilitazione, il miglioramento e l'adeguamento degli edifici ai fini dello sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse di cui al D.Lgs. 227/2001 e D.Lgs. 228/2001, con la contestuale eliminazione delle situazioni di degrado ambientale, con particolare attenzione all'inserimento dell'intervento nel paesaggio e nell'ambiente e con adeguamento alle normative igienico-sanitarie vigenti in materia.

**RRC, RE, RE** con ampliamento, **DR** e **NC**, alle eventuali condizioni e nei limiti definiti dalle specifiche norme delle singole componenti, nel rispetto dei seguenti indici e parametri con modalità diretta semplice:

Per **Sf** fino a 1000 m<sup>2</sup>

- a) **Uf** ≤ 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> con **Suc** max totale = 400 m<sup>2</sup>, integrabili di 100 m<sup>2</sup> di **Suc** ogni 500 m<sup>2</sup> di **Sf** oltre i 1000 m<sup>2</sup>
- b) **Scp** max 30%
- c) Max n. 4 Unità immobiliari integrabili di una unità ogni 500 m<sup>2</sup> di **Sf** oltre i 1000 m<sup>2</sup>
- d) **H max** = m. 7,50
- e) **VI** = 0,5
- f) Distanza minima dalle strade extraurbane secondarie e vicinali = m 10,00 salvo edifici esistenti. In caso di demolizione con ricostruzione o nuova edificazione è ammesso lo slittamento del perimetro dell'insediamento al fine di consentire la distanza di m 10 dal confine stradale
- g) Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00
- h) Dimensione media delle unità abitative = ≥ 80 m<sup>2</sup>

All'interno degli insediamenti lineari non è consentita l'apertura di nuovi passi carrai, salvo che per i lotti ineditati e già frazionati alla data di adozione del PSC (23.06.05) previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

4. Gli interventi di **NC**, **DR**, **NC/A** e **NC/S** relativi alle seguenti destinazioni d'uso degli edifici: abitazione agricola (**RA1**), servizio all'attività agricola (**RA3**), abitazione civile (**A1**) ed eventuali altre destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina urbanistica di componente costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica di cui all'art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
5. All'interno degli *Insedimenti lineari residenziali* sono individuati con specifica simbologia gli Edifici rurali di valore tipologico-documentario e gli Edifici di valore testimoniale, così classificati nel Sistema Paesaggistico Ambientale per i quali si applica rispettivamente la disciplina di cui agli art. II.12 e II.13; per ciascun edificio dovrà comunque essere attestato il periodo di edificazione, per gli edifici la cui edificazione risulti antecedente al 1928 anche se non rappresentati nelle mappe catastali del 1928 non sono consentiti interventi di demolizione.
6. Agli imprenditori agricoli professionali, ancorché in quiescenza, proprietari di aree comprese negli Insediamenti lineari residenziali è data la possibilità di utilizzare parte della potenzialità edificatoria destinata ad abitazione agricola derivante anche da superfici aziendali esterne all'insediamento lineare oltre che per usi agricoli anche per realizzare una nuova unità immobiliare non superiore a 250 m<sup>2</sup>, da destinare a civile abitazione ad uso esclusivo dei parenti di 1° e di 2° grado, tale possibilità è concessa agli stessi parenti di 1° e 2° grado, divenuti proprietari per eredità, previo pagamento degli oneri concessori. Nel caso che non sia possibile l'utilizzo totale e/o parziale di detta potenzialità edificatoria è comunque ammessa la riconversione ad usi abitativi civili anche di servizi rurali esistenti fino ad un max di 150 m<sup>2</sup> con intervento di **RE** e **DR**. Tale unità immobiliare di nuova creazione potrà essere autorizzata solamente con obbligo, da parte del proprietario, del rispetto di quanto sopra detto, nonché del divieto di frazionarla dall'area di pertinenza e dal fondo, e di cessione a terzi per i primi 10 anni successivi alla data di rilascio/perfezionamento dell'agibilità. La creazione di suddetta nuova unità immobiliare sarà autorizzata dietro presentazione di atto di asservimento poderalo ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. A-21 L.R. 20/00, registrato e trascritto nei modi di legge, da allegare ai documenti dell'istanza di permesso di costruire.
7. Per gli edifici rurali non più funzionali al fondo, di cui all'art. IV.16, c3, compresi negli Insediamenti lineari residenziali e non ricadenti in area di completamento edilizio di cui all'art. IV.18 è comunque consentito l'aumento della **Suc** esistente all'interno della sagoma e/o un ampliamento max una tantum di 50 m<sup>2</sup>; per gli edifici rurali, ad uso originariamente abitativo, di valore tipologico-documentario compresi negli Insediamenti lineari residenziali l'ampliamento è ammesso solo se

compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso e nella misura definita al c3 dell'art. IV.16.

8. Per gli edifici di civile abitazione e relative aree di pertinenza compresi negli Insediamenti lineari residenziali e non ricadenti in area di completamento edilizio, realizzati antecedentemente al 1983, già regolamentati dall'art. VIII.2 c8 del PRG '93, si applicano i parametri edilizi di cui al c3.
9. Le *Aree di completamento edilizio* ricadenti negli Insediamenti lineari residenziali sono disciplinate al successivo art. IV.18
10. Le aree ricadenti negli Insediamenti lineari identificate nelle tavole RUE come verde privato, sono disciplinate dalle specifiche norme di componente di cui all'art. II.14 delle presenti Norme.
11. Nelle aree per attività di servizio ricadenti negli Insediamenti lineari nelle quali sono insediate o insediabili attività commerciali, artigianali, terziarie, compatibili con la residenza sono consentiti interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione con gli indici della relativa componente di appartenenza e nel rispetto degli altri parametri di cui al c3.

#### [Art. IV.18] Aree a completamento edilizio

1. Negli Insediamenti lineari residenziali di cui al precedente art. IV.17 ricadono le *Aree a completamento edilizio*; esse sono identificate con apposita campitura nelle tavole RUE 2. In tali Aree, già classificate come zone di completamento "B" dal PRG'93, sono possibili, con modalità diretta semplice, interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione; sono inoltre ammessi interventi di ampliamento (**NC/A**), sopraelevazione (**NC/S**), demolizione e ricostruzione (**DR**), e nuova costruzione (**NC**), con indice  $U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; **Scp** max = 40% e nel rispetto degli altri parametri di cui al c3, dell' art. IV.17; trovano applicazione anche i commi dal 4 all'11 dell'art. VI.33.
2. La potenzialità edificatoria espressa dalle aree a completamento edilizio può essere trasferita al loro esterno, purché all'interno del perimetro dell'insediamento lineare; le aree interessate devono essere asservite esclusivamente all'intervento edilizio prodotto da detta potenzialità.
3. Gli interventi di **NC**, **NC/A** e **NC/S** relativi agli edifici di cui al c1 costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

#### [Art. IV.19] Nuovi edifici con ampio verde privato

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati con specifica simbologia i *Nuovi edifici con ampio verde privato* (**SR9**), che hanno la finalità di caratterizzare e completare il disegno urbano dei centri del Forese con nuovi elementi architettonici inseriti in ampi spazi verdi di pertinenza, e di completare e riqualificare il disegno urbano dei centri del forese, delimitandone i limiti con nuove fasce di verde.
2. L'intervento di **NC** per la realizzazione di *Nuovi edifici con ampio verde privato* è consentito su una superficie minima di intervento pari a  $2.500 \text{ m}^2$ , con un fronte prospiciente alla strada variabile da 40 a 60 ml e una profondità minima di ml 50, con modalità diretta condizionata atta a disciplinare la contestuale realizzazione del verde e dell'edificio e l'eventuale edificabilità a soli usi agricoli per la parte restante dell'area di proprietà così come definito al successivo c4.  
Su tale superficie è realizzabile un nuovo edificio con **Suc** max di  $400 \text{ m}^2$  per usi abitativi civili (**A1**), con un max di 3 unità immobiliari accorpate in un unico corpo edilizio e con un max di  $100 \text{ m}^2$  di servizi anche in corpo separato.
3. Il progetto del *nuovo edificio con ampio verde privato* si dovrà caratterizzare per qualità architettonica e dovrà contestualmente prevedere la sistemazione a verde del parco di pertinenza con progetto da redigersi da tecnico qualificato in campo agronomico. Il progetto dovrà inoltre prevedere l'eventuale adeguamento della viabilità esistente e delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o inadeguate o se specificatamente indicate nelle tavole RUE 2; in tal caso il progetto si attua con modalità diretta condizionata a progetto unitario assistito da convenzione (**PUC**) ai sensi dell'art. I.9.

4. Eventuali aree agricole della medesima proprietà ed adiacenti al suolo utilizzato per la realizzazione di un *nuovo edificio con ampio verde privato*, confermate ad uso agricolo, perdono per il futuro qualsiasi potenzialità edificatoria per usi non agricoli; ciò dovrà essere specificatamente attestato in caso di **PUC** o con atto d'obbligo, debitamente registrato e trascritto in caso di permesso di costruire.
5. Gli interventi di **NC**, relativi ai *Nuovi edifici con ampio verde privato* costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica di cui all'art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
6. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo non ricompresi tra quelli di cui al c5 si applica la disciplina paesaggistica di cui all'art. 1.27, c4.

#### [Art. IV.20] Zone di valorizzazione turistico-ricreativa

1. Il RUE individua, nelle tavole RUE 2, le aree agricole che, per la presenza di edifici di valore e/o zone di pregio paesaggistico e/o attività già insediate, si prestano alla valorizzazione a fini turistico-rurali-ricreativi previo Progetto Unitario ai sensi dell'art. 1.9, assistito da Atto d'Obbligo qualora siano interessate proprietà di terzi, quest'ultimo debitamente registrato, da valersi anche nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa.  
In tali aree classificate come *Zone di valorizzazione turistico-ricreativa (SR10)* sono ammesse, oltre l'attività agricola, compatibilmente con le norme dei Piani di Stazione del Parco del Delta, le seguenti attività:
  - a) Agrituristiche (**RA7**) ai sensi della L.R. 4/2009
  - b) Ricettive alberghiere: (**RA8**), e ricettive all'aria aperta (**T2**), aree attrezzate di sosta (camper) (**T3**)
  - c) Ricreative e del tempo libero e Sportive (non rumorose)
  - d) Pubblici esercizi (**Spr1**)
  - e) Servizi privati di interesse generale (**Spr5; Spr6; Spr8**)
  - f) le aviosuperfici per velivoli ultraleggeri
  - g) rinaturalizzazioni quali: nuove zone di acqua e di bosco con riutilizzo dei materiali di scavo in loco se compatibile con il progetto stesso
2. Le attività ricettive alberghiere (**RA8**) devono essere prioritariamente realizzate nell'ambito degli edifici esistenti da conservare e/o ristrutturare, nel rispetto di quanto consentito agli artt. II.11 e IV.24.
3. Per gli Edifici di valore tipologico-documentario e comunque per quelli per i quali il progetto di valorizzazione non prevede la demolizione è consentito l'aumento della **Suc** interna nel rispetto dei valori, interni ed esterni, riconosciuti all'edificio. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. II.12 e II.13.
4. Per gli Edifici riconosciuti come incongrui e comunque per quelli per i quali il progetto di valorizzazione prevede la demolizione e ricostruzione è consentito il recupero della **Suc** esistente.
5. Sono ammessi per gli usi di cui al c1, fermo restando l'applicazione della disciplina di componente dello spazio rurale per l'attività agricola, interventi di **NC** e **NC/A** con un **Uf** di 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per una **Suc** max di 1.500 m<sup>2</sup> comprensiva della quantità di **Suc** esistente; tale quantità max di **Suc** può essere raddoppiata in caso di introduzione di servizi educativi formativi (**Spr5**), socio sanitari, assistenziali (**Spr6**), culturali (**Spr8**) e di attività ricettive alberghiere (**RA8**), purché l'intervento interessi e recuperi edifici di valore storico-architettonico (art. II.11), di valore tipologico-documentario (art. II.12), di valore testimoniale (art. II.13); qualora ricadenti in zone soggette a vincolo paesaggistico l'incremento max ammesso è del 50%.  
Le superfici di edifici e/o complessi di valore storico-architettonico (art. II.11) non concorrono alla



determinazione dell'**Uf** e della **Suc** esistente.

6. Sono consentite strutture di ricovero in legno e/o di facile rimozione per gli animali di supporto all'attività turistico-rurale, da computarsi comunque al 25% della loro superficie nell'ambito della **Suc** max ammissibile.
7. Gli interventi di **NC** di edifici, strutture e impianti e gli interventi di sistemazione delle relative aree di pertinenza, previsti nei Progetti Unitari delle Zone di valorizzazione turistico-ricreativa, costituiscono *Interventi rilevanti* ai fini della disciplina paesaggistica di cui all'art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
8. Per tutti gli interventi di cui al presente articolo non ricompresi tra quelli di cui al c8 si applica la disciplina paesaggistica di cui all'art. 1.27, c4 e quanto definito al precedente art. IV.3
9. Il progetto dovrà anche curare la sistemazione rurale-ambientale dell'ambito, anche previo la realizzazione di nuovi percorsi tematici, e l'inserimento paesaggistico nel contesto delle strutture, nonchè il raccordo dell'intervento coi percorsi agropaesaggistici esistenti e previsti dal RUE esterni all'ambito.

#### [Art. IV.21] Impianti e attrezzature per attività dello Spazio rurale

1. Il RUE individua con specifica campitura nelle tavole RUE 2, le zone per *Impianti e attrezzature per attività dello Spazio rurale* differenziando con apposita simbologia:
  - *gli allevamenti e le relative fasce di rispetto e allevamenti da dismettere* (SR11)
  - *gli impianti produttivi legati all'agricoltura* (SR12)
  - *le strutture dismesse da rifunionalizzare* (SR13)
  - *le aree espositive e di deposito all'aperto* (SR14)
  - *i centri di autodemolizioni* (SR15)
  - *le aree attrezzate per la sosta temporanea (camper)* (SR16)

#### [Art. IV.22] Allevamenti e relative fasce di rispetto e allevamenti da dismettere

1. Nelle zone per allevamenti intensivi esistenti, salvo quanto specificato per gli allevamenti ittici (SR11) di cui all'art. III.16 delle presenti Norme, il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (comprensivo dell'alloggio di custodia con **Suc** max pari a 160 m<sup>2</sup>)
  - **H max** = m 7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
  - **VI** = 0,5 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici)
  - Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici che devono comunque rispettare una distanza minima di ml 5)
2. In caso di dismissione degli impianti per allevamenti l'area dovrà essere recuperata agli usi agricoli di cui all'art. IV.6 c2 e/o agli usi comunque legati all'agricoltura e ricadenti nella casistica di cui all'art. IV.21. Altri usi produttivi, di tipo artigianale (**Pr2**) purché compatibili con le zone agricole, possono essere autorizzati, previo parere favorevole dell'AUSL, dalla GC sulla base di specifico Studio preventivo di compatibilità ambientale di cui all'art. I.15. In caso di dismissione permanente, accertata previo verifica banca dati nazionale operata dall'AUSL, non si applicano più i vincoli derivanti dalle fasce di rispetto.  
Il cambio delle specie animali di un allevamento esistente si configura come nuovo allevamento.
3. Per gli edifici di terzi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, di larghezza pari a ml 200 per quelli suinicoli e ml 100 per gli altri, indicate nelle tavole RUE 2 con linea continua, sono ammessi, previo parere favorevole dell'AUSL, gli interventi di ristrutturazione edilizia (**RE**), ampliamento (**NC/A**), e/o sopraelevazione (**NC/S**).
4. Nei nuclei e centri abitati ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, di larghezza pari a ml. 500 per i suinicoli e ml. 250 per gli altri indicate nelle tavole RUE 2 (per il capoluogo tali fasce sono di ml. 2000 e ml.1000 per gli altri) con linea tratteggiata sono ammessi gli interventi di cui al precedente c3; la nuova edificazione ad uso abitativo è consentita solo per le



aree già classificate come zone di completamento B dal PRG 93 o comunque nel caso di dismissione dell'allevamento.

5. Le nuove aree edificabili della città consolidata previste dal RUE e della città di nuovo impianto previste dal POC sono attuabili solo a definitiva dismissione degli allevamenti esistenti indicati in cartografia con specifica simbologia. Per detti allevamenti da dismettere sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria (**MO**), straordinaria (**MS**) e migliorativi degli aspetti igienico-sanitari, salvo diversa più restrittiva disposizione derivante dalla normativa igienico-sanitaria anche locale. Gli allevamenti già autorizzati ma dismessi alla data di adozione del presente piano, possono essere riattivati solo qualora rispettino le distanze sopra definite. Qualora vengano dismessi allevamenti attivi alla data di adozione del RUE, previa presentazione di certificazione di avvenuta dismissione, attraverso le risultanze della Banca dati nazionale operata dall'AUSL, non si applicano più le fasce di rispetto sopra descritte.
6. Gli interventi relativi agli allevamenti costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

#### [Art. IV.23] Impianti produttivi legati all'agricoltura

1. Nelle zone per *Impianti produttivi legati all'agricoltura* (**SR12**) il piano si attua mediante intervento diretto, previo studio preventivo di compatibilità ambientale di cui all'art. 1.15 in caso di nuovo insediamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (comprensivo dell'alloggio di custodia con **Suc** max pari a 160 m<sup>2</sup>)
  - **H max** = m 10,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
  - **VI** = 0,5 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici)
  - Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici che devono comunque rispettare una distanza minima di ml 5)
2. Gli interventi per la realizzazione di impianti produttivi legati all'agricoltura costituiscono *Interventi rilevanti* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. 1.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione dei *Criteri e attenzioni progettuali per l'inserimento degli interventi rilevanti* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

#### [Art. IV.24] Strutture dismesse da rifunionalizzare

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia le strutture dismesse o in fase di dismissione (allevamenti, centri aziendali, strutture produttive, ecc.) da rifunionalizzare (**SR13**) per usi compatibili con la fruizione agropaesaggistica del territorio agricolo.
2. In tali strutture sono ammessi usi ricettivi (**T1 – T3**) ricreativi (**Spr7**), culturali (**Spr8**) e residenziali per le superfici già destinate ad abitazione, queste ultime incrementabili fino ad un max del 50%; sono ammessi inoltre altri servizi privati (**SPr**) che il progetto dovrà documentare come compatibili con le caratteristiche degli edifici e dei luoghi previa presentazione di progetto preventivo ai sensi dell'art. 16 della L.R. 31/02. Il progetto di rifunionalizzazione delle strutture deve essere preceduto da una analisi storico/documentaria dell'insediamento che dimostri la consistenza e il valore degli edifici esistenti. Il progetto inoltre dovrà prevedere le eventuali operazioni di bonifica dei suoli e/o degli edifici nei termini previsti dall'art. 1.18.
3. Qualora tali strutture ricadano in zone di valorizzazione turistico-ricreativa di cui all'art. IV.20 si applicano le discipline di componente integrate fra loro, applicando la norma più estensiva.
4. Per gli edifici di valore tipologico-documentario e comunque per quelli per i quali il progetto di rifunionalizzazione non prevede la demolizione è consentito l'aumento della **Suc** interna, nel rispetto dei valori, tipologici, testimoniali riconosciuti all'edificio.
5. Per gli edifici riconosciuti come incongrui e comunque per quelli per i quali il progetto prevede la demolizione e ricostruzione è consentito il recupero della sola **Suc** esistente. I nuovi edifici

dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto di quanto definito al precedente art. IV.3.

6. Il progetto di rifunionalizzazione è soggetto alla disciplina paesaggistica di cui all'art. I.27, c4; ciò ponendo particolare attenzione all'inserimento delle strutture nel contesto paesaggistico, anche attraverso la sistemazione delle relative aree di pertinenza e alla connessione della struttura rifunionalizzata con la rete dei percorsi agropaesaggistici esistenti e previsti.

#### [Art. IV.25] Aree espositive e di deposito all'aperto

1. Nello Spazio rurale, con esclusione di quelle aree ricadenti negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di cui all'art. II.9, nella rete ecologica di cui al Titolo II e nelle Aree di riqualificazione ambientale (**Ara**) o negli Ambiti di valorizzazione naturalistica (**Avn**), è ammesso l'allestimento di aree per attività di vendita, esposizione e di deposito per camper, caravan, attrezzature per il tempo libero, barche e attrezzature nautiche, piante, fiori, legname e altri materiali legati all'agricoltura (**SR14**). Non è ammessa la vendita, esposizione e deposito di auto, autocarri, macchine operatrici.
2. La realizzazione delle aree espositive e di deposito dovrà garantire lo smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto di quanto disposto dal DGR 286/05 e DGR/06, il funzionale accesso in sicurezza dalla rete stradale e un'opportuna sistemazione a verde, con mitigazione e verde di filtro perimetrale, su una superficie minima pari al 25% dell'area, e una distanza delle recinzioni dal confine stradale non inferiore a ml 5,00. In tali aree non è consentita la realizzazione di nuovi edifici.
3. Eventuali esigenze di superfici per strutture di servizio e funzionali alle attività ammesse (con esclusione della residenza) potranno essere reperite o all'interno di edifici esistenti o in una struttura in legno di facile rimozione con una **Suc** max di 50 m<sup>2</sup>; per eventuali necessità di copertura degli spazi di esposizione e deposito sono ammesse solo strutture leggere e/o retrattili, di facile rimozione per una superficie max del 30% dell'area.
4. Gli interventi per le aree espositive e di deposito all'aria aperta costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.
5. Dovrà comunque essere lasciato libero da mobili e immobili il triangolo di visibilità in prossimità di incroci.
6. La disciplina del presente articolo si applica anche ai depositi di cui al c1 autorizzati dalla Provincia ai sensi dei D.Lgs. n. 152/06 corretto da D.Lgs. n. 4/08 e della L.R. 3/99 per il periodo di validità definito dalla stessa autorizzazione.

#### [Art. IV.26] Centri di autodemolizioni

1. Nelle zone per *Centri di autodemolizioni* auto (**SR15**), così come individuati nelle tavole RUE 2, è consentito il mantenimento e l'adeguamento degli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci secondo le disposizioni dell'AUSL e/o di ARPA, dell'Amministrazione Provinciale competente in materia, ai sensi della L.R. n. 27 del 12.7.94. Il mantenimento e l'adeguamento di tali impianti è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri, tramite attuazione diretta condizionata (art. I.9) al fine di disciplinare le necessarie opere di mitigazione e filtro:
  - **Suc** max 600 m<sup>2</sup>
  - Superficie coperta (**Scp**) per tettoie 30%
2. Le fasce di rispetto stradali ricadenti all'interno dell'area e comunque una fascia lungo l'intero perimetro dovrà essere attrezzata a verde di filtro.
3. A seguito dell'eventuale dismissione di centri di autodemolizioni è prescritta la bonifica dei suoli e il ripristino dell'uso agricolo, a tal fine dovrà essere prestata apposita garanzia fideiussoria.
4. Gli interventi che interessano i centri di autodemolizioni costituiscono *Interventi significativi o tematici* ai fini della disciplina paesaggistica, di cui all'art. I.27; la realizzazione di tali interventi è

condizionata all'applicazione degli *Indirizzi per l'inserimento paesaggistico degli interventi significativi o tematici* contenuti negli elaborati RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

**[Art. IV.27] Aree attrezzate per la sosta temporanea (camper)**

1. In tali aree è ammessa la realizzazione di aree attrezzate per consentire la sosta di caravan, autocaravan e camper ai sensi dell'art. 15 della L.R. 16/04.
2. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. IV.25, con particolare cura a rendere funzionale l'accesso in sicurezza dalla rete stradale pubblica.

## TITOLO V SPAZIO PORTUALE

### Capo 1°

#### *Finalità e disciplina dello Spazio portuale*

##### **[Art. V.1] Finalità**

1. Per lo Spazio portuale il RUE ha la finalità di migliorare l'assetto delle aree del porto per una maggiore sostenibilità e sicurezza, sia al suo interno che in rapporto alle aree limitrofe. In relazione alle singole componenti il RUE contiene le regole di riferimento per gli interventi di attuazione diretta finalizzati al completamento e mantenimento degli insediamenti esistenti e norme specifiche in ordine alla sicurezza ed in particolare ai Rischi da Incidente Rilevante (**RIR**).

##### **[Art. V.2] Articolazione delle componenti dello Spazio portuale**

1. Le componenti dello Spazio portuale sono individuate dal RUE secondo la seguente classificazione:
  - a) *aree consolidate per attività produttive portuali;*
  - b) *aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC;*
  - c) *aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a rischio di Incidente Rilevante (**RIR**)*
  - d) *aree consolidate per attività produttive industriali;*
  - e) *aree consolidate per cantieristica.*
  - f) *Centro Direzionale del Porto*
  - g) *Servizi al Porto*

##### **[Art. V.3] Aree consolidate per attività produttive portuali Destinazioni/esclusioni**

1. Le Aree consolidate per attività produttive portuali sono destinate allo stoccaggio, alla movimentazione e lavorazione delle merci ed alle attività industriali che, per ragioni logistiche, debbono avere una stretta relazione con il porto, con esclusione di nuovi impianti per la produzione di energia salvo quanto eventualmente previsto dal POC, di nuovi impianti a rischio di incidente rilevante (**RIR**) e/o potenziamento di impianti **RIR** esistenti, nel caso questi comportino aree di isodanno esterne ai confini di insediamento, al di fuori della procedura per la delocalizzazione prevista dal c5; sono in ogni caso esclusi nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni, salvo il caso che derivino dal trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate previsto nell'ambito dei processi di delocalizzazione previsti dall'art. V.5, c4. Va in ogni caso perseguita la qualità ecologico-ambientale. Le attività di stoccaggio e/o movimentazione di materiali polverulenti deve essere sottoposta ad una valutazione per stabilire le prescrizioni ai sensi della parte I dell'allegato V (polveri e sostanze organiche liquide) della parte V del D.Lgs 152/2006 da parte della Provincia, quale autorità competente, sentito il parere di ARPA. Ai fini delle presenti norme per "lavorazione delle merci" si intende lo svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, il taglio del legname il montaggio/smontaggio di strutture dimensionate per i vettori marittimi ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o in partenza nelle aree portuali in modo tale da consentirne il razionale trasporto e/o la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazioni nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo o in partenza

2. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali non comprese tra quelle di cui all'art. V.4, salvo il caso che interessino impianti **RIR** di cui al successivo articolo V.5 ed utilizzazioni industriali di cui al successivo art. V.6, sono consentiti i seguenti usi:

a) *Portuali*

- PO.1** *Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci*
- PO.4** *Attività industriali in ambito portuale*
- PO.5** *Attività di movimentazione passeggeri*
- PO.6** *Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine*

Non sono consentite nuove attività che comportino l'uso e/o la detenzione di sostanze con frasi di rischio **R11** – **R12** di cui alla direttiva 548/67 CEE e s.m.i.

3. In tali aree si interviene mediante attuazione diretta, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, secondo i seguenti indici e parametri:

- **Sm**: superficie minima del lotto: 10.000 m<sup>2</sup>, o minore secondo le indicazioni grafiche delle tavole P.R.G. o per lotti frazionati al 31.12.1991
- **Uf** ≤ 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti e/o per garantire la sicurezza
- **VI** = 0,3
- Distanza tra edifici = **VI**
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale individuato
- Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.): ≥ 20% della Superficie fondiaria. La predetta entità di superficie operativa soddisfa anche lo standard per parcheggi privati al lotto di cui all'art. I.23 delle presenti norme
- La **VI** e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale.

4. Nelle aree interessate dall'inviluppo delle aree di isodanno relative agli scenari incidentali derivanti dalla presenza, alla data di adozione del PSC, degli stabilimenti soggetti agli obblighi degli artt. 6, 7, 8 del D.Lgs 17 agosto 1999, n.334, gli interventi sono subordinati ad una verifica di coerenza con le categorie territoriali ritenute, dal Decreto 9 maggio 2001, compatibili con gli scenari incidentali, così come rappresentate nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a**

**[Art. V.4] Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di Progetti Unitari vigenti alla data di adozione del PSC**

1. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali il RUE individua le parti che sono comprese in **PU** approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC che si attuano sulla base delle prescrizioni contenute nei singoli **PU** per quanto non in contrasto con l'art. V.3, applicando gli indici e i parametri di cui al c3 del citato art. V.3 con riferimento ad una **Sf** calcolata al netto delle aree di uso pubblico già realizzate in attuazione dei rispettivi **PU**. Il POC può prevedere diversi obiettivi, prescrizioni e prestazioni per eventuali variazioni dei **PU** vigenti. Fino all'approvazione del POC i **PU** vigenti possono essere variati esclusivamente in adeguamento alle prescrizioni del precedente art. V.3 applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- **Ut** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- Aree pubbliche, escluse le strade interne, ≥ 15% della **St**, di cui almeno il 35% a parcheggio e la restante quota a banchine, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine (**PO.6**) e/o con possibilità di reperimento nell'ambito della *Cintura verde* del capoluogo e/o di altre aree pubbliche di cui all'art. I.13; la quota minima di parcheggio pubblico potrà essere modificata, anche in riduzione, sulla base di una specifica valutazione delle reali necessità in relazione alla tipologia di insediamento
- La **VI** e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale.

I Progetti Unitari di cui si tratta sono i seguenti:

- a) Progetto Unitario "Trattaroli Destra", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30880/936 del 19.7.1990;
- b) Progetto Unitario "Trattaroli Sinistra", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30879/935 del 19.7.1990;
- c) Progetto Unitario "Lottizzazione Ovest Piomboni", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51890/1831 del 22.12.1987;
- d) Progetto Unitario "Darsena S.Vitale", approvato dal Consiglio Comunale ed esecutivo dal 16.2.1989.

**[Art. V.5] Aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)**

1. Gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), rappresentati con le relative aree di isodanno nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a**, sono individuati con apposito perimetro nelle tavole RUE 2 e possono essere oggetto di **MO** e **MS**; possono inoltre essere potenziati/integrati sulla base degli indici e delle prescrizioni di cui all'art. V.3 precedente, purché nei relativi progetti non siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni e/o il potenziamento e/o l'integrazione non comportino aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a**, all'esterno del confine dell'insediamento.

Le *Attività Produttive* ammesse sono le seguenti:

- PO.1** *Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci*
- PO.4** *Attività industriali in ambito portuale*
- PO.6** *Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine.*

2. La realizzazione di nuovi insediamenti o gli interventi di modifica di insediamenti esistenti che comportino aree di isodanno e/o aggravio di rischio all'esterno del confine dell'insediamento stesso e/o che prevedano la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni possono essere previsti solo nel caso di trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate e nell'ambito dei processi di delocalizzazione di cui al successivo c4.
3. L'elaborato **B3.2.a** verrà periodicamente aggiornato ai sensi del c5 dell'art. 6 di PSC, senza che ciò comporti Variante al RUE, rappresentando le aree di isodanno in relazione:
  - alle conclusioni di istruttoria del Comitato tecnico regionale relative ai rapporti di sicurezza fase definitiva degli stabilimenti esistenti alla data del 15.07.2003 e/o degli stabilimenti non classificati alla stessa data ma assoggettati alla medesima procedura da successivi provvedimenti di legge, a condizione che, in entrambi i casi, le aree di isodanno così determinate siano coerenti e compatibili ai sensi del DM 9 maggio 2001 con la zonizzazione dello strumento urbanistico vigente
  - alla approvazione dei **PU** di cui al successivo c4.
4. Salvo quanto definito dal POC, gli interventi di *Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti*, oltre ad essere finalizzati alla eliminazione e/o riduzione degli scenari di rischio devono essere previsti e valutati nell'ambito di specifici progetti unitari (**PU**) da approvarsi con le procedure dei **PUA** di iniziativa privata di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000.

Detti **PU** dovranno:

- riguardare l'ambito territoriale costituito dall'area su cui è insediato l'impianto da delocalizzare e dall'area di nuova localizzazione dell'impianto
- contenere la dimostrazione di un bilancio della delocalizzazione complessivamente non aumentato rispetto agli scenari esterni allo stabilimento rappresentati nell'elaborato **B3.2.a**.
- rispettare indici e parametri di insediamento vigenti per la zona di nuova localizzazione
- prevedere l'installazione di nuovi impianti o la modifica di stabilimenti esistenti che comportino aggravio di rischio all'esterno del confine dello stabilimento solo a fronte di una contemporanea e corrispondente eliminazione di scenari di rischio esistenti in zone più prossime agli ambiti

urbani e/o a zone sensibili dal punto di vista ambientale.

Ai **PU** è associata una convenzione contenente i termini della delocalizzazione ed i relativi obblighi, con particolare riguardo agli impegni finalizzati alla bonifica, al riuso dei luoghi dimessi, all'entità dell'eventuale indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento, riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.

Il POC può dettare specifiche norme per il governo e/o la promozione dei processi di delocalizzazione degli impianti **RIR**.

#### **[Art. V.6] Aree consolidate per attività produttive industriali**

1. Il RUE negli elaborati di RUE 2 individua le aree produttive portuali vincolate esclusivamente o parzialmente alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale.

Le Attività Produttive ammesse sono le seguenti:

**PO.4** *Attività industriali in ambito portuale*

**PO.6** *Banchine e zone d'acqua, raccordi ferroviari e zone di formazione convogli, aree di servizio e accesso alle banchine*

**Pr1** *Industriali produttive di tipo manifatturiero, solo se prevista da specifica convenzione di modifica di quella esistente*

**Pr7** *Produzione di energia da fonti rinnovabili.*

2. In tali aree, per le attività industriali, il RUE si attua per intervento diretto applicando gli indici e i parametri di cui all'art. VI.46 c2, con esclusione degli usi commerciali al dettaglio e della funzione residenziale di servizio (alloggio, foresteria). Qualora venga richiesta l'applicazione dei parametri e delle prescrizioni di cui all'art. V.3 per le utilizzazioni **PO.4**, con le limitazioni di seguito descritte, la procedura attuativa per intervento diretto avviene sulla base di un progetto che deve specificare l'attività industriale, purché compatibile con le zone ambientali limitrofe, che si intende insediare e che per ragioni logistiche debba essere relazionata con l'infrastruttura portuale; tale progetto è approvato subordinatamente ad una verifica, in merito alla compatibilità dell'attività industriale con le zone ambientali limitrofe e alla relazione della stessa attività con l'infrastruttura portuale.

La realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:

- a) Non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili;
- b) gli impianti esistenti che utilizzano combustibili fossili possono essere sostituiti e/o modificati solo se:
  - gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportano aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di verifica di compatibilità ambientale VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio di autorizzazione unica (ai sensi della L.R. 26/2004);
  - la produzione energetica è finalizzata all'autoconsumo (come definito dall'art. I.24 c.3 – b1)
  - viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.
- c) gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. I.24

Il POC può dettare specifiche norme e/o individuare ulteriori particolari modalità attuative anche ai sensi dell'art. 18 L.R.20/2000, per il superamento dei vincoli d'uso definiti dalle delibere di C.C. relative all'alienazione delle aree e dei limiti delle presenti norme.

Fino all'approvazione del POC, con specifica deliberazione il Consiglio comunale può modificare i limiti di utilizzo industriale previsti dalle norme contrattuali e può prevedere gli usi portuali di cui al precedente art. V.3 senza che ciò costituisca variante al RUE.



**[Art. V.7] Aree consolidate per cantieristica**

1. Le Aree consolidate per cantieristica sono destinate ad attività di produzione e servizio per la nautica da diporto, ad attività di produzione e servizio per il settore off-shore e ad attività di servizio generali per il porto, quali cantieristica, impianti di raccolta e depurazione per le acque di sentina ed in genere per il presidio ambientale, lavorazione di carpenteria metallica, depositi e rimessaggi di imbarcazioni, con esclusione di attività di produzione di energia e delle attività che comportino l'installazione di impianti classificati e/o classificabili a rischio di incidente rilevante (**RIR**) ai sensi della normativa al momento vigente.  
Le attività produttive ammesse sono le seguenti:

**PO.2** *“Attività di cantieristica, di deposito e manutenzione imbarcazioni, di manutenzione di macchinari e containers con esclusione di impianti **RIR**”*

**PO.3** *“Attività amministrative, di servizio, attività di presidio ambientale”*

2. In tali Aree, ai fini del mantenimento e completamento degli insediamenti esistenti e/o alla costituzione di presidi ambientali ed al loro potenziamento (captazione acque di prima pioggia, raccolta e trattamento delle acque di sentina, abbattimento polveri, spazi verdi, filari alberati, ecc.), si interviene per “attuazione diretta semplice”, applicando gli indici e i parametri di cui all'art. VI.46, c1 con esclusione degli usi commerciali al dettaglio e della residenza (alloggio/foresteria): il mantenimento dell'impianto di raccolta e trattamento delle acque di sentina è sempre compatibile con la destinazione di zona trattandosi di presidio ambientale di carattere generale esistente.
3. La disciplina operativa per i casi di ristrutturazione urbanistica e/o riconversione produttiva è definita dal POC, con particolare attenzione agli impatti con il contesto relativi alla sicurezza, alla mobilità, al rumore e all'inquinamento dei terreni e dell'aria.

**[Art. V.8] Centro Direzionale del porto**

1. Le aree “Centro Direzionale del porto” sono destinate ad attività amministrative-direzionali (**PO.3**), commerciali, ricettive, per attività pubbliche e private di servizio al porto, ed ai servizi alla viabilità. Tali aree, in particolare, sono destinate alla realizzazione della nuova sede dell'Agenzia delle Dogane, in sostituzione dell'esistente in Darsena di Città, nell'ambito del 1° stralcio funzionale del “Polo Centro Direzionale del porto” individuato dal PSC. L'attuazione del 1° stralcio funzionale avverrà sulla base dello specifico progetto di cui al permesso di costruire n° 621/2007 rilasciato in data 13.11.2007.

Eventuali varianti a detto progetto potranno essere predisposte ed approvate sulla base dei seguenti indici e parametri:

- **Suc** max = 25.000 m<sup>2</sup>
- **H max** = 30 m
- **VI** = 0,5
- Distanza tra edifici = **VI**
- Distanza da strade = m. 6,00
- Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI** con un minimo di m 5,00

2. Il POC, nell'ambito del Polo Centro Direzionale del porto, potrà definire indici e parametri diversi nonché diverse modalità attuative.

**[Art. V.9] Servizi al Porto**

1. Le aree per servizi al Porto sono destinate ad attività pubbliche e private di servizio al porto (**PO.6**) che necessitano di particolari collocazioni in relazione al canale portuale. Tali aree sono in particolare destinate al mantenimento delle strutture relative ai servizi di rimorchio ed ormeggio ed alla loro integrazione con strutture dedicate alle attività off shore; rientrano in tali usi le sedi amministrative ed operative, nonché i servizi di foresteria dedicati al personale imbarcato.
2. In tali aree, ai fini del mantenimento e completamento degli insediamenti esistenti ad alla realizzazione di nuovi insediamenti a servizio delle attività off shore si interviene per “attuazione diretta semplice”, applicando i seguenti indici e parametri:

- **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

- VI = 0,5
- Distanza tra edifici = VI
- Distanza dalle strade = 6,00 ml
- Distanza dai confini di componente/zona e/o di proprietà = VI con un minimo di 5,00 m
- La VI e il distacco di m 5,00 dai confini di componente/zona e/o di proprietà non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo N.O. da parte dell'Autorità Portuale.

#### [Art. V.10] Particolari modalità attuative

1. Fino all'approvazione del POC, nelle *Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali*, nelle *Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali*, nelle aree del *Polo Centro Direzionale del porto*, nelle *Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie* nelle *Aree di transizione allo spazio urbano* e nelle *Aree di nuovo impianto per la logistica portuale in destra del canale portuale* possono essere attuati gli interventi di cui ai successivi c2, c3, c4, c5.
2. Le *Aree di nuovo impianto per attività produttive portuali* e le aree del *Polo Centro Direzionale del porto* e le *Aree di nuovo impianto per la logistica portuale* possono essere temporaneamente utilizzate per il trattamento e deposito temporaneo e/o finale del materiale proveniente dall'escavo del canale portuale, sulla base di conformi previsioni del progetto esecutivo di dragaggio e previa verifica di compatibilità ambientale dei materiali di escavo.
3. Nelle *Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali* gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto degli interventi previsti nel vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" con le seguenti limitazioni:
  - gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a** possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (**MS**) solo qualora:
    1. sia rivolta al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza e non comporti aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a**, all'esterno del confine dell'insediamento;
    2. non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti;
  - la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:
    - non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili
    - gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:
      1. gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio di autorizzazione unica (ai sensi della L.R. 26/2004);
      2. la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo (come definito dall'art. 1.24 c.3 – b1);
      3. viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento;
    - gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. 1.24

- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* possono essere oggetto di manutenzione ordinaria (**MO**) e/o di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;
- i nuovi interventi previsti dal vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" possono essere attuati solo qualora:
  1. siano orientati ad una riduzione complessiva delle aree di isodanno e di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno e all'interno del confine dello stabilimento;
  2. non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti;

Il vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" fino all'approvazione del POC può essere modificato/integrato sulla base dell'art. VII.12, c2 delle N.d.A. del PRG 93, per adeguarlo ai punti precedenti e/o integrarlo in ordine a nuove previsioni di impianti industriali compatibili. Le modifiche/integrazioni al vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" non potranno in ogni caso prevedere, all'interno del comparto individuato dal RUE, attività industriali chimiche nella zona di Cà Ponticelle e/o funzioni residenziali/foresteria anche nel caso di riutilizzo di edifici esistenti, comprendendo tra questi il cosiddetto "modulo Z" che è a tutti gli effetti un edificio dismesso ai fini residenziali e che potrà esclusivamente essere destinato a funzioni produttive e/o di servizio alle funzioni produttive.

Le aree esterne al comparto Enichem per PRG 93 e da questo classificate Produttive portuali D8.1 possono essere attuate sulla base della disciplina dello stesso PRG 93, compatibilmente con l'art. 85 c1 del PSC<sup>27</sup> e contestualmente realizzazione della banchina operativa sul fronte canale.

4. Nelle Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto dei seguenti interventi:
  - deposito "PETRA":
    - gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (**MS**) purché negli stessi non siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni e/o l'intervento non comporti aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine del deposito
    - la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:
      - non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili
      - gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se:
        1. gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto e non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità agli obiettivi del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria in riferimento all'Agglomerato Ravenna, da verificare nell'ambito dei procedimenti di VIA/screening (ai sensi della L.R. 9/99 e smi, del D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 4/2008) e/o di rilascio di

<sup>27</sup>

#### Art.85 Prestazioni delle Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali

1. Le Aree di ristrutturazione per attività industriali sono soggette a riconversione produttiva basata su processi tecnologicamente avanzati, con impatto ambientale ridotto e controllabile e dunque a ristrutturazione urbanistica a basso impatto ambientale. La ristrutturazione urbanistica dovrà garantire il forte incremento delle dotazioni pubbliche, la rilocalizzazione degli impianti RIR e dei depositi costieri, anche di categoria "A" di cui al Titolo II/1 del DM 31 luglio 1934 e successive modifiche ed integrazioni, e l'inserimento di nuove attività produttive portuali nelle parti limitrofe al canale Candiano e nuove attività industriali con esclusione di attività chimiche nella zona di Cà Ponticelle.

Autorizzazione Integrata Ambientale (ai sensi del D.Lgs 59/2005), qualora prescritti e/o all'interno del procedimento di rilascio di autorizzazione unica (ai sensi della L.R. 26/2004);

2. la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo (come definito dall'art. I.24 c.3 – b1)
3. viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.

- gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili, sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. I.24;

- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* nei quali siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni possono essere oggetto di manutenzione ordinaria (**MO**) e/o di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;

- all'esterno del deposito "PETRA":

- interventi finalizzati alla bonifica dei suoli
- interventi relativi alla realizzazione del by-pass
- gli edifici e gli impianti esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria (**MO**), manutenzione straordinaria (**MS**), demolizione senza ricostruzione(**D**).

È abrogato il Programma Unitario di intervento "Comparto Sarom zona portuale", approvato dal C.C. con delibera n. 19537/599 in data 11/04/1988.

5. Nelle *Aree di transizione allo spazio urbano* gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* sono prioritariamente destinati alla delocalizzazione secondo le procedure di cui all'art. V.5; possono inoltre essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria (**MO**) e di manutenzione straordinaria (**MS**) purché negli stessi non siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni e/o l'intervento non comporti aree di isodanno e/o aggravio di rischio, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a*, all'esterno del confine dell'insediamento; possono altresì essere oggetto di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;
- gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**), individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO B3.2.a* e nei quali siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze con frasi di rischio (**R11**) ed (**R12**) di cui alla direttiva 548/67/CEE e successive modifiche ed integrazioni sono prioritariamente destinati alla delocalizzazione secondo le procedure di cui all'art. V. 5 precedente; possono inoltre essere oggetto di manutenzione ordinaria (**MO**) e/o di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza;
- gli insediamenti esistenti relativi ad attività non classificate a rischio di incidente rilevante (**RIR**) e non nocive, dannose o rumorose secondo eventuale verifica di AUSL e/o ARPA possono essere mantenute e/o integrate sulla base dell'art. VI.46 (Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva);
- la realizzazione e/o modifica di impianti per la produzione di energia è soggetta alle seguenti limitazioni:
  - non sono consentiti nuovi impianti che utilizzano combustibili fossili
  - gli impianti esistenti che utilizzano combustibile fossile possono essere sostituiti e/o modificati solo se gli interventi comportano miglioramenti tecnologici all'impianto
  - gli impianti che utilizzano fonti rinnovabili, con esclusione delle biomasse, sono sempre ammessi, in relazione anche alle disposizioni di cui all'art. I.24
  - non è consentito realizzare nuovi impianti che utilizzano le biomasse come combustibile.

6. Nelle *Aree di nuovo impianto per la logistica portuale*, oltre a quanto precisato al punto 2, possono essere realizzati eventuali interventi di adeguamento e completamento delle opere ferroviarie previste da RFI. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC potranno essere oggetto di interventi di **MO** e **MS**, di restauro e risanamento conservativo (**RRS**), di ristrutturazione edilizia (**RE**) senza aumento di **Suc** e Volumetria; è ammesso inoltre un ampliamento una tantum max dei

fabbricati rurali di servizio di 150 m<sup>2</sup> di **Suc.**

7. Nello Spazio Portuale gli impianti di movimentazione/stoccaggio/produzione che si basano su componenti singolarmente ubicate su aree differenti (per proprietà e/o destinazione e/o su aree non contigue) e/o gli accorpamenti funzionali di aree anche contigue e con destinazione omogenea, strumentali e necessarie alla gestione di attività e/o impianti che prevedono sulle singole aree funzionalità distinte, sono sempre soggetti ad attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario assistito da Convenzione (**PUC**), salvo quanto previsto dall'art. V.5 (delocalizzazione impianti **RIR**). Il **PUC** dovrà riguardare l'intero ciclo dell'impianto (stoccaggio materie prime/impianto di produzione/stoccaggio prodotti finiti) e contenere tutti gli elementi necessari ad una valutazione degli impatti dell'impianto sul territorio; esso dovrà essere redatto sulla base di un rilievo georeferenziato secondo il sistema di riferimento GAUSS-BOAGA EST.

La convenzione, oltre ai contenuti correnti e in vigore relativi ad oneri ed opere di U1 e U2, dovrà, in particolare, definire:

- natura e potenzialità dell'impianto
- natura e provenienza delle materie prime
- natura e destinazione dei prodotti finiti
- caratteristiche delle singole componenti (Approvvigionamento e stoccaggio materie prime/impianto di produzione/stoccaggio prodotti finiti/connessione tra le componenti)
- durata del ciclo di vita dell'impianto
- impatto sul territorio e sui suoi abitanti e misura del relativo indennizzo territoriale dovuto in relazione alle caratteristiche dell'intervento, riferito al costo di realizzazione dell'intervento medesimo.
- garanzie in ordine a:
  1. inizio attività
  2. durata del ciclo di vita dell'impianto
  3. rimozione dell'impianto
  4. caratterizzazione e bonifica dei siti interessati dall'impianto al termine del ciclo di vita penali per inadempienza.

## TITOLO VI SPAZIO URBANO

### Capo 1° *Finalità e disposizioni generali*

#### [Art. VI.1] Finalità

1. Il RUE assume per lo Spazio Urbano le finalità di PRG di cui all'art. 90 del PSC.<sup>28</sup>

#### [Art. VI.2] Articolazione delle componenti dello Spazio urbano

1. Lo *Spazio urbano* è articolato in tre grandi famiglie di componenti: *Città storica*, *Città a conservazione morfologica*, *Città consolidata o in via di consolidamento* individuate rispettivamente nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4.
2. Ricadono nella *Città storica* gli *Elementi di caratterizzazione della Città storica*; nella *Città a conservazione morfologica* gli *Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica*; nella *Città consolidata o in via di consolidamento* gli *Elementi di caratterizzazione della Città consolidata o in via di consolidamento*.

#### [Art. VI.3] Modalità attuative particolari per la Città storica, per la Città a conservazione morfologica e per la Città consolidata o in via di consolidamento

1. La *Città storica*, la *Città a conservazione morfologica*, la *Città consolidata o in via di consolidamento* si attuano con modalità diretta semplice o con modalità diretta condizionata di cui agli artt. I.8 e I.9, in relazione alle indicazioni grafiche riportate nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4.
2. La modalità diretta condizionata previo Progetto Unitario accompagnato da Atto d'obbligo (**PUAO**) o da Convenzione (**PUC**) di cui all'art. I.9 non può ricomprendere né interventi di Ristrutturazione urbanistica (**RU**) né di Nuovo Impianto Urbanistico (**NIU**) di cui all'art. I.6.
3. Le aree urbanizzate ai sensi della L.R.20/2000 ricadenti nello Spazio Urbano e soggette a vincolo idrogeologico sono individuate nell'elaborato gestionale G1.2, per le finalità di cui alla L.R. 3/99 e relativa Circolare RER (Delibera n.1117 del 11/07/2000), distinte nelle seguenti due categorie:
  - a) aree che conservano le caratteristiche del vincolo
  - b) aree che hanno perso le caratteristiche del vincolo

Per le aree di tipo a) si conferma la procedura autorizzativa prevista dalla normativa vigente; per le aree di tipo b) tale autorizzazione non è dovuta, fermo restando il rispetto della disciplina di componente circa le tipologie di edificazione ammessa, delle norme di cui all'art. IX.23 e del Regolamento del verde vigente, nonché della disciplina paesaggistica del RUE di cui al Capo 7°.

In tali aree, al fine di non effettuare interventi che richiedono l'emungimento dalla falda freatica, la profondità di scavo non dovrà superare ml.1,20 dall'attuale piano di campagna, fermo restando il rispetto della disciplina delle aree soggette ad ingressione marina (art. II.18, c.5).

<sup>28</sup>  
Art.90

#### Finalità generali e Componenti dello Spazio urbano

1. Per lo Spazio urbano il PRG ha la finalità di favorire lo sviluppo qualitativo dell'insediamento attraverso un complesso di regole di conservazione, mantenimento e stratificazione, trasformazione dell'esistente, nonché di nuovo impianto insediativo, ecologicamente, paesaggisticamente ed urbanisticamente sostenibile.
2. Lo Spazio urbano è individuato nell'elaborato PSC.3 dalle componenti della *Città storica*, della *Città consolidata o in via di consolidamento*, della *Città da riqualificare* e della *Città di nuovo impianto* per le quali il PSC stabilisce gli obiettivi e le prestazioni da perseguire attraverso la disciplina di RUE o di POC.
3. Il PSC evidenzia gli *Elementi di qualità* e gli *Elementi di disqualità* che caratterizzano le Componenti dello Spazio urbano; il PSC stabilisce indirizzi per la loro valorizzazione o riqualificazione da perseguire attraverso la disciplina di RUE o di POC.



## Capo 2° Città storica

### [Art. VI.4] Articolazione della Città storica: Edifici e Spazi aperti privati

1. Ai fini della disciplina di intervento il RUE articola la **Città storica** nelle seguenti famiglie di componenti, individuata nelle tavole RUE 4.1:

**Edifici**, classificati secondo il valore culturale dominante di ciascuna unità; la quale può comprendere parti, anche rilevanti ed interne, di minor valore, in:

- *Edifici e/o complessi di valore monumentale – patrimonio UNESCO (CSU)*
- *Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale (CSM)*
- *Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico (CSA)*
- *Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico (CSD)*
- *Edifici di recente edificazione (CSR)*
- *Edifici incompatibili con il contesto (CSI) :*
  - *per i caratteri architettonici (CSI1)*
  - *per i caratteri morfotipologici, da demolire e riedificare con sagoma prestabilita (CSI2)*
  - *per i caratteri morfotipologici, da demolire con possibilità di parziale riedificazione (CSI3)*
  - *per assetto morfologico atipico (CSI4)*
  - *per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori (CSI5)*
- *Aree da riedificare*
- *Superfettazione edilizia*

**Spazi aperti:**

- *Aree di pertinenza degli edifici*
- *Giardini e/o orti privati da conservare*
- *Verde pubblico e privato di interesse pubblico*

### [Art. VI.5] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse

1. Il RUE delimita, in relazione alle previsioni del PSC, la **Città storica** negli elaborati RUE 2 demandandone la specifica disciplina agli elaborati RUE 4. La **Città storica** (Centro Storico del Capoluogo e dei centri minori di Sant'Alberto, Coccolia e Castiglione di Ravenna) è soggetta a interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario e a ristabilire il valore delle aree degradate o rese incompatibili con il contesto a causa di interventi incongrui, al fine di ricomporre, promuovere e tutelare l'integrità di una area omogenea riconoscibile e di alto valore, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati, in attuazione degli obiettivi definiti al c1 dell'art. 93 del PSC.
2. Nella **Città Storica**, solo nei casi di cui ai successivi commi 3, 4 e 15, è consentito l'incremento dei volumi e delle Superfici utili complessive (**Suc**) esistenti e gli interventi ammessi sono attuabili con modalità *diretta semplice* o *diretta condizionata a Progetto Unitario eventualmente assistito da Atto d'obbligo (PUAO)* o *Convenzione (PUC)* di cui all'art. I.9. La modalità diretta deve essere in ogni caso riferita ad una Unità edilizia (**Ue**) quale unità minima di intervento. L'Unità edilizia, che può essere costituita da più unità immobiliari, è individuata nelle planimetrie di RUE sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso. La modalità diretta è ammessa su due o più Unità edilizie anche con il loro accorpamento se l'intervento è finalizzato al recupero di aree degradate o di edifici che per consistenza o per particolari caratteristiche funzionali-distributive delle singole unità non si prestano ad un loro recupero abitativo. In tal caso è consentito incrementare le unità immobiliari abitative esistenti alla data di adozione del RUE nel rispetto di quanto definito all'art. I.2 c7. Sono ammesse, previo provvedimento dirigenziale eventuali modifiche alle Unità edilizie individuate dal RUE a seguito di motivata correzione dei dati sopra citati.
3. Per ripristinare e/o integrare il tessuto antico circostante o per migliorare specifiche realtà il RUE prevede, in specifici casi individuati negli elaborati RUE 4.1 il ricorso a *Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata* e/o a *Progetti Unitari Convenzionati (PUC)*, questi ultimi regolamentati dall'art. I.9 . Gli ambiti ad attuazione indiretta individuati dal PSC e dal RUE sono disciplinati dal POC.
4. Nell'ambito dei piani e/o progetti di cui al precedente c3 è possibile localizzare parcheggi pubblici



e/o privati interrati e/o servizi accessori a condizione che venga effettuata preventivamente un'indagine atta a verificare la presenza o meno di reperti archeologici e che abbiano le caratteristiche di altezza riportate all'art. VII.1; in tal caso ciò non comporta incremento del volume e della **Suc**.

E' inoltre ammesso nell'ambito di detti piani e progetti unitari e nelle singole Unità edilizie con modalità diretta, purché morfologicamente compatibile con le tipologie, il contesto e coi valori architettonici-documentari, l'incremento di Volume e **Suc** in relazione a quanto previsto ai commi 3 e 4 dell'art. 93 del PSC:

- a) per completamenti funzionali e/o adeguamenti tecnologico-funzionali di servizi pubblici nel limite max del 20%, nel rispetto dei valori architettonici, tipologici e morfologici esistenti;
- b) per attrezzature d'interesse generale private quali: cinema, teatri, alberghi, autosilo, servizi scolastici, sanitari e culturali alle stesse condizioni di cui al punto a).

In altri casi sono da rispettare le distanze tra i fabbricati a norma del Codice Civile.

5. Le *Destinazioni d'uso ammesse* nella *Città storica* (zona A ai sensi del DM 1444/68), salvo diverse prescrizioni fissate per le singole componenti, purché non comportino trasformazioni in contrasto con le categorie di intervento stabilite dalle presenti norme per dette componenti, sono ammesse:

- a) *Abitative (A)* - art. I.5, c2
- b) *Usi di tipo integrativo (Spr2)* – art. I.5, c2
- c) *Servizi di uso pubblico (Sp)* - art. I.5, c2
- d) *Servizi privati (Spr)* – art. I.5, c2:
  - *Terziario, direzionale (Spr4)*, limitatamente alle superfici utili già destinate a tali usi in data antecedente l'adozione del RUE, così come definite da eventuali autorizzazioni comunali precedenti o, in assenza di queste, dalla documentazione catastale o altri documenti probanti, e comunque con il limite del 20% della superficie utile complessiva destinata a residenza alla data del 21.04.83, salvo che lungo gli assi strutturanti di cui all'art. VI.19 ove non vi è alcuna limitazione;
  - *Pubblici esercizi (Spr1)*;
  - *Artigianato di servizio alla persona (Spr3)* e a cose (**Pr3**), purché non nocivo e rumoroso; l'utilizzo di vani interrati o seminterrati deve essere necessariamente a completamento/integrazione delle attività svolte in maniera principale nei piani fuori terra;
  - *Servizi culturali e per lo spettacolo (Spr8)* purché non rumorosi;
  - *Servizi educativi scolastici e formativi (Spr5)*;
- e) *Commerciali (C)*:
  - *Esercizi di vicinato (Co1)* art. I.5, c2, limitati al piano terra, al primo piano e agli interrati. Sono inoltre ammessi i Centri e/o complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con una superficie massima di vendita di 800 m<sup>2</sup>, escludendo le medio piccole strutture di vendita, purché gli interventi edilizi si configurino come ristrutturazione, cambio d'uso, piani di riqualificazione, restauro e risanamento conservativo; è comunque escluso il settore alimentare;
  - Negli *Assi strutturanti di particolare interesse turistico-commerciale* di cui all'art. VI.19, così come individuati in cartografia, sono consentiti esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 500 m<sup>2</sup>, ad esclusione degli esercizi alimentari per i quali la **S.V.** non può eccedere i 250 m<sup>2</sup>; in caso di trasformazione di usi direzionali in usi commerciali il limite di 500 m<sup>2</sup> può essere elevato a 800 m<sup>2</sup> limitati al piano terra e al primo piano;
  - Nei soli Edifici individuati in cartografia con la dicitura (**CSI2b**), di cui all'art. VI.11 c8 sono consentiti esercizi commerciali formati, anche da esercizi di medie e piccole dimensioni fino al raggiungimento di un massimo di 800 m<sup>2</sup> di **S.V.**, ad esclusione degli esercizi alimentari per i quali la **S.V.** non può eccedere i 250 m<sup>2</sup>;
- f) *Strutture ricettive alberghiere (T1)* - art. I.5, c2 e ostelli (**T3**);
- g) *Autorimesse e autosilo (Sm)* art. I.5 c2. Le strutture private esistenti dovranno essere conservate nell'attuale destinazione d'uso.

6. Nelle *Piazze* e lungo gli *assi strutturanti di valorizzazione turistico-commerciale* del Centro Storico del Capoluogo e delle vie Nigrisoli, Cavedone e Guerrini (centro storico di S. Alberto); Via Zattoni (centro storico di Castiglione); via Ravegnana (centro storico di Coccolia) è consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente fra le seguenti categorie: pubblici esercizi, botteghe artigiane, esercizi commerciali nonché per eventuali ampliamenti di uffici pubblici e privati esistenti, questi

ultimi non eccedenti i 100 m<sup>2</sup> di **Suc**.

7. Negli elaborati RUE 4.2 *Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche* sono riportati, con apposita simbologia, le seguenti specifiche destinazioni d'uso:
  - Istruzione
  - Università
  - Assistenza, servizi sociali e sanitari
  - Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile, gestione servizi pubblici
  - Attività culturali, sociali e politiche
  - Culto
  - Altre attrezzature
  - Cimitero (e relativa fascia di rispetto)
  - Complessi con usi misti
  - Aree ad uso pubblico privatizzabili
  - Piazze
  - Parcheggi pubblici integrati nel verde
  - Parcheggi privati integrati nel verde
  - Parcheggi multipiano
  - Autorimesse private
  - Alberghi
  - Ostelli.
8. Per la disciplina relativa agli *Alberghi* si rimanda all'art. VI.48 c4 (criteri e parametri per la dismissione di strutture ricettive alberghiere).
9. Nelle tavole RUE 4.2 sono inoltre individuate con perimetro le *Aree di interesse archeologico* e, con specifica simbologia, gli *Elementi di interesse archeologico* di cui all'art. II.17. Inoltre si rinvia a quanto definito al c6 dello stesso articolo.
10. Tutti gli interventi ammessi nella *Città storica* dovranno rispettare le "Attenzioni e regole" definite nell'Allegato G costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Attenzioni e regole per interventi: nella Città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario e testimoniale nel sistema paesaggistico ambientale".
11. Tutti gli interventi soggetti a Permesso di costruire, salvo quelli di Restauro (**RRC**) e Ristrutturazione edilizia (**RE**) senza demolizione o con fedele ricostruzione, dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dall'art.I.23.
12. In tutti gli interventi ricadenti nella *Città storica* per le distanze fra fabbricati e dai confini di proprietà valgono le norme del Codice Civile.
13. E' ammessa la ricomposizione planimetrica dei corpi minori, regolarmente autorizzati, interni all'unità edilizia, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche, documentarie di rilievo. Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia.
14. La classificazione di ogni edificio secondo le componenti di cui ai successivi articoli VI.8 e VI.9 è definita dal valore culturale dominante rilevato sull'insieme di ogni unità, che può comprendere parti rilevanti, anche interne, di diverso valore culturale.  
Per eventuali parti secondarie e/o interne, sulla base di specifiche analisi storico-critiche da presentarsi preventivamente ai progetti risultasse un valore diverso da quello attribuito dal RUE, per le sole componenti di cui agli artt. VI.8 e VI.9, su proposta del Nucleo di Valutazione Interno e previo parere della CQAP può essere assentito anche l'intervento di ristrutturazione edilizia (**RE**) o altro intervento corrispondente al valore rilevato.
15. E' ammesso l'aumento di **Suc** interna per edifici e/o complessi con tipologie specifiche caratterizzate da consistente volume e ridotta superficie utile (quali ad es.: di archeologia industriale, ex cinematografi, ex chiese, ecc.) purchè tale incremento sia destinato ad usi pubblici e/o di interesse pubblico di cui all'art. I.5 (**Spr 5, 6, 7, 8**) favorendo la riqualificazione del centro storico o sue parti, o favorisca la riqualificazione di edifici di valore architettonico (**CSM – CSA**) della città storica, ciò purchè non comporti aumento del volume originario e sia compatibile con le caratteristiche originarie dell'edificio; in tal caso gli interventi sono subordinati a modalità diretta condizionata (art. I.9) e a parere preventivo della CQAP.

**[Art. VI.6] Edifici e/o complessi di valore monumentale – Patrimonio UNESCO - CSU**

1. Sono *Edifici e/o complessi di valore monumentale* - Patrimonio *UNESCO* - **CSU** gli edifici e complessi di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale inseriti nella Lista dei Siti del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'UNESCO di cui al seguente elenco:
  - San Vitale
  - Galla Placidia
  - S. Apollinare Nuovo
  - Cappella S. Andrea (Arcivescovado)
  - Battistero degli Arian
  - Battistero Neoniano
2. Per tali *Edifici* sono consentiti esclusivamente gli interventi di *Restauro scientifico* (**RS**).

**[Art. VI.7] Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale - CSM**

1. Sono *Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale* "**CSM**" gli edifici e complessi classificati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale.
2. Per tali *Edifici* sono consentiti esclusivamente gli interventi di **MO** e di **RS**. Gli interventi di **MS** sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.5, purché siano compatibili con i caratteri architettonici, monumentali e distributivi dell'edificio e/o del complesso anche in relazione alle opere previste; in particolare le *Variazioni di destinazioni d'Uso* (**VU**), anche senza opere, sono subordinati ad una proposta unitaria che definisca tutte le funzioni previste per l'edificio e/o il complesso, onde verificare la compatibilità o meno con gli usi originari, la necessità di unitarietà o la compatibilità di un loro frazionamento. Ciò al fine della valutazione da parte della Soprintendenza Beni Ambientali e Paesaggistici e della CQAP.

**[Art. VI.8] Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico CSA**

1. Sono *Edifici e/o complessi di valore storico artistico architettonico* (**CSA**) gli edifici ed i complessi di valore storico-artistico, gli edifici, anche recenti, di riconosciuto valore architettonico e gli edifici di valore documentario che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione degli spazi e/o degli isolati della *Città storica*. Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nello loro sagoma che nelle caratteristiche architettonico-documentarie, salvaguardando gli elementi decorativi, i materiali originari e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva. Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di nuovo intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possano ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni.
2. Per tali *Edifici* sono consentiti esclusivamente gli interventi di **MO**, di **RS**, di **RRC** e di **RT**. Gli interventi di **MS** sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del Restauro e risanamento conservativo.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.5, purché siano compatibili con i caratteri storici – artistici architettonici, e distributivi dell'edificio e/o del complesso con le modalità di cui al c3 dell'art. VI.7.

**[Art. VI.9] Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico - CSD**

1. Sono *Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico* (**CSD**) gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio della *Città storica* e sono prevalentemente destinati alla residenza. Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche documentarie e tipologiche salvaguardando gli elementi compositivi, i materiali e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva. Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possano ripristinare la

congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni.

2. Per tali *Edifici* sono consentiti gli interventi di **MO**, **MS**, **RRC** e di **RT**.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.5, purché siano compatibili con i caratteri tipologici e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

#### [Art. VI.10] Edifici di recente edificazione - CSR

1. Sono *Edifici di recente edificazione (CSR)* le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente.
2. Per tali *Edifici* sono consentiti gli interventi di **MO**, **MS**, e di **RE**. Sono consentiti anche interventi di **DR**, nel rispetto di quanto definito al successivo art. VI.11 c2 e compatibilmente e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.5.

#### [Art. VI.11] Edifici incompatibili con il contesto - CSI

1. Sono *Edifici incompatibili con il contesto (CSI)* le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente non compatibili con il contesto per caratteri morfologici e dimensionali e/o per caratteristiche esterne.
2. Nel caso di intervento di demolizione con ricostruzione (**DR**), salvo specifiche prescrizioni riportate nelle tavole RUE 4.1, è consentita la variazione della **Suc**, della Superficie coperta (**Scp**) e dell'altezza calcolata alla gronda, fino ad un max di ml. 12.50, compatibilmente con il contesto, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente il volume. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il limite di 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e la dimensione media delle unità immobiliari abitative non inferiore ai 60 m<sup>2</sup>.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.5.
3. Gli *Edifici incompatibili con il contesto (CSI)* in relazione ai caratteri architettonici e morfotipologici o all'assetto morfologico si distinguono in:
  - per i caratteri architettonici (**CSI1**)
  - per i caratteri morfotipologici, da demolire e riedificare con sagoma prestabilita (**CSI2**)
  - per i caratteri morfotipologici, da demolire con possibilità di parziale riedificazione (**CSI3**)
  - per assetto morfologico atipico (**CSI4**)
  - per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori (**CSI5**)
4. Per *Edifici incompatibili con il contesto per caratteri architettonici (CSI1)* si intendono gli edifici e/o complessi privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario che, pur essendo compatibili con il contesto per sagoma, dimensioni e altezza, non lo sono nella composizione, nelle finiture e nei materiali dei prospetti e, nella immagine esterna complessiva, e che, tramite interventi di ristilizzazione (trasformazione dell'immagine e delle caratteristiche di facciata con interventi su materiali, aggetti, balconi, aperture, infissi, decorazioni, paramenti, finiture ed ogni altro elemento presente), possono assumere una immagine congruente e compatibile con il contesto. Gli interventi comunque ammessi sono: **MO**, **MS**, mentre la **RE**, anche con incremento delle **UI** è ammessa solo previa ristilizzazione. E' inoltre ammessa la **DR** senza incremento della **Suc**.
5. Per *Edifici incompatibili con il contesto per caratteri morfotipologici da demolire e riedificare con sagoma prestabilita (CSI2)* si intendono gli edifici, generalmente non destinati a residenza, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nella *Città storica*, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante. Sono consentiti interventi di **MO**, **MS** e di **DR** con ricomposizione morfologica dei volumi. La ricostruzione dovrà avvenire secondo la sagoma stabilita per la riedificazione indicata nelle tavole RUE 4.1 tramite specifica campitura e disegno dell'impronta a terra. Nel medesimo elaborato sono indicati i parametri di intervento, ed in particolare: di suolo che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste riduzioni per esigenze funzionali e/o igieniche; l'altezza massima della linea di gronda, che potrà essere motivatamente variata per non più del 10% ciò al fine di meglio allinearsi all'altezza di gronda degli edifici limitrofi. Per tali Edifici sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.5. In caso di demolizione e ricostruzione (**DR**) sono ammessi parcheggi privati interrati a soddisfacimento dello standard di cui

all'art. I.23.

Non è necessario il reperimento dello standard a Pk privato nelle aree da riedificare con sagoma inferiore a 70 m<sup>2</sup> ricadenti in aree non accessibili da autoveicoli.

6. Per *Edifici incompatibili con il contesto per caratteri morfotipologici da demolire con possibilità di parziale riedificazione (CSI3)* si intendono gli edifici non compatibili con il tessuto edilizio della *Città storica* da demolire, per i quali l'intervento di ricostruzione è ammesso, compatibilmente all'assetto morfologico limitrofo, con la riduzione del 50% del volume esistente, con una superficie coperta (**Spc**) max del 50% e con un'altezza alla gronda non superiore di più di ml. 3,00 rispetto alla quota di gronda di maggior altezza degli edifici confinanti; in ogni caso la densità fondiaria non può eccedere i 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Per gli edifici che alla data di adozione del RUE sono destinati ad attività compatibili e/o utili alla fruibilità della *Città storica* e specificatamente ad autorimessa d'uso pubblico ed attività culturali, ricreative e religiose e di pubblica utilità è ammesso l'intervento di **MS** e l'inserimento di impianti tecnologici e di servizi igienici senza variazione dell'attività svolta. Per le sole autorimesse di uso pubblico, al fine di aumentarne la capienza, è consentito l'aumento della **Suc** interna, prioritariamente con strutture rimovibili con intervento di smontaggio e non di demolizione. Nel caso di variazione dell'attività svolta fra le categorie di cui al c1 dell'art. I.5 è obbligatoria la demolizione (**D**). Può essere consentito la *Variazione di destinazione d'Uso (VU)* senza preventiva demolizione al fine della realizzazione di *Servizi privati-educativi, scolastici e formativi, (Spr5)*, di *Servizi privati-socio-sanitari, assistenziali (Spr6)*, di *Servizi privati ricreativi, culturali (Spr8)* e *Abitazioni collettive (A3)*, previo intervento diretto convenzionato che regoli e garantisca la conservazione di tali destinazioni d'uso nel tempo ai sensi dell'art. I.9. Sono inoltre consentiti pubblici esercizi (**Spr1**) e gli usi specificati al punto e) dell'art. VI.5.
7. Per *Edifici incompatibili con il contesto per assetto morfologico atipico (CSI4)* si intendono gli edifici e/o complessi recenti, privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario, morfologicamente autonomi, atipici ed in dissintonia con l'ambiente circostante per dimensioni e altezza, per sagoma ed elementi di facciata, il cui impatto negativo sul contesto può essere mitigato tramite interventi di ristilizzazione, così come specificati al precedente c4. Interventi di **MS** sulle facciate esterne e di **RE** sono ammessi solo previo studio unitario di ristilizzazione dell'intero complesso. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione (**DR**) sono da assoggettare a **PUAO** o **PUC** ai sensi dell'art. I.9 e dovranno proporre un assetto morfologico in sintonia con il contesto, e comunque con modalità e parametri non eccedenti quelli definiti al precedente c6.
8. Per *Edifici incompatibili con il contesto per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori (CSI5)* si intendono gli edifici e/o complessi recenti, privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario incongrui con il contesto principalmente per l'altezza incompatibile rispetto a quella dei fronti circostanti ed eventualmente anche per sagoma, disegno e caratteristiche di facciata. Per tali edifici si prevede la riduzione di altezza, l'eventuale riallineamento sul fronte strada, la ridefinizione delle facciate e/o la riduzione della **Scp** in sintonia con gli edifici limitrofi. Tale intervento può essere attuato con compensazione derivante dal trasferimento della volumetria demolita o non più ricostruita, con un incremento premiale del 50%, in aree di nuovo impianto e/o riqualificazione urbanistica soggetta a strumento urbanistico preventivo. Sono ammessi gli interventi di **MO**, **MS**, **RE**, **D**. Gli interventi di **DR** sono da assoggettare a **PUC** ai sensi dell'art. I.9.

## [Art. VI.12] Aree da riedificare

1. Tale componente comprende le aree che possono essere occupate da costruzioni, anche di carattere privato, ai fini del mantenimento e/o della ricostituzione delle cortine edilizie sul fronte stradale.
2. Non è necessario il reperimento dello standard a Pk privato nelle aree da riedificare inferiori a 70 m<sup>2</sup> o ricadenti in aree non accessibili da autoveicoli.
3. Per ciascuna di tali aree, sono ammessi interventi di *Ripristino tipologico (RT)* e di *Nuova Costruzione (NC)*; nelle tavole RUE 4.1 è indicata:
  - l'area di intervento, corrispondente alla superficie di suolo che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste modifiche sui fronti interni per esigenze funzionali, statiche e/o igieniche;
  - l'altezza massima della linea di gronda, che potrà essere motivatamente variata per non più del 10% per meglio allinearsi alle altezze di gronda degli edifici limitrofi. Sono ammessi parcheggi interrati a soddisfacimento dello standard privato di cui all'art. I.23.
4. Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. VI.5.

**[Art. VI.13] Superfetazione edilizia**

1. Nella *Città storica*, per qualsiasi intervento con grado di trasformazione superiore a quello della **MS**, sussiste l'obbligo della demolizione delle superfetazioni edilizie, anche se condonate, così come definite dall'art. VII.11.

**[Art. VI.14] Aree di pertinenza degli edifici**

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 4.1 le Aree di pertinenza degli edifici della *Città storica*; esse sono classificate, con diverse colorazioni che ne individuano il differente valore. Il diverso grado di valore delle aree pertinenziali ha corrispondenza diretta con il diverso grado di valore dell'edificio compreso nella stessa unità edilizia, salvo che non siano classificate come verde di pregio, in tal caso oltre le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano anche quelle di cui all'art. VI.15.
2. Tutti gli interventi nelle Aree di pertinenza degli edifici dovranno conservare e/o implementare le caratteristiche tipiche dei cortili a giardini tradizionali, con la conservazione e/o nuova disposizione delle essenze tipiche, il disegno dei percorsi, l'uso di materiali tradizionali per le pavimentazioni, gli arredi e le decorazioni. Sono ammesse pavimentazioni esclusivamente permeabili.
3. Qualora vengano previsti interventi in edifici compresi nelle suddette Aree di pertinenza, anche le relative aree di pertinenza dovranno essere oggetto di un rilievo dello stato di fatto, di un progetto di Recupero e risanamento delle aree libere (**RA**) di cui all'art. I.6 punto 14, con l'indicazione delle essenze e di tutti i materiali esistenti e di progetto.
4. Ad un maggior grado di valore della *Unità edilizia* dovrà corrispondere un maggiore grado qualitativo dell'intervento di **RA** e di controllo anche per l'area pertinenziale. Tutti gli interventi su aree pertinenziali di edifici classificati **CSU** e **CSM** di cui agli art. VI. 6 e VI.7 vanno attuati nel rispetto di quanto definito nell'allegato G), costituente parte integrante delle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE punto A5 "*Attenzioni e regole per interventi nei giardini e parchi storici e di valore ambientale*".
5. E' ammessa la conservazione delle aree già pavimentate e destinate alla sosta; sono ammessi parcheggi privati interrati e sottostanti tali aree, ad integrazione di quelli realizzati e/o realizzabili sotto gli edifici ai sensi della L. 122/89.

**[Art. VI.15] Giardini e/o orti privati da conservare**

1. Il RUE nelle tavole RUE 4.2 riporta con specifica campitura i *Giardini/orti privati da conservare* che per consistenza, dimensioni e/o presenza arborea-arbustiva, vanno tutelati e riqualificati anche al fine di mantenere la continuità della rete ecologica.
2. Tutti gli interventi su tali Spazi Aperti vanno attuati nel rispetto dell'Art. VI.14 e di quanto definito nell'allegato G), costituente parte integrante delle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE punto A5 "*Attenzioni e regole per interventi nei giardini e parchi storici e di valore ambientale*".
3. Qualora dalle analisi previste al c1 del punto A5 dell'allegato G emergesse una consistenza arborea e/o arbustiva compatibile con la sistemazione a Pk nel verde dell'area, questa può essere adibita a tale uso. Al fine di mantenere la continuità del sistema del verde e della rete ecologica tale sistemazione deve prevedere la naturalità e permeabilità delle eventuali parti pavimentate (grigliato inerbante) e la sistemazione a verde dell'area con adeguate essenze arboree e/o arbustive.



### **Capo 3°**

#### **Elementi di caratterizzazione della Città storica**

##### **[Art. VI.16] Articolazione degli Elementi di caratterizzazione**

1. Il RUE nelle tavole RUE 4.2 individua con specifica simbologia gli *Elementi di caratterizzazione della Città storica* distinguendoli nelle seguenti componenti:
  - *Piazze*
  - *Piazze e spazi da riqualificare*
  - *Assi strutturanti di interesse turistico-monumentale*
  - *Assi strutturanti di particolare interesse turistico- commerciale*
  - *Assi verdi strutturanti*

##### **[Art. VI.17] Piazze e spazi da riqualificare**

1. Il RUE individua con specifica perimetrazione gli spazi pubblici della *Città storica*, piazze e/o percorsi, che necessitano di riordino urbanistico-funzionale. Tali aree dovranno pertanto essere sottoposte a progetto unitario di riqualificazione e arredo di iniziativa pubblica.

##### **[Art. VI.18] Assi strutturanti di interesse turistico-monumentale**

1. Il RUE riporta con specifica simbologia gli *assi strutturanti di interesse turistico-monumentale*, in quanto costituenti il filo conduttore ai principali monumenti. Essi sono di riferimento per le soluzioni che potranno essere definite in fase attuativa, anche mediante studi e progetti unitari, atti a specificare gli interventi finalizzati a un corretto recupero ambientale e architettonico di tali percorsi, ad una maggiore qualificazione dello spazio, degli elementi di arredo e a favorire la loro vocazione turistica, commerciale, monumentale. A tale fine tutti gli interventi, eccedenti la manutenzione straordinaria, che riguardino gli edifici che si affacciano su tali assi dovranno prevedere la eliminazione degli elementi incongrui relativamente ad elementi edilizi, di finitura, d'arredo e tecnologici da individuarsi in sede di analisi e progetto.

##### **[Art. VI.19] Assi strutturanti di particolare interesse turistico-commerciale**

1. Il RUE individua con specifica simbologia gli assi che rivestono, particolare importanza per la fruizione turistica-commerciale della *Città storica* e per i quali il RUE intende favorire la conservazione e l'insediamento di attività ricreative-ricettive-turistiche-commerciali oltre che la riqualificazione degli spazi pubblici e/o di uso pubblico che su di essi si affacciano. A tal fine è consentito nelle unità edilizie frontistanti tali assi l'introduzione della destinazione d'uso commerciale anche con aumento della **Suc** interna dell'unità edilizia, tramite l'uso di soppalchi e l'utilizzo di eventuali interrati.

##### **[Art. VI.20] Assi verdi strutturanti**

1. Si applica la disciplina della città consolidata di cui all'art. VI.54, con obbligo di rafforzamento e reimpianto delle alberature esistenti o abbattute.



## Capo 4° Città a conservazione morfologica

### [Art. VI.21] Articolazione del Tessuto edilizio caratterizzato da edifici a conservazione morfologica

1. Il RUE, delimita nelle tavole RUE 2, all'interno della Città Consolidata o in via di consolidamento individuata dal PSC, la *Città a conservazione morfologica* e ne demanda la specifica disciplina, ai sensi del c2, punto c) dell'art. 96 di PSC, nelle tavole RUE 3. In tali tavole la *Città a conservazione morfologica* è articolata nelle seguenti famiglie di componenti:

#### **Edifici**

- *Edifici di interesse architettonico - documentario e relative pertinenze (CMA)*
- *Edifici di interesse tipomorfologico e relative pertinenze (CMT)*
- *Edifici di recente edificazione e relative pertinenze (CMR)*
- *Edifici incompatibili con il contesto (CMI)*
  - *incongrui per assetto morfologico atipico (CMIr)*
  - *incongrui per caratteri tipomorfologici, da demolire e riedificare (CMIs)*
- *superfetazioni edilizie*

#### **Spazi aperti**

- *Aree di pertinenza degli edifici*
- *Parchi, giardini e alberature di pregio da conservare.*

### [Art. VI.22] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse

1. Nella *Città a conservazione morfologica* il Piano si attua con modalità di *Attuazione diretta semplice* riferita all'Unità edilizia (**Ue**), che può essere costituita anche da più unità immobiliari ed è individuata nelle tavole RUE 3. L'intervento può essere riferito anche a due o più unità edilizie mediante loro accorpamento se finalizzato al recupero di aree degradate o di edifici che per consistenza o caratteristiche funzionali delle singole unità non si prestano a un loro recupero abitativo; in tal caso è consentito incrementare le unità immobiliari abitative esistenti alla data di adozione del RUE nel rispetto di quanto definito all'art. I.2, c7. Sono ammesse, previo atto dirigenziale, eventuali adeguamenti delle Unità edilizie individuate dal RUE in relazione all'effettivo stato di fatto e regime proprietario.
2. Per tutte le componenti del tessuto, purché non ricadenti in zone a "parchi, giardini e alberature di pregio" di cui al successivo art. VI.27 c2, in caso di **DR**, **NC**, **NC/A**, **NC/S** (art. I.6) è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato riportato in cartografia e nel rispetto di quanto riportato nelle singole componenti e dei seguenti parametri:
  - **Uf** medio d'isolato
  - Rapporto di copertura  $\leq 45\%$
  - **H max** ml 10.00
  - Distanze:
    - nelle **Ue** ricadenti nel Capoluogo e Forese, assimilabili a quelle della Città storica, si applica il Codice Civile fermo restando una distanza minima fra pareti degli edifici non inferiore a ml. 6,00;
    - nelle **Ue** ricadenti nell'abitato di Marina di Ravenna si applicano le distanze di cui all'art. VI.33 commi 3 e 4.

Con la dicitura **SAT** sono individuati gli edifici/isolati che per le loro caratteristiche morfotipologiche sono classificati saturi e per i quali non è ammesso l'incremento della **Suc** e del Volume.
3. Ogni intervento, fermo restando quanto previsto al precedente c2, dovrà essere realizzato, nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto edilizio circostante e di quanto definito nell'Allegato G), costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Attenzioni e regole per interventi nella città a conservazione morfologica".
4. Le *superfetazioni edilizie*, così come definite all'art. VII.11 anche se non riportate nelle tavole piano, in caso di interventi superiori alla manutenzione straordinaria devono essere demolite.
5. Nella *Città a conservazione morfologica* sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della *Città storica* di cui all'art. VI.5, c5.
6. Il RUE individua nella tavola RUE 3.2 (Marina di Ravenna) con specifica simbologia i seguenti usi

*integrati* per i quali vale la disciplina di cui agli articoli di seguito riportati, nel rispetto delle norme di componente:

**A** = Alberghi (art. VI.48)

**A** = Alberghi non dismettibili

**Rt** = Attività ricreative, turistiche e pubblici esercizi (art. VI.50 c7)

La tavola RUE 3.2 individua inoltre con specifica simbologia le *Strutture di servizio alle attività commerciali* esistenti. In caso di rimozione e rifacimento di tali strutture è obbligatorio fare riferimento ad un Progetto Guida, da promuoversi da parte del comune, finalizzato alla definizione di un assetto unitario e coordinato degli interventi.

La tavola RUE 3.2 individua con specifica simbologia gli *allineamenti* degli edifici rispetto al fronte stradale. Tali allineamenti sono obbligatori al piano terra nei casi di **DR** e **NC/A**.

7. La classificazione di ogni edificio secondo le componenti di cui ai successivi articoli VI.23 – VI.24 – VI.25 – VI.26 è definita dal valore culturale dominante rilevato per ogni unità che può comprendere parti anche rilevanti (interne o esterne) di diverso valore culturale.  
Per tali parti, sulla base di analisi storico-documentarie da presentarsi preventivamente ai progetti, può essere assentito, previo parere del **Nu.V.I.**, intervento corrispondente al valore effettivamente rilevato.
8. Tutti gli interventi soggetti a *Permesso di costruire*, salvo quelli di *Restauro (RRS)* e di *Ristrutturazione edilizia (RE)* senza demolizione, dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate all'art. I.23

#### [Art. VI.23] Edifici di interesse architettonico documentario - CMA

1. Sono individuati come *Edifici di interesse architettonico documentario* - gli edifici che costituiscono il tessuto edilizio precedente gli anni '40 di interesse architettonico, morfotipologico e documentario, da conservare.
2. Gli interventi ammessi per tale componente sono i seguenti: **MO**, **MS**, **RRC**, **RT**. Gli interventi di **RRC**, **RT** sono subordinati alla presentazione di una analisi filologica dell'edificio finalizzata all'individuazione delle caratteristiche architettoniche e compositive originarie da conservare e/o recuperare.
3. Per tale componente è ammessa la realizzazione di sottotetto anche tramite l'inserimento di nuovi solai nel rispetto dell' Allegato G) punto A1b costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Attenzioni e regole per interventi: nella Città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario e testimoniale nel sistema paesaggistico ambientale" esclusivamente qualora la tipologia e l'assetto delle aperture esterne lo consenta, senza comunque alterare le caratteristiche architettoniche e compositive interne che contribuiscono a definire il valore dell'Edificio stesso.  
E' inoltre ammesso quanto disciplinato al comma 15 dell'art. VI.5 per gli edifici caratterizzati da consistente volume e ridotta superficie utile (quali ad es: di archeologia industriale, ex cinematografi, ex chiese, ecc.).
4. Interventi di **NC/A**, **NC/S** o **NC** sono consentiti esclusivamente qualora non alterino la tipologia dell'organismo principale, la valutazione di ammissibilità è demandata su proposta del Nucleo di Valutazione Interno al parere della CQAP in relazione a specifico parere preventivo presentato ai sensi della L.R. 31/02 art. 16.

#### [Art. VI.24] Edifici di interesse tipomorfologico - CMT

1. Sono individuati come *Edifici di interesse tipomorfologico*, gli edifici che costituiscono il tessuto edilizio precedente gli anni '40 e che non presentano elementi architettonici significativi.
2. Per gli *edifici di interesse tipomorfologico* sono ammessi i seguenti interventi: **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, **DR**, **NC/A**, **NC/S**, **NC** con prescrizioni e regole morfologiche di cui all'Allegato G) punto A2 costituente parte integrante e sostanziale alle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE "Attenzioni e regole per interventi: nella Città storica e su edifici e/o complessi di valore storico-architettonico; nella città a conservazione morfologica; su edifici di valore tipologico documentario e testimoniale nel sistema paesaggistico ambientale".

**[Art. VI.25] Edifici di recente edificazione - CMR**

1. Sono individuati come *Edifici di recente edificazione* gli edifici privi di valore tipomorfologico e non coevi al tessuto edilizio che caratterizza la zona.
2. Gli interventi ammessi in tale componente sono i seguenti: **MO, MS, RE, DR, NC/A, NC/S** di cui all'art. I.6.
3. Per detti *Edifici CMR*, è ammesso in caso di **DR, NC/A** e **NC/S** o **NC** il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria (**U<sub>f</sub>**) medio di isolato riportato in cartografia purché ciò non comporti un rapporto di copertura superiore al 45%. Le categorie di intervento **RE, DR, NC/A, NC/S** si applicano anche ai corpi di fabbrica minori distaccati o collegati al corpo principale compatibilmente con l'esigenza di conservare e tutelare le aree verdi di valore e le alberature di pregio; l'intervento di **DR** è ammesso anche con ricostruzione di un corpo di fabbrica autonomo rispetto al corpo principale.

**[Art. VI.26] Edifici non compatibili con il contesto - CMI**

1. Sono individuati come *Edifici non compatibili con il contesto (CMI)* gli edifici e/o complessi recenti, privi di valore e incongrui rispetto al contesto per dimensioni, per altezza incompatibile rispetto a quella degli edifici che formano il tessuto circostante ed eventualmente anche per disegno e caratteristiche di facciata. Gli *Edifici non compatibili con il contesto (CMI)* di distinguono in:
  - a) *Edifici non compatibili con il contesto per assetto morfotipologico atipico (CMIr)*: edifici e/o complessi recenti, privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario, morfologicamente autonomi, atipici ed in contrasto con l'ambiente circostante per dimensioni e altezza, per sagoma ed elementi di facciata, il cui impatto negativo sul contesto può essere mitigato tramite interventi di ristilizzazione, (trasformazione dell'immagine e delle caratteristiche di facciata con interventi su materiali, elementi in aggetto, balconi, aperture, infissi, decorazioni, paramenti, finiture ed ogni altro elemento presente).  
Per tali edifici tutti gli interventi, riguardanti l'intero immobile, con grado di trasformazione superiore alla **MS** sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di ristilizzazione dell'intero complesso, da autorizzarsi a seguito di parere della CQAP. Il progetto unitario può prevedere anche la riconfigurazione della sagoma; qualora ciò comporti la riduzione delle quantità edilizie esistenti l'intervento può essere attuato con compensazione derivante dal trasferimento della volumetria demolita o non più ricostruita, con un incremento premiale del 50% in aree di nuovo impianto e/o riqualificazione urbanistica soggetta a strumento urbanistico preventivo.
  - b) *Edifici non compatibili con il contesto da riedificare (CMIs)* in caso di intervento eccedente la **MS**: edifici, generalmente non destinati a residenza, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante. L'intervento di **DR** è ammesso nel rispetto dell'indice medio di isolato.

**[Art. VI.27] Spazi Aperti**

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 3 all'interno della *Città a conservazione morfologica*, gli spazi privati che costituiscono pertinenza degli edifici.  
Sono distinti in:
  - *Aree di pertinenza degli edifici* – Sono pertinenze prevalentemente pavimentate e sono state classificate con diverse colorazioni che ne individuano il diverso valore. Il diverso valore ha corrispondenza diretta con il diverso grado di valore dell'edificio della stessa **Ue**. Ad un maggior grado di valore della **Ue** dovrà corrispondere un maggiore grado qualitativo dell'intervento anche per l'area pertinenziale.
  - *Parchi, giardini e alberature di pregio da conservare* – Sono giardini parchi privati che per dimensioni, valore intrinseco e/o presenza di piantumazione di pregio, sono da mantenere.
2. Gli interventi ammessi sugli edifici le cui pertinenze sono classificate come "parchi, giardini e alberature esistenti" dovranno prevedere: la salvaguardia delle alberature di pregio, il mantenimento dell'unitarietà del disegno e della permeabilità dei suoli. Tutti gli interventi consentiti, esclusi quelli di **MS**, vanno attuati nel rispetto di quanto definito nell'allegato G), costituente parte integrante delle norme stesse, denominato I QUADERNI DEL RUE punto A5 "Attenzioni e regole

*per interventi nei giardini e parchi storici e di valore ambientale".* In occasione di esecuzione di lavori è fatto obbligo attuare tutte le necessarie cautele, quali pannellature, puntellamenti o altro, al fine di preservare le alberature esistenti.

Per le aree individuate in cartografia come aree a "parchi, giardini e alberature esistenti" non si applica il calcolo in base all'indice di utilizzazione fondiaria medio di isolato, è invece consentito un incremento una tantum della **Suc** esistente di 15 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di **Sf** fino ad un max di 200 m<sup>2</sup> nel rispetto delle norme di componente, delle distanze dai confini e dei seguenti parametri:

- **Uf** max = 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- **Scp** max = 30%

Per gli edifici esistenti inseriti in queste aree valgono le prescrizioni delle relative componenti, di cui all'art. VI.21 e seguenti.

## **Capo 5°**

### **Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica**

#### **[Art. VI.28] Articolazione degli Elementi di caratterizzazione della città a conservazione morfologica**

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 3 con specifica simbologia gli *Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica* distinguendoli nelle seguenti componenti:
  - *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica*
  - *Assi verdi strutturanti*

#### **[Art. VI.29] Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica**

1. Per le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* si rinvia alla disciplina relativa alle *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* della *Città consolidata o in via di consolidamento* di cui all'art. VI.52 salvo che per gli edifici classificati come **CMA** e **CMT** per i quali si applica esclusivamente la specifica disciplina di componente (artt. VI.23; VI.24).

#### **[Art. VI.30] Assi verdi strutturanti**

1. Si applica la disciplina degli *Assi verdi strutturanti* ricadenti nella Città consolidata o in via di consolidamento di cui all'art. VI.54, con obbligo di rafforzamento e reimpianto delle alberature esistenti o abbattute.

## Capo 6° Città consolidata o in via di consolidamento

### [Art. VI.31] Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento: prevalentemente residenziale, prevalentemente per attività produttiva, prevalentemente per attività turistica, per attività miste

1. La *Città consolidata o in via di consolidamento*, definita all'art. 94 del PSC, per la quale vanno perseguite le finalità di cui all'art. 95<sup>29</sup> si articola in parti caratterizzate da una prestazione funzionale prevalente: *residenziale, per attività turistica, per attività produttiva, per attività miste*.

### [Art. VI.32] Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale

1. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale*, oltre che nella *Città a conservazione morfologica* di cui al Capo 4°, nelle seguenti componenti:
  - a) *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, 1 – 2 piani fuori terra*
  - b) *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra*
  - c) *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra*
  - d) *Tessuto a morfotipologia autonoma*
  - e) *Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere*
  - f) *Complessi e/o edifici di valore storico architettonico*
  - g) *Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto*
    - *a prevalente destinazione residenziale con ampie pertinenze*
    - *a prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare*
2. I Tessuti sono costituiti da isolati o parti omogenee di essi; i tessuti di cui ai punti a), b), c) ricomprendono i *Tessuti saturi*, le *Aree ad alta densità di standard* e le *Aree residenziali integrate* così come individuate nelle tavole RUE 2.

### [Art. VI.33] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse

1. Nelle componenti di cui all'articolo precedente, il RUE si attua con modalità *diretta semplice e/o condizionata* (art. I.8) previo adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente incomplete. Sono consentiti i seguenti interventi: **MO, MS, RRC, RE, D, DR, NC, NC/A, NC/S, RA, VU1, VU2**, di cui all'art. I.6.
2. Gli interventi di **NC, NC/A, NC/S, RE** con incremento di **Suc**, di **DR**, anche parziale e con eventuale trasposizione di **Suc**, non possono superare l'indice medio d'isolato (**Imi**) o sua parte omogenea, così come indicato nelle tavole RUE 2, da specifica indicazione numerica. Tale indice di *utilizzazione fondiaria media* (**Imi** – art. I.2) d'isolato è variabile da un minimo di 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, è derivato dai dati forniti dal Sistema Informativo Territoriale ed è parametro indicatore della compatibilità morfologica degli interventi.
3. Gli interventi di cui al c2, ad eccezione della **RE** con incremento di **Suc**, devono rispettare i seguenti parametri :
  - **H max** = è definita nelle norme di componente

29

#### Art.95 Finalità e prestazioni della Città consolidata o in via di consolidamento

1. All'interno della *Città consolidata o in via di consolidamento* gli interventi sono finalizzati al mantenimento o completamento dell'impianto urbanistico attuale, alla conservazione degli edifici di valore architettonico, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio, alla qualificazione e maggiore dotazione degli spazi e servizi pubblici, delle opere di urbanizzazione, e alla presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari in modo da evitare carichi urbanistici incongrui rispetto al contesto.
3. Gli obiettivi di cui al comma 1, sono perseguiti dal RUE tramite una disciplina ad attuazione diretta o diretta condizionata, articolata in funzione delle diverse morfologie insediative della città consolidata: parti configurate a tessuto di impianto antico, parti configurate a tessuto di impianto recente, parti configurate a morfologia autonoma. I medesimi obiettivi sono perseguiti dal POC all'interno dei comparti individuati dal PSC e sottoposti ad intervento indiretto a causa della complessità e della rilevanza delle trasformazioni previste.
4. Le discipline di RUE e di POC che regolano le trasformazioni nella Città consolidata o in via di consolidamento hanno particolare cura dei rapporti con il contesto sia in relazione agli aspetti funzionali che a quelli morfologici assicurando comunque la coerenza fra i due aspetti e puntando alla qualità ambientale anche se ciò comporti una riduzione delle attuali densità insediative.

- Distanza fra gli edifici **VI** = 0,5, con un minimo di 10 ml
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00, per lotti con profondità non superiore a 50 ml, ricadenti nel tessuto edilizio, di cui ai punti a), b) e c) dell'art. VI.32 c1, confinanti con le componenti dello Spazio rurale di cui all'art. IV.5 c2, la **VI** con distanza minima di ml. 5,00 si applica alla sola distanza dal confine di proprietà, onde favorire una maggior distanza fra edifici e viabilità
- Distanza minima dal confine stradale = ml. 5,00
- **lc** max = è definito nelle norme di componente. Si rinvia comunque a quanto previsto alla successiva parte terza, Titolo I *Parametri edilizi e definizioni*
- **lp** min = è definito nelle norme di componente.

Si rinvia inoltre a quanto disciplinato dalla successiva parte terza, Titolo VII *Parametri edilizi e definizioni*

4. Per gli edifici o loro parti di altezza non superiore a ml. 7,50 sono comunque consentite le seguenti eccezioni rispetto a quanto stabilito al comma precedente:
  - per la *nuova costruzione* (**NC**), *ampliamenti* (**NC/A**) e *sopraelevazioni* (**NC/S**) la distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona omogenea è di ml. 5,00. Qualora in lotti confinanti di altra proprietà sia stato autorizzato nel passato o comunque condonato un edificio a distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine, purché di altezza non superiore a ml. 7,50, il nuovo edificio o la parte da realizzare può rispettare la distanza minima di ml. 8,00 tra edifici fermo restando una distanza di ml. 5,00 dai confini
  - qualora la fronte dell'edificio esistente sia a distanza inferiore a 5,00 ml. dai confini, gli ampliamenti (**NC/A** e **NC/S**) potranno avvenire in allineamento con detta fronte e comunque ad una distanza non inferiore a ml. 3,00 dai confini, fermo restando un distacco minimo tra fabbricati di ml 8,00.

Eventuali edifici esistenti di altezza massima, calcolata dal terreno esistente al colmo del tetto, inferiore a ml 3,00 o non autorizzati o non condonati non incidono sulle distanze.

5. Gli edifici regolarmente esistenti al 15/3/01 già destinati ad abitazione civile, con esclusione delle loro pertinenze, aventi altezza massima, calcolata dal terreno esistente al colmo del tetto, superiore a m. 3,00 possono essere sopraelevati (**NC/S**) fino ad una altezza max di m. 6,20 calcolata ai sensi dell'art. VII.5, nel rispetto delle distanze minime preesistenti dai confini di proprietà e di zona, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile per le distanze fra fabbricati fermo restando un distacco tra pareti anche all'interno della stessa proprietà non inferiore a ml. 3.00 se cieche, non inferiori a ml. 6,00 quando entrambe le pareti sono finestrate.
6. Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e con altezza massima calcolata dal terreno esistente al colmo del tetto inferiore o uguale a m 3,00 non possono essere sopraelevati.
7. E' consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente fatto salvo quanto disposto dall'art. VII.33.
8. Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario ai sensi dell'art. I.9, da approvarsi con le stesse modalità del Permesso di costruire, accompagnato da atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, presentato dai confinanti, qualora la realizzazione dell'intervento non sia contestuale, così come specificato dall'art. VII.33.
9. Per gli arretramenti da strada, fermo restando quanto previsto dal Codice della strada (art. II.21, comma 8) valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti prevalenti;
  - b) in assenza della condizione di cui al punto a) e nel caso di strade o fronti di strade inedificate l'arretramento non dovrà essere inferiore a 5,00 m.

E' comunque facoltà del dirigente responsabile consentire e/o prescrivere motivatamente nuovi allineamenti, tenuto conto di situazioni esistenti peculiari e atipiche. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo e le scale esterne.
10. Nel caso di edifici affacciati su strade esistenti di larghezza inferiore a m 10,00 può essere consentito un distacco minimo di m 3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle tavole RUE, e/o definiti dall'Ufficio comunale competente al fine di favorire l'adeguamento della sezione stradale.
11. Per tutti gli interventi che comportino incremento di **Suc** e del numero di unità immobiliari, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'art. I.23.



12. Nelle tavole RUE 2 con specifica perimetrazione sono indicati i *Piani Urbanistici Attuativi (PUA)* già attuati, in corso di attuazione e/o comunque approvati, ai quali si applicano contenuti, indici e prescrizioni di cui all'art. I.11.
13. Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti nella città consolidata ma facenti parte del sistema paesaggistico ambientale si rinvia a quanto disciplinato dall'art. II.13.
14. La *Dimensione media delle unità immobiliari abitative – (Dmuie)* si applica nei modi definiti all'art. I.2, c7.
15. Nella *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale* sono ammesse le destinazioni d'uso relative alle Attività abitative (**A**) di cui all'art. I.5, inoltre, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni:
- *Usi di tipo integrativo (Spr2)*
  - *Artigianato di servizio alla persona (Spr3)*; l'*Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)* è ammesso previo parere preventivo dell'AUSL e dell'ARPA e con esclusione delle attività rumorose o dannose.
  - *Direzionale e terziario (Spr4)*
  - *Esercizi di vicinato (Co1)*
  - *Pubblici esercizi (Spr1)*
  - *Impianti e/o strutture per parcheggi anche multipiano (Sm2) e garage di uso pubblico (Sm1)*
  - *Centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato (Co2)*. Nei centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato potranno essere presenti anche medio-piccole strutture di vendita (**Co3**), quelle del settore alimentare con **S.V.** non superiore a 500 m<sup>2</sup>.  
Le medio-piccole strutture di vendita (**Co3**) sono ammissibili inoltre negli edifici ricadenti nelle centralità e lungo gli assi di valorizzazione commerciale-turistica con **S.V.** fino a 500 m<sup>2</sup> per il settore alimentare e a 1.000 m<sup>2</sup> per quello non alimentare; a tal fine sono ricompresi in tali Assi:
    - quelli evidenziati nelle tavole RUE 2 e disciplinati dall'art. VI.52
    - il "corso nord" e il "corso sud" ricadenti nel sistema dei luoghi centrali, così come definiti dal PRG 93
    - quelli di via Galilei, viale L.B. Alberti, viale Pertini, viale Saragat lungo la viabilità di circuitazione del capoluogo
    - quelli ricadenti nell'ambito della Darsena di Città e così definiti dal PRU
    - quelli individuati eventualmente dal POC
  - *Commercio all'ingrosso e relativi magazzini (Co9)*, con **Suc** non superiore a 300 m<sup>2</sup>, di norma non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.
  - *Strutture ricettive alberghiere (T1)*
  - *Servizi di uso pubblico (Spu1-2-3-4-5-6-7-9)* ad integrazione delle attrezzature pubbliche ricomprese nel sistema delle dotazioni territoriali
  - *Servizi privati educativi scolastici (Spr5)*
  - *Servizi privati socio-sanitari (Spr6)*
  - *Servizi privati sportivi (Spr7)*
  - *Servizi privati culturali e per lo spettacolo (Spr8)* purché non rumorosi
  - *Impianti e/o strutture per parcheggi anche multipiano (Sm2) e garage di uso pubblico (Sm1)*
  - *Attività artigianali produttive e laboratoriali (Pr2)* con **Suc** non superiore, per unità produttiva, a 350 m<sup>2</sup>; con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'AUSL e di ARPA.
- Al fine della valorizzazione e qualificazione di nuove strutture ricettive alberghiere (**T1**), sia in edifici esistenti che di nuova costruzione, sono applicabili gli incentivi di cui all'art. VI.48, c8.
16. Non sono consentite nella Città consolidata tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose ritenute tali dalla competente AUSL e/o da ARPA secondo le rispettive competenze, dalla vigente legislazione e Pianificazione regionale e provinciale sovraordinata.
17. Nel caso di realizzazione di nuove attività ricettive di tipo alberghiero e/o trasformazione di edifici esistenti a tale uso, si interviene con la disciplina di cui all'art. VI.48, c8, assumendo come **Uf** di base l'indice medio d'isolato (**Imi**).

18. Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto dal "REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE".
19. Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi ecc.), il dirigente responsabile, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche e parametri definiti dalla pianificazione di settore, può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di funzionalità e sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del dirigente responsabile respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

**[Art. VI.34] Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra**

1. Tale Tessuto è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica un *indice di utilizzazione fondiaria media d'isolato (Imi* – art. I.2) variabile prevalentemente fra lo 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e lo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, indicato nelle tavole RUE 2. Tale indice è superabile, oltre che per l'applicazione degli incentivi premianti di cui all'art. XI.13, per un max dello 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per indici di *utilizzazione fondiaria media d'isolato* non superiori a 0,60 al fine di consentire interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di adozione del RUE, ciò purché non si abbia variazione della sagoma, eccetto che per sopraelevazioni (**NC/S**) che non superino l'altezza max di ml. 7,50 alla gronda. In tale Tessuto in caso di **DR**, **NC**, **NC/A**, **NC/S** si applicano inoltre i seguenti parametri:
  - **H max** = 10,00 ml
  - **Ic max** = 45% (30% in zone pinetate dei centri del litorale e comunque in aree con **DA** maggiore a 3)
  - **Ip min** 35% (60% in zone pinetate dei centri del litorale e comunque in aree con **DA** maggiore a 3)
  - **DA**; **DAR** 2/4
2. Le aree inedificate di maggior dimensione interne al tessuto, prevalentemente già urbanizzate e individuate con specifica perimetrazione di progetto unitario nelle tavole RUE 2 sono edificabili con *attuazione diretta condizionata* (art. I.9) applicando l'indice fondiario all'intera superficie del tessuto edilizio graficamente rappresentato al netto delle aree da destinare ad usi pubblici (viabilità, parcheggio, verde). Tali aree dovranno essere pari almeno al 10% della superficie a tessuto, anche nel caso in cui siano già parzialmente individuate nelle tavole del RUE.

**[Art. VI.35] Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra**

1. Tale Tessuto è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica un indice di *utilizzazione fondiaria media di isolato (Imi)* variabile prevalentemente fra lo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e lo 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, indicato nelle tavole RUE 2. In tale Tessuto in caso di **DR**, **NC**, **NC/A**, **NC/S** si applicano inoltre i seguenti parametri:
  - **H max** = 12,50 ml.
  - **Ic max** = 40% (25% in zone pinetate dei centri del litorale e comunque in aree con **DA** maggiore a 3)
  - **Ip min** = 40% (65% in zone pinetate dei centri del litorale e comunque in aree con **DA** maggiore a 3)
  - **DA/DAR** = 1/3

**[Art. VI.36] Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre**

1. Tale Tessuto è costituito da isolati o sue parti omogenee in cui si applica di norma un *indice di utilizzazione fondiaria media di isolato (Imi)* variabile prevalentemente fra lo 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, indicato nelle tavole RUE 2. In tale Tessuto in caso di **DR**, **NC**, **NC/A**, **NC/S** si applicano inoltre i seguenti parametri:
  - **H max** = 22,00 ml.
  - **Ic max** = 40%
  - **Ip min** = 40%
  - **DA/DAR** = 1/3

**[Art. VI.37] Tessuti saturi**

1. Nelle tavole RUE 2 (sui tessuti di cui agli artt. VI 34 – VI.35 – VI.36) e nelle Tavole di RUE 3 sono individuate con la dicitura **SAT** i *Tessuti saturi* ovvero le aree e/o gli isolati a prevalente destinazione residenziale, recentemente edificati, in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, o nei quali si intende salvaguardare la morfologia esistente. In dette aree e/o isolati si considera esaurita la potenzialità edificatoria.
2. In tali *Tessuti* il RUE si attua con *modalità attuativa diretta semplice*; sono consentiti i seguenti interventi: **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**. Sono inoltre consentiti l'intervento di ampliamento **NC/A**, **NC/S** nei limiti di cui al successivo c4 e l'intervento di **DR** anche con incremento della quantità della **Suc** esistente nei limiti del successivo c4. In caso di demolizione e ricostruzione la **Suc** di edifici secondari non facenti parte del tessuto originario, anche se regolarizzati con condono edilizio, non può essere riutilizzata.
3. L'intervento di *demolizione e ricostruzione* è ammesso purché l'altezza massima non sia superiore a quella dell'edificio preesistente; qualora l'**Uf** esistente, con le limitazioni del comma precedente, sia maggiore a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la ricostruzione non dovrà superare tale limite. Detta ricostruzione dovrà uniformarsi alle caratteristiche morfotipologiche del tessuto limitrofo.
4. Sono consentiti incrementi della **Suc** degli edifici esistenti fino al raggiungimento, complessivamente, dell'**Uf** ≤ 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e **Ic** ≤ 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> purché ciò non comporti un incremento maggiore di 100 m<sup>2</sup> di **Suc**. E' inoltre consentito l'aumento di **Suc** all'interno degli edifici, purché non ricadenti in ambiti **PUA** e purché non ci sia variazione di volume e sagoma, al fine del recupero abitativo di vani sottotetto con le stesse modalità definite per la Città storica (art A1b allegato G RUE 5.1.1).

**[Art. VI.38] Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard pubblico**

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuate, con la dicitura **S**, le *Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard*. Tali aree sono edificabili con modalità *diretta condizionata a Progetto Unitario* convenzionato (**PUC**) (art. I.9) secondo l'indice di *utilizzazione fondiaria media di isolato (Imi)* – art. I.2), riportato sulle tavole RUE 2, applicato sul 50% dell'area ricompresa nel perimetro di P.U.; il restante 50% dell'area va destinato e attrezzato ad uso pubblico, con priorità a spazi di sosta. Nel caso che, nelle tavole di RUE 2, all'interno del perimetro di **PU** siano già rappresentate aree ad uso pubblico, queste concorrono totalmente e/o parzialmente al soddisfacimento del 50% da destinare ad uso pubblico. In dette aree si applicano i restanti parametri urbanistici ed edilizi del tessuto a cui appartengono.

**[Art. VI.39] Aree residenziali integrate**

1. Nei Tessuti di cui agli articoli precedenti con la dicitura **RI** sono individuate nelle tavole RUE 2 le *Aree residenziali integrate* ovvero le aree edificate e/o edificabili secondo gli indici e i parametri del Tessuto a cui appartengono. In tali Aree è ammessa la destinazione d'uso abitativa per un max del 70% della **Suc** e la destinazione d'uso commerciale/direzionale/ricettivo e/o servizi privati per un min. del 30% della **Suc** quest'ultima da localizzare preferibilmente al piano terra e nel corpo della stessa unità edilizia, in relazione alle caratteristiche del contesto urbano limitrofo.

**[Art. VI.40] Tessuto a morfotipologia autonoma**

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati come *Tessuto a morfotipologia autonoma* i tessuti di recente edificazione a prevalente uso residenziale, realizzati o in corso di realizzazione, sulla base di progetti unitari o *Progetti Urbanistici d'Attuazione PUA*. In tali zone vale la disciplina pregressa dello strumento di appartenenza approvato, salvo quanto definito all'art. I.11.

**[Art. VI.41] Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere**

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati come *Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere* i tessuti esistenti a prevalente uso residenziale, realizzati sulla base di disegni unitari, progetti unitari o *Progetti Urbanistici d'Attuazione PUA*, meritevoli di essere conservati nel loro attuale assetto.  
In tali zone, definite sature (art. VI.37), non possono essere modificati gli assetti planivolumetrici esistenti e l'organizzazione e gli usi degli spazi aperti.

**[Art. VI.42] Complessi e/o edifici di valore storico architettonico**

1. Si rinvia alla definizione e alla disciplina di cui all'art. II.11.

**[Art. VI.43] Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto**

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati i *Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto urbano* nel quale sono inseriti, distinti in:
  - a) *a prevalente destinazione residenziale con ampie pertinenze*<sup>30</sup>
  - b) *a prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare*<sup>31</sup>.
2. Al fine della tutela e/o riqualificazione di tali aree e degli edifici e al fine di definire gli interventi ammissibili, va richiesto un parere preventivo, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 31/02 corredato dalla documentazione dello stato di fatto degli edifici esistenti per valutare la presenza di edifici di pregio e/o di valore documentario; ciò a specificazione e verifica delle indicazioni grafiche già riportate sulle tavole di RUE 2 per gli *edifici di valore tipologico – documentario o di valore testimoniale*, in tali casi non è comunque ammessa la demolizione e ricostruzione. Il parere preventivo deve acquisire il parere della CQAP. Per gli edifici privi di valore sono ammessi gli interventi di **MS**, **RRC**, **RE**, **NC/A**, **NC/S**, **D**, **DR**, **RA** così come definitivi all'art. I.6.
3. Per i Complessi e/o edifici di cui al c1 punto a) si applica un indice di **Uf**  $\leq 0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e gli altri parametri di cui all'art. VI.34. Qualora la **Suc** esistente sia pari o eccedente tale indice, è ammesso un ampliamento una tantum max di  $\text{m}^2$  100 di **Suc**.  
Qualora in tali zone vi siano edifici di valore tipologico documentario (art. II.12) o di valore testimoniale (art. II.13) si applica la disciplina di detti articoli; l'eventuale potenzialità residua al fine del pieno utilizzo dell'**Uf**, salvo quanto già consentito dalla disciplina di detti articoli, è realizzabile in un nuovo edificio compatibilmente con i valori e il verde esistenti.
4. Per i Complessi e/o edifici di cui al comma 1 punto b) in caso di conferma degli usi produttivi si applica la disciplina di cui all'art. VI.46, punto B, dello Spazio urbano (manufatti esistenti per attività *artigianali produttive e laboratoriale Pr2*, o per *artigianato di servizio a cose Pr3*, o per *magazzini e depositi Pr4*).  
In caso di trasformazione/riqualificazione, ad usi non produttivi compatibili con il tessuto limitrofo, si applica la seguente disciplina con la modalità diretta condizionata di cui all'art. I.9:
  - **Uf**  $\leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , al netto di viabilità e aree destinate ad usi pubblici
  - Standard di uso pubblico  $\geq 25\%$  dell'area complessiva, da destinarsi prioritariamente a parcheggio
  - **Ic** max = 40%
  - **H** max = 12,50 ml
  - **Ip** min = 40%
  - **DA/DAR** = 1/3

<sup>30</sup> Sono similari alle sottozone che nel PRG 93 erano classificate B3.1

<sup>31</sup> sono similari alle sottozone che nel PRG 93 erano classificate B3.2

Sono ammessi gli usi di cui all'art. VI.33, c15.

E' ammesso il recupero di edifici preesistenti di valore testimoniale e/o documentario, da accertarsi con le modalità di cui al c2, con incremento della **Suc** all'interno della sagoma dell'edificio stesso compatibilmente alle caratteristiche dell'edificio, senza obbligo di reperimento dello standard di uso pubblico. In tal caso è ammessa anche la destinazione d'uso commerciale Co3: medio-piccole strutture di vendita (art. I.5).

#### [Art. VI.44] Aree e/o edifici da riqualificare

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati con specifica campitura le *Aree e/o edifici* da riqualificare e la lettera **R, T, P, M** indica la prevalente destinazione d'uso esistente e/o di progetto, rispettivamente: *Residenza* (abitativo), *Turistico – Terziario e Commerciale*, *Produttivo*, *Misti* in relazione agli usi definiti all'art. I.5. Per tali Aree e/o edifici prevalentemente degradati e/o sottoutilizzati e/o con usi e strutture incompatibili con il contesto, l'obiettivo è quello della riqualificazione e/o rifunzionalizzazione garantendo contestualmente una maggior dotazione di servizi, quali in particolare servizi privati di interesse generale, e/o dotazioni pubbliche e/o edilizia sociale (ERP). In tali aree gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo (**RRC**) sono subordinati alla presentazione di uno studio per la valutazione storico-documentaria dello stato dei luoghi e degli edifici al fine di individuare eventuali edifici di *valore tipologico-documentario e/o testimoniale* previo parere del **Nu.V.I.** Sono ammessi interventi di **MS, RRC, NC/A e NC/S** con modalità diretta semplice e inoltre di **RE, NC, D, DR**, questi ultimi, qualora siano stati individuati edifici di valore tipologico-documentario e/o testimoniale, sono ammessi previa modalità diretta condizionata ai sensi dell'art. I.9.

Per le destinazioni d'uso **R, T, P, M** valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per le destinazioni d'uso **R, T, P**, l'uso prevalente può variare dal 70% al 100% della **Suc** totale ammessa, con la eventuale integrazione di altri usi di cui all'art. VI.33, c15, con esclusione della residenza per l'uso **P**;
- b) per le destinazioni d'uso **M** nessuno di detti usi può eccedere il 50% della **Suc** totale e la residenza non può eccedere il 25%;
- c) in caso di recupero (**RS, RRC, RT, RE**) degli edifici esistenti di valore tipologico-documentario e/o testimoniale non è ammesso l'incremento del volume esistente, è ammesso all'interno della sagoma l'aumento di **Suc** compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici;
- d) in caso di demolizione e ricostruzione (**DR**) è applicabile un **Uf** max pari a  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  + il 50% della **Suc** esistente, purché non si superi un **Uf** complessivo di  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , elevabile a  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel caso di uso ricettivo alberghiero e **H max** come da tessuto edilizio limitrofo (artt. VI.34, VI.35 e VI.36). In relazione all'assetto proprietario esistente alla data di adozione del RUE, qualora risultino proprietà nelle cui aree non insistano immobili, o vi insistano immobili con **Uf** minore o uguale a  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , l'**Uf** da  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  è elevato a  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- e) per la destinazione d'uso **R** una percentuale (min. 25% della **Suc** totale e dell'area d'intervento) è da destinarsi ad edilizia residenziale sociale e/o a servizi privati di interesse pubblico da convenzionare, in tal caso la **Suc** a tali usi destinata è conteggiata al 50%, e non è dovuto alcun standard pubblico.
- f) è dovuta una quota di standard pubblico (del 20% dell'area) anche monetizzabile eccetto la quota a Parcheggio (non inferiore al 50%), per le classi **T** e **M**; del 10% per la classe **P**. La eventuale nuova viabilità prevista nelle tavole RUE 2 concorre a tale quota;
- g) per la destinazione d'uso **T** nel caso del solo uso ricettivo alberghiero (**T1**) sono applicabili gli incentivi di cui all'art. VI.48, c8, nel caso di uso commerciale sono ammesse le tipologie di cui all'Art. VI.33 c15 per la Città consolidata.

Per i parametri edilizi non sopra definiti si applicano quelli della componente relativa all'uso prevalente, mentre per i parcheggi privati si applicano i parametri di cui all'art. I.23 relativamente alla corrispondente destinazione d'uso.

2. All'interno del *Programma di Riqualificazione Urbana Darsena di città*, in particolare negli isolati compresi fra via Magazzini Anteriori e via Magazzini Posteriori l'obiettivo è quello della riqualificazione e/o rifunzionalizzazione degli edifici esistenti con particolare attenzione ad incrementare la permeabilità fra i due fronti e i percorsi veicolari e pedonali di connessione fra le

due vie. Fino ad avvenuta adozione del POC e del **PRU** è ammesso, con modalità *diretta condizionata* (art. I.9), l'incremento max del 50% della **Suc** esistente (ad eccezione che per usi abitativi) prevalentemente all'interno della sagoma dell'edificio; eventuali parcheggi interrati non concorrono alla determinazione della **Suc**. Sono ammessi gli usi di cui all'art. VI.33, c15.

#### **[Art. VI.45] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttive**

1. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttive* nelle seguenti componenti di *complessi, edifici, impianti* per attività:

- a) *industriale - artigianale*
  - a.1) esistenti e di completamento
  - a.2) esterne ai centri urbani di valenza territoriale, prevalentemente edificate o soggette a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario approvato, attuato e/o in corso di attuazione identificati da specifica perimetrazione di cui all'art. I.11
- b) *Artigianale - deposito*: esistenti e di completamento
- c) *misto*: di completamento
- d) *produttiva - espositiva*: esistenti e di completamento
- e) *deposito all'aperto*

Le componenti di cui ai punti a), b), c), d), e) sono individuate nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia.

Per gli insediamenti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante (**RIR**) individuati con l'apposito perimetro nelle tavole di RUE 2, si applicano, in quanto compatibili, le prescrizioni dell'art. V.5.

#### **[Art. VI.46] Disciplina dei tessuti e/o manufatti per attività produttive**

1. Le zone oggetto di piani particolareggiati e/o progetti unitari approvati individuate con specifica perimetrazione nelle tavole RUE 2, ricadenti nelle componenti di cui al precedente art. VI.45, sono disciplinate dall'art. I.11. In caso di variante al **PUA** e/o **PU** in corso di validità oltre alle prescrizioni grafiche e normative delle presenti norme dovrà essere rispettata la seguente prescrizione aggiuntiva:
  - per i **PUA**: aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della **St** di cui almeno 1/3 a parcheggio;
  - per i **PU**: sono confermate le aree pubbliche del progetto originario, salvo adeguamento alle eventuali diverse indicazioni grafiche del RUE.

2. I complessi, edifici e impianti per attività *industriale - artigianale* esistenti e di completamento di cui al precedente art. VI.45, punto a.1) sono aree già urbanizzate, prevalentemente inserite nella realtà urbana e/o comunque tali che per dimensioni e tipo di attività possono servire realtà urbane limitrofe.

In tale componente, individuata nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5, la realizzazione di attività:

- *Industriali produttive di tipo manifatturiero (Pr1)*;
- *Artigianali produttive e laboratoriale (Pr2)*;
- *Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)*

Sono inoltre ammessi *esercizi di vicinato (Co1)* solo se connessi all'attività produttiva, con esclusione del settore alimentare e comunque con **Suc** non superiore al 30% della **Suc** ammessa e concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione.

In tali Aree il RUE si attua con modalità *diretta semplice*, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_I = 0,5$ , con un minimo di 10 ml fra edifici ricadenti in proprietà diverse
- Superficie minima del lotto (**Sf**) =  $\text{m}^2$  1.500, salvo diversa indicazione grafica di RUE
- Distanza tra edifici = **VI**
- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00

Per attività produttive in attività qualora alla data di adozione delle presenti norme sia esaurita la potenzialità edificatoria è ammesso un ampliamento fino ad un max di  $\text{m}^2$  200 di **Suc**, purché



all'interno della sagoma esistente.

3. I complessi, edifici e impianti per attività *industriale - artigianale* esterne ai centri urbani, di valenza territoriale o soggette a *Piano Particolareggiato* o *Progetto Unitario approvato* di cui al precedente art. VI.45, punto a2) sono aree urbanizzate e prevalentemente edificate.

In tale componente, individuata nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5 la realizzazione di attività:

- *Industriali produttive di tipo manifatturiero (Pr1)*
- *Artigianali produttive e laboratoriale (Pr2)*
- *Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)*
- *Commercio all'ingrosso (Pr4 – Co9).*

Sono inoltre ammessi gli usi produttivi previsti dal **PUA** approvato e gli *Esercizi di vicinato (Co1)* e *Medio-piccole strutture di vendita (Co3)* (art. I.5); l'uso commerciale deve essere connesso alla attività produttiva principale, con **Suc** non superiore al 30% della **Suc** esistente e/o di progetto; per il settore alimentare comunque la classe dimensionale non potrà essere superiore a quella dell'esercizio commerciale di vicinato, ovvero con **S.V.** inferiore ai 250 m<sup>2</sup>.

In tali aree il RUE si attua con modalità diretta semplice, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, con gli indici di cui al precedente c2, eccetto che per le aree soggette a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario approvato per le quali si applica quanto definito al precedente c1.

Nelle zone soggette ai vigenti progetti unitari per le aree industriali- artigianali del forese (P.U.A.A.I.F.), nelle aree industriali artigianali commerciali di Savio e Fosso Ghiaia, nelle aree dell'intervento Bassette e nelle aree con PIP approvato si applicano le norme specifiche dei relativi piani di utilizzo.

Per le attività produttive in attività vale quanto definito all'ultimo capoverso del comma precedente.

4. I complessi, edifici e impianti per attività *artigianale-deposito* esistenti e di completamento sono aree già urbanizzate, prevalentemente inserite nella realtà urbana che per dimensioni e attività possono servire la realtà urbana limitrofa.

In tale componente, individuata nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5 la realizzazione di attività:

- *Artigianali produttive e laboratoriale (Pr2)*
- *Commercio all'ingrosso (Pr4)* con un limite massimo del 50% della **Suc** ammessa per la singola sottozona e non oltre 2000 m<sup>2</sup>.

In tali Aree il RUE si attua con modalità diretta semplice, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, con gli indici di cui al precedente c2.

5. I complessi, edifici e impianti per attività *mista urbane* di completamento sono aree già urbanizzate, che per dimensioni e attività possono servire la realtà urbana limitrofa.

In tale componente, individuata nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5 la realizzazione di attività:

- *Artigianali produttive e laboratoriali (Pr2)*
- *Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)*
- *Commercio all'ingrosso (Pr4)* con un limite massimo del 50% della **Suc** ammessa sulla singola sottozona e non oltre 2000 m<sup>2</sup>.

Sono inoltre ammessi *Esercizi di vicinato (Co1)* solo se connessi all'attività produttiva, con esclusione del settore alimentare e comunque con **Suc** non superiore al 30% della **Suc** ammessa. In tali Aree il RUE si attua con modalità diretta semplice, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, con gli indici di cui al precedente c2.

Nelle componenti ricadenti negli insediamenti PEEP del capoluogo, sono ammessi, in aggiunta a quelli originariamente previsti, gli usi **(Co1)** e **(Co2)** e tutti gli usi **Spr**.

Sono inoltre ammessi *Esercizi di vicinato (Co1)* solo se connessi all'attività produttiva, con esclusione del settore alimentare e comunque con **Suc** non superiore al 30% della **Suc** ammessa. Nelle aree ricadenti negli insediamenti PEEP sono ammessi, in aggiunta a quelli originariamente previsti, gli usi **(Co1)** e **(Co2)** e tutti gli usi **Pr** con esclusione del **Pr1**.

In tali Aree il RUE si attua con modalità diretta semplice, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, con gli indici di cui al precedente c2.

6. I complessi, edifici e impianti per attività *produttivo-espositiva* urbane di completamento sono aree già urbanizzate, prevalentemente integrate nella realtà urbana e/o comunque tali che per dimensioni e tipo di attività possono servire la realtà urbana limitrofa.

In tale componente, individuata nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5 la realizzazione di attività:



- *Artigianali produttive e laboratoriali (Pr2)*
- *Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)*
- *Commercio all'ingrosso - depositi e spazi espositivi connessi o meno all'attività produttiva (Pr4) e concessionarie di auto con attività di manutenzione e riparazione*

In tali Aree il RUE si attua con *modalità diretta semplice*, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, con gli indici di cui al precedente c2.

7. I complessi, edifici e impianti per attività *depositi all'aperto* con relativa produzione sono aree già urbanizzate, integrate o meno nella realtà urbana e/o comunque tali che per dimensioni e tipo di attività possono servire la realtà urbana limitrofa.

In tali componenti, individuate nelle tavole RUE 2 con l'apposita simbologia è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5 la realizzazione di attività:

- *Depositi all'aperto (Pr5)* con produzione di materiali connessi ad attività produttiva (materiali edili, legnami, materie prime etc. con esclusione di quelle pericolose e/o a rischio nell'ambito urbano).

In tali Aree il RUE si attua con *modalità diretta semplice*, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- **Uf** ≤ 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **VI** = 0,5 con un minimo di 10 ml fra edifici
- Superficie minima del lotto (**Sf**) = m<sup>2</sup> 1500, salvo diversa indicazione grafica di RUE
- Distanza tra edifici = **VI**
- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00

Nell'ambito della edificabilità ammessa è consentita la realizzazione di costruzioni ad uso ufficio, servizi e alloggio di custodia (con Suc ≤ 160 m<sup>2</sup>) e foresteria (con Suc ≤ 300 m<sup>2</sup>).

Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere pavimentati e/o impermeabilizzati in relazione alle prescrizioni di ARPA e AUSL; dovranno essere previste inoltre le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e di lavorazione e la schermatura a verde sul perimetro dell'insediamento.

Non determinano **Suc** le coperture con caratteristiche di facile smontabilità e aperte almeno su due lati al fine di proteggere i materiali depositati, purché compatibili con il contesto paesaggistico.

#### **[Art. VI.47] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica**

1. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica* nelle seguenti componenti di *complessi, edifici, impianti* per attività:

- a) *alberghiere*
- b) *alberghiere non dismettibili*
- c) *residenze turistico alberghiere*
- d) *strutture ricettive all'aria aperta*
- e) *ostelli*
- f) *aree attrezzate per la sosta (camper)*

Le componenti di cui ai punti a), b), c), d), e), f) sono individuate nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia.

Tali strutture oltre che dalle presenti norme sono regolamentate dalla L.R. 16/2004 e successive disposizioni - direttive regionali in materia, che prevalgono in caso di dubbio interpretativo.

#### **[Art. VI.48] Disciplina dei complessi, edifici e/o impianti per attività ricettive**

1. Per i *complessi, edifici, impianti per attività alberghiere, alberghiere non dismettibili e residenze turistico alberghiere* di cui al precedente art. VI.47, individuati nelle tavole di RUE 2 con l'apposita simbologia, è ammessa, in relazione agli usi di cui all'art. I.5, la realizzazione di strutture ricettive alberghiere (**T1**), tali strutture sono integrabili con esercizi di vicinato (**Co1**) e pubblici esercizi (**Spr1**) quali bar, ristoranti, pub.

Qualora in tale componente insistono edifici interessati solo parzialmente da detti usi ricettivi alla data di adozione del RUE, per gli altri usi sono ammissibili gli interventi e le destinazioni d'uso di cui all'art. VI.37, Tessuti saturi.

Per gli interventi di **RE** con aumento di **Suc**; **NC**; **NC/A**; **NC/S** e **DR** si applicano i seguenti indici e parametri fatto salvo quanto consentito per gli alberghi esistenti al c3:

- $U_f \leq 0.80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- **H max** = m. 15,50 (la **H max** può essere elevata in sede di approvazione di **PU** e/o **PUA**, alla luce delle caratteristiche del sito e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'albergo al fine di favorire la realizzazione di servizi nell'area scoperta; in sede di **PU** la maggiorazione non può eccedere i ml. 7,50).
- Distanza tra edifici: **VI** = 0,5, con un minimo di 10 ml
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari o previo **PU** (art. 1.9) con previsione planovolumetrica.

Al fine di salvaguardare le alberature di pregio è ammessa la monetizzazione parziale dello standard a parcheggio privato fino ad un max del 50%, previo parere del Servizio Mobilità.

2. Le *strutture ricettive alberghiere* si attuano con modalità *diretta semplice*, salvo facoltà di presentare un progetto unitario convenzionato (**PUC**) di cui all'art. 1.9 per la riqualificazione di quelle esistenti. Le *Residenze turistico-alberghiere* si attuano con modalità diretta condizionata, anche sulla base di specifica convenzione-tipo da approvarsi da parte della Giunta Comunale; le singole unità non possono essere frazionate né alienate e la gestione deve essere unitaria così come da direttiva Regione ER approvata con deliberazione di G.R. N. 916 del 25 giugno 2007.
3. Per gli alberghi esistenti il RUE prevede particolari modalità d'intervento ed incentivi di seguito elencati, al fine di promuoverne la riqualificazione e l'adeguamento, fermo restando quanto previsto per gli assi di valorizzazione turistica-commerciale di cui all'art. VI.52:
  - Sono ammessi anche parcheggi in elevazione (autosilo) e/o interrati (non computabili come **Suc**), con le dovute garanzie tecniche se in zona di ingressione marina
  - Distanze:
    - in caso di ampliamento (**NC/A**) ml 3.00 dai confini e ml 8.00 fra edifici
    - in caso di **DR** e **NC** ml 5.00 dai confini e ml 10.00 fra edifici
  - Incremento dell'altezza: max di 2 piani

Fermo restando il rispetto dei limiti di altezza e di distanza previsti dal presente comma si prevedono i seguenti incentivi di **Suc** per riqualificazioni degli alberghi esistenti alla data di adozione del RUE, come di seguito esplicitate:

a. Riclassificazioni a categorie superiori

In caso di riqualificazione di alberghi esistenti che si riclassifichino in categorie superiori (a partire da 3 stelle superiore) rispetto alla classificazione posseduta alla data di adozione del RUE, che comportino ristrutturazioni radicali, si applicherà una premialità di **Suc** corrispondente alla maggior superficie utile necessaria ai sensi della direttiva regionale vigente per l'equivalente ricettività al livello di categoria superiore al quale l'albergo si riclassifica. La **Suc** potrà altresì essere incrementata della superficie aggiuntiva necessaria (prevista dalla direttiva) nel caso in cui l'interessato decida di convertire le camere standard in junior suite o suite, fino ad un massimo del 40% delle camere standard esistenti. La riqualificazione deve comunque mantenere un saldo positivo o comunque un non decremento di ricettività

b. Aumenti di ricettività e ampliamenti servizi igienici e spazi comuni

Per l'aumento di ricettività rispetto a quella posseduta dalla struttura alla data di adozione del RUE o per l'ampliamento delle superfici dei servizi igienici e/o degli spazi comuni che non comportino decremento di ricettività rispetto all'esistente degli alberghi classificati a partire da tre stelle alla data di adozione del RUE, si applicheranno le seguenti premialità di **Suc** rispetto a quella esistente:

- 10 % per gli alberghi classificati a 3 stelle alla data di adozione del RUE;
- 20% per gli alberghi con classifica da 3 stelle superior a 4 stelle alla data di adozione del RUE, ovvero che si riclassifichino successivamente a queste categorie da categorie inferiori;
- 30% per gli alberghi con classifica superiore a 4 stelle alla data di adozione del RUE, ovvero che si riclassifichino successivamente a queste categorie da categorie inferiori;

Le premialità di **Suc** di cui alla presente lettera b) sono cumulabili con quelle previste alla precedente lett. a).

Gli incentivi di **Suc** di cui alle precedenti lett. a) e b) si applicano anche in caso di demolizione e ricostruzione.

In caso di interventi di riqualificazione consistenti in aumenti di categoria o incrementi di ricettività e/o adeguamenti di servizi e spazi comuni, attuati in più fasi, non si applicheranno comunque più delle premialità massime di **Suc** sopra previste.

c. Integrazioni di strutture alberghiere

E' inoltre riconosciuto, anche in caso di demolizione e ricostruzione, un ulteriore incremento del 10% di **Suc** in caso di integrazione tra due o più alberghi esistenti o tra albergo/hi esistente/i e albergo nuovo di progetto (in tal caso l'incremento è calcolato sulla **Suc** delle strutture esistenti), che costituiscano un'unica struttura alberghiera, ovvero un villaggio-albergo, ovvero una struttura alberghiera unitaria composta da una struttura principale e da una o più dipendenze, secondo i requisiti previsti dalla L.R. 16/2004 e relativa direttiva. La nuova struttura alberghiera deve avere una classificazione pari o superiore alla/e struttura/e esistente/i e mantenere un saldo positivo o comunque un non decremento di ricettività rispetto a quella esistente.

Gli alberghi che beneficiano delle suddette premialità di **Suc** per riqualificazioni a categorie superiori rispetto a quelle possedute alla data di adozione del RUE o che comunque beneficino delle suddette premialità di **Suc** corrispondenti ad un determinato livello di classifica, non possono essere successivamente declassificati, se non a seguito di disposizioni sovramunicipali.

- Per gli *Alberghi* non dismettibili o ricadenti e/o frontistanti *Centralità e/o Assi di riqualificazione turistica* lo standard di parcheggio privato e di parcheggio pubblico, può essere monetizzato fino al 50%, qualora non sia fisicamente collocabile lo spazio di sosta richiesto o al fine di salvaguardare alberature di pregio.

- Gli *Alberghi* ricadenti nella *Città storica* sono individuati nelle tavole RUE 4.2.1 *Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche* relativamente all'uso, nelle tavole RUE 4.1 *Regimi normativi della Città storica: Spazio urbano* relativamente alla classificazione degli edifici, dalla cui disciplina esso è regolato.

Al fine della riqualificazione e adeguamento degli alberghi ricadenti nella *Città storica* è ammessa la modifica di sottotetti e coperture, la creazione di nuovi collegamenti verticali e orizzontali, anche con incremento di **Suc**, per ricavare spazi destinati a servizi comuni. Tali spazi, quando eccedano la sagoma esistente, potranno essere coperti e delimitati con strutture e materiali di facile rimozione e smontabilità. Ciò compatibilmente coi valori architettonici, tipologici rilevati per i singoli edifici.

4. Per gli alberghi il RUE detta criteri e parametri per la possibile dismissione. Non sono dismettibili gli *Alberghi* individuati con apposita simbologia nelle tavole RUE e comunque gli alberghi rispondenti ai seguenti criteri:

- alberghi localizzati nel centro storico, ad eccezione degli alberghi a una stella dismettibili ai sensi della L.R. 28/90;
- alberghi classificati (alla data di adozione del RUE o successivamente) a 3 stelle superiore e categorie superiori;
- alberghi classificati (alla data di adozione del RUE o successivamente) a tre stelle con le seguenti caratteristiche:
  - a) nel capoluogo e frangia e negli assi di valorizzazione turistica e commerciale degli altri centri: alberghi con più di 20 stanze
  - b) nel litorale e negli altri centri (escluso il capoluogo e la frangia), al di fuori degli assi di valorizzazione turistica e commerciale come segue:
    - b.1) alberghi collocati in isolati di prima fascia a mare (antistanti all'arenile e/o al pinetato) con più di 25 stanze
    - b.2) alberghi collocati in altri isolati con più di 29 stanze.

Gli *Alberghi* che non rientrano nelle tipologie degli *alberghi non dismettibili* di cui sopra, potranno essere dismessi a condizione che la relativa ricettività confluisca nell'ambito di zone ricettive per "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente", con saldo di ricettività positivo per le località o zone come indicate al c5 in cui ricadono ed un livello di categoria superiore a quelli delle strutture esistenti oggetto di dismissione.

Gli *Alberghi* dismessi, la cui ricettività viene destinata ad albergo integrato, sono regolati dalla disciplina di tessuto dell'isolato a cui appartengono, con obbligo del mantenimento delle destinazioni a pubblici esercizi e/o commerciali esistenti al piano terra e con obbligo, per gli *alberghi* posti su *assi di valorizzazione turistica e commerciale*, di nuova destinazione di almeno il 50% della **Suc** del piano terra: a pubblici esercizi, esercizi di vicinato, servizi al turismo e alla persona.

Al di fuori di dette casistiche di possibile dismissione di alberghi la cui ricettività confluisce

nell'ambito dei "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" alle condizioni sopra indicate, l'obbligo del mantenimento della destinazione alberghiera è eliminabile esclusivamente ai sensi della L.R. 28/90, previa dimostrazione della non convenienza economica, secondo i parametri individuati nella delibera di consiglio comunale N. 196 del 26.10.1999, (fermo restando il permanere dell'obbligo ai sensi dell'art. 4 della citata legge qualora siano stati utilizzati finanziamenti pubblici e/o per il periodo di 10 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire, nel caso si sia ricorso ad incentivi della potenzialità edificatoria, salvo che non vengano ripristinate le condizioni originarie), nei seguenti casi:

- per gli *Alberghi* ad 1 stella nel Capoluogo, così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90;
- per gli *Alberghi* ad 1, 2 e 3 stelle con meno di 20 stanze nel Litorale, così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90.

**5. Sono di seguito elencate le località o zone ove collocare la ricettività:**

- 1) Casalborgsetti
- 2) Marina romea – Porto Corsini
- 3) Marina di Ravenna – Rivaverde
- 4) Punta marina Terme
- 5) Lido Adriano – Lido di Dante
- 6) Lido di Classe
- 7) Lido di Savio
- 8) Capoluogo e centri di frangia

**6. Per le *Strutture ricettive alberghiere* è comunque ammesso:**

- a) effettuare gli interventi di adeguamento dell'esistente ai requisiti di cui alla L.R. 16/2004 e relative direttive di attuazione per il mantenimento dell'attuale classificazione;
- b) nei casi di ampliamento di cui al c3, lo standard di parcheggio privato di cui all'art. 1.23 è ridotto al 50% e computato sulla **Suc** aggiuntiva, questo ad integrazione del parcheggio preesistente.

**7. Le strutture assistenziali per anziani** realizzate all'interno di strutture ricettive, se dismesse e/o trasferite devono essere ridestinate ad uso alberghiero; si applicano per quelle esistenti le norme di attuazione del PRG 93<sup>32</sup>. Non è ammessa la realizzazione di nuove strutture assistenziali.

**8. Per gli *Alberghi di nuova costruzione* è consentito un incremento dell'**Uf** ammessa di cui al comma 1, e/o comunque della potenzialità ammessa dal RUE pari al:**

- 15% per la categoria a 4 stelle;
- 20% per la 4 superiore;
- 30% per la 5 stelle

ciò al fine di favorire la più alta realizzazione di servizi necessari alla classificazione richiesta, e a condizione che si tratti di progetti imprenditoriali di qualità che vedano fin dalla fase progettuale la compresenza di costruttore e gestore e di particolare rilevanza architettonica, anche previa presentazione di uno o più schemi progettuali preliminari, da sottoporre al parere della CQAP.

Per i "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" che recuperano posti letto da strutture dismesse, in regime di convenzione che regolamenti sia il nuovo albergo che quello dismesso, anche sulla base di eventuale convenzione-tipo da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, è consentito un incremento dell'**Uf** ammessa dal RUE pari ad un max del 30% al fine di ospitare in toto o in parte la capacità ricettiva dismessa <sup>33</sup> purché il nuovo albergo sia di categoria non inferiore a 4 stelle. Gli incrementi dell'**Uf** previsti per gli *Alberghi di nuova costruzione* e per i "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" sono sommabili fra loro.

Al fine di destinare a verde e attrezzature ricreative non meno del 50% dell'area scoperta, gli eventuali parcheggi interrati previsti per gli *Alberghi di nuova costruzione* e per i "nuovi alberghi con integrazione di ricettività esistente" non sono computati nel calcolo della **Suc**; qualora tali alberghi ricadano in zona di ingressione marina per i parcheggi interrati dovranno essere garantite adeguate misure per la sicurezza.

<sup>32</sup> Pur permanendo il vincolo alberghiero è ammessa la trasformazione e cambio d'uso a struttura per l'ospitalità di anziani non autosufficienti, ... omissis ... degli alberghi ad una o due stelle e inoltre degli alberghi a tre stelle anche con oltre 19 stanze, per non più del 30% delle camere esistenti e comunque per non più di 50 stanze per singolo centro abitato. Ciò è autorizzabile previa presentazione di un piano di trasformazione e gestione che illustri ogni intervento necessario a rendere funzionale l'immobile per la nuova destinazione d'uso aggiuntiva, detto piano dovrà essere valutato preventivamente dall'A.U.S.L. e approvato con deliberazione della G.C.

In caso di cessazione della nuova destinazione d'uso aggiuntiva ammessa dovrà essere ripristinato l'uso alberghiero originario, detti impegni dovranno essere riportati in specifico atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi a cura del proprietario.

<sup>33</sup> Al fine di determinare l'incremento dell'**Uf** in relazione ai posti letti dismessi, si parametrano questi alla superficie minima per posto letto definita dalla direttiva regionale n. 916 del 25.06.07 incrementata del 20%; tale parametratura può essere rivista in sede di approvazione della convenzione tipo.

Per le aree ricettive soggette a PU (di cui all'art. I.9) agli incentivi di cui al presente comma possono essere aggiunti gli incentivi previsti dal POC

9. Il cambiamento di destinazione d'uso da *Albergo* a *Residenza turistico-alberghiera (RTA)* e la relativa realizzazione e gestione dovranno essere regolamentate con specifico atto d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, o convenzione in caso di **PUA**, con il quale il richiedente si impegna anche a conservare la destinazione d'uso in conformità con lo strumento urbanistico vigente. Per le *Residenze turistico-alberghiere (RTA)* esistenti non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in *Abitazione civile A1* e/o *Abitazione turistica (A4)*. E' ammesso un incremento max del 10% dell'**Uf** per la realizzazione di *Residenze turistico-alberghiere (RTA)* di categoria 4 stelle e per interventi di riqualificazione di *Residenze turistico-alberghiere (RTA)* esistenti che comportino il passaggio da categoria 3 stelle a 4 stelle.
10. Le *Strutture ricettive all'aria aperta* di cui all'art. VI.47, lettera d), sono individuate nelle tavole RUE 2 con apposita simbologia; è ammessa in relazione agli usi di cui all'art. I.5 la realizzazione delle seguenti attività:
  - *Strutture ricettive all'aria aperta: Campeggi e Villaggi Turistici (T2)*.  
Esse possono ricadere nello Spazio naturalistico (art. III.15), nello Spazio rurale (Art. IV.20) o nello *Spazio urbano*; per queste ultime si applicano le norme della L.R. 16/2004 e relative direttive regionali (delib. G.R. 2150 del 2.11.2004), oltre quelle di eventuale specifico regolamento comunale da approvarsi da parte del C.C. con le modalità di un **PUA di iniziativa pubblica**. Per incentivare la qualificazione di tali *Strutture* e il passaggio ad una categoria superiore, oltre che per favorire nuove forme quali il villaggio turistico e il centro vacanze è ammesso l'incremento della **Suc** esistente per servizi, impianti, strutture, al fine di pervenire ad una classifica superiore per la trasformazione in villaggio turistico e centro vacanze nel rispetto della L.R. 16/2004, ciò in deroga al Regolamento Comunale vigente e con modalità diretta semplice per il passaggio di categoria, e con modalità diretta condizionata a Progetto Unitario (**PU**) negli altri casi, ai sensi dell'art. I.9. Fino all'adeguamento del Regolamento vigente la disciplina della L.R. 16/2004 prevale sulle norme regolamentari vigenti.  
E' possibile associare a campeggi a 4 stelle, purché ricadenti nello *Spazio urbano*, anche *Strutture alberghiere* e *Residenze Turistico-Alberghiere* (rispettivamente con minimo a 4 o 3 stelle) interessando non più del 25% dell'attuale superficie complessiva del campeggio con un rapporto di copertura max del 20% dell'area di pertinenza delle *Strutture* e *Residenze stesse*, previa verifica di compatibilità ambientale; fermo restando che in tali casi le *Strutture* e le *Residenze* dovranno essere strutture amministrativamente e gestionalmente distinte dal campeggio, come disciplinate dalla L.R. 16/2004 e dalla direttiva Regionale Emilia Romagna approvata con delibera di G.R N 916 del 25.06.2007. In tal caso l'intervento si attua con modalità diretta condizionata previo **PUC**.
11. Per i *complessi, edifici, impianti per attività di Ostello* e *Aree attrezzate per la sosta (camper)* di cui al precedente art. VI.47, individuati nelle tavole di RUE 2 con l'apposita simbologia, è ammessa, in relazione agli usi di cui all'art. I.5, la realizzazione di attività:
  - *Strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive (T3)* limitatamente a *Ostelli* e *Aree attrezzate per la sosta (camper)*. Gli *Ostelli* di cui all'art. VI.47, lettera e), di iniziativa pubblica e/o privata sono realizzabili con gli stessi parametri edilizi previsti per gli *Alberghi* all'art. VI.48, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 16/04 e dalla direttiva di attuazione approvata con delibera di G.R. 2186/2005. Le *Aree attrezzate per la sosta (camper)* di cui all'art. VI.47, lettera f), sono disciplinate dall'art. 15 della L.R. 16/2004 e dalla delibera di G.R. 2150/2004; esse sono attuate dal Comune o da soggetti privati nelle aree indicate con specifica simbologia nelle tavole RUE 2; sono inoltre attuabili dal Comune in aree adibite a parcheggio pubblico (art. II.32) e da soggetti privati nelle *Zone agricole periurbane con funzione pubblica-privata d'interesse generale* (art. IV.9, c8).

#### **[Art. VI.49] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento per attività terziarie e/o miste**

1. Il RUE articola la *Città consolidata e/o in via di consolidamento prevalentemente per attività terziarie e/o miste* nelle seguenti componenti di complessi, edifici, impianti per attività:
  - a) **Direzionale (D)**
  - b) **Commerciale, pubblico esercizio e artigianato di servizio (C)**  
il commerciale si articola in:
    - b1) **Esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio (C1)**
    - b2) **Complessi commerciali di vicinato o Gallerie commerciali di vicinato (C2)**
    - b3) **Medio-piccole strutture di vendita (C3)**
    - b4) **Medio-grandi strutture di vendita (C4)**



- b5) *Centro commerciale di livello inferiore (C5)*
- b6) *Centro commerciale di livello superiore (C6)*
- b7) *Grande struttura di vendita (C7)*
- b8) *Area commerciale integrata e/o Polo funzionale (C8)*
- b9) *Commerciale, pubblico esercizio e artigianato integrabile* (integrabile col 30% di residenziale o altra destinazione non residenziale) **(Ci)**
- c) *di servizio alla mobilità* (distributore, autorimessa, autosilo) **(M)**
- d) *Deposito ed esposizione all'aperta* **(E)**
- e) *Alberghiera* **(Al)**
- f) *di autotrasporto* **(Au)**
- g) *Ricreativo-turistico-pubblico esercizio* **(Rt)**
- h) *Produttivo* **(Pro)**

Le componenti di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h) sono individuate nelle tavole RUE 2 con specifica lettera e/o sigla.

2. Qualora nelle tavole RUE siano riportati più lettere e/o sigle, sono ammessi gli usi corrispondenti (associati o meno); in sede progettuale si applicherà per ognuno di essi la disciplina specifica di cui alle presenti norme in rapporto alla relativa area di pertinenza.
3. Onde favorire la compresenza di funzioni diverse così come previsto dall'art. 98, c6 del PSC, è ammessa, previa presentazione di uno studio preliminare, da approvarsi da parte della G.C., che dimostri la compatibilità ambientale ed urbanistica in relazione al carico urbanistico indotto, la modificazione e/o integrazioni fra le componenti di cui al c1, con esclusione di quelle di cui ai punti c), d), f).

#### **[Art. VI.50] Disciplina dei Complessi, edifici e/o impianti per attività terziarie e/o miste**

1. *I complessi, edifici, impianti per attività Direzionali (D)* individuati nelle tavole RUE 2 con l'apposita lettera **(D)** ammettono i seguenti usi di cui all'art. I.5:
  - *Terziario-direzionale (Spr4)*
  - *Servizi educativi, scolastici e formativi (Spr5)*
  - *Servizi socio-sanitari, assistenziali (Spr6)*
  - *Servizi culturali e per lo spettacolo (Spr8)*
 sono inoltre ammessi quali usi complementari: *Pubblici esercizi (Spr1)*, *Esercizi di vicinato (Co1)*; *Complessi e/o centri commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (Co2)* e *Artigianato di servizio alla persona (Spr3)*.  
 Per gli interventi di **RE** con aumento di **Suc**; **DR/NC**; **NC/A**; **NC/S** si applicano i seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - **Ic max** = 40%
  - **Ip min** = 30%
  - **H max** = 15,50 ml
  - Distanza fra edifici **VI** = 0,5 minimo 10 ml
  - Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00
2. *I complessi, edifici, impianti per attività commerciali* individuati nelle tavole RUE 2 con apposita sigla; ammettono gli usi di cui all'art. I.5 in relazione all'articolazione delle componenti di cui all'art. VI.49, c1, punto b).
  - Nella componente **(C1)** sono ammessi: *Esercizi di vicinato (Co1)*, i *Pubblici esercizi (Spr1)*, *Artigianato di servizio alla persona (Spr3)*;
  - Nella componente **(C2)** sono ammessi i *Complessi commerciali di vicinato, gallerie commerciali di vicinato (Co2)* e altri Servizi privati **(Spr)** nel limite del 30% della **Suc** totale ammessa.
 Tali usi e relativi servizi e depositi devono interessare l'intera Superficie utile complessiva ammessa.  
 Per gli interventi di **RE** con aumento di **Suc**; **DR/NC**; **NC/A**; **NC/S** si applicano i seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - **Ic max** = 40%

- **Ip** min = 30%
- **H max** = 12,50 ml
- Distanza fra edifici **VI** = 0,5 , con un minimo di 10 ml
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00 o a confine – anche con altre componenti – previo progetto unitario convenzionato (**PUC**) con previsione planivolumetrica.

Alle Componenti **C3, C4, C5, C6, C7, C8**, di cui all'art. VI.49, c1, si applicano gli indici territoriali e fondiari dei **PUA** vigenti; qualora queste non siano soggette a strumento urbanistico preventivo si applicano gli stessi indici e parametri previsti per le componenti **C1** e **C2**. L'attuazione e/o ampliamento di detti complessi è subordinata ad uno studio preventivo sulla sostenibilità in termini di traffico, viabilità e sicurezza, oltre che a uno studio di compatibilità ambientale al fine di definire gli interventi necessari di mitigazione (**MIA**) – vedi art. I.7. Per quanto non specificato, per detti complessi edifici e commerciali si applicano le disposizioni regionali in materia (delib. C.R. n.1253 del 23/09/99 e relative integrazioni).

Nelle componenti **C3** e **C4** ricadenti negli insediamenti PEEP (Gallery e Podium) del capoluogo, sono ammessi, in aggiunta a quelli originariamente previsti, gli usi **Spr3** artigianato di servizio alla persona e **Pr3** artigianato di servizio per cose e mezzi, se compatibili con la realtà urbana esistente.

Nelle tavole RUE 2 con la sigla (**Ci**) è inoltre individuata la componente ove gli usi ammessi (esercizi di vicinato, ecc.) possono essere integrati con gli usi abitativi permanenti (**A1**) o altri usi non residenziali compatibili fino ad un massimo del 30% della **Suc** ammessa.

**3. I complessi, edifici, impianti per attività di servizio alla mobilità** individuata nelle tavole RUE 2 con la lettera **M**, ammettono i seguenti usi di cui all'art. I.5: *Autorimesse* (**Sm1**), *Autosilo* (**Sm2**), *Stazioni di servizio* (**Sm3**).

- a) Le *Autorimesse* (**Sm1**) *gli Autosilo* e relativi servizi (**Sm2**) sono realizzabili su più piani, anche interrati, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **H max** = 15,50 ml; per interrati = 3.00 ml
- Distanza fra edifici **VI** = 0,5, con un minimo di 10 ml
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00

E' ammesso anche l'allineamento a confine con spazi pubblici nel rispetto della **VI** = 0,5 fra edifici.

Tali servizi alla viabilità si attuano con modalità diretta.

- b) Le *Stazioni di servizio* e/o altri servizi alla mobilità - **Sm3** ricadenti nello Spazio urbano e/o adiacenti allo stesso (le Stazioni ricadenti nello Spazio rurale non sono individuate come specifica componente nelle tavole RUE 2 si rinvia all'art. II.21 e al Titolo IV) sono realizzabili e/o modificabili nel rispetto dei seguenti parametri:

- **H max** = m. 5,00 per i fabbricati (per le pensiline l'altezza massima è fissata in m. 6,00 misurati all'intradosso della copertura);
- **Uf** = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, nei soli casi di **RE** con aumento di **Suc**, **DR** e **NC**, incrementabile dello 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per l'integrazione di altri servizi alla viabilità quali elettrauto, gommista, etc.;
- **Rc** = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con esclusione delle pensiline fino a m<sup>2</sup> 250;
- Distanza minima dalla strada dei fabbricati m. 10,00 per nuovi impianti, riducibili a ml. 5,00 per impianti esistenti; distanza minima dalla strada delle pensiline ml. 5,00, salvo diverse prescrizioni del codice della strada;
- Distanza minima dai confini di proprietà e componente/zona **VI** = 0,5 comunque non inferiore a m. 5,00.

Non è in ogni caso ammessa la destinazione d'uso *Abitativa* (**A**); per le abitazioni esistenti sono consentiti **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**. Nel caso di dismissione per trasferimento degli impianti, previo parere preventivo AUSL e ARPA, nei fabbricati esistenti può essere ammesso l'insediamento di attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato e pubblici esercizi. Devono essere in ogni caso rispettate le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29/2/2000 N. 1399 e del conseguente regolamento specifico da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, che sono da intendersi prevalenti rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

**4. I complessi, edifici, impianti per attività per depositi ed esposizione all'aperto** individuati nelle tavole RUE 2 con la lettera (**E**) ammettono i seguenti usi di cui all'art. I.5:

- *Depositi all'aperto* (**Pr5**) ed esposizioni d'auto, autocarri, macchine operatrici, camper e caravan, barche, piante e fiori, articoli da giardino etc., purché compatibili con il contesto urbano. Sono ammesse attività di commercializzazione, manutenzione e riparazione dei prodotti esposti. Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile; dovranno essere previste le necessarie opere per lo smaltimento



delle acque meteoriche e per garantire una sicura accessibilità; deve essere inoltre prevista un'opportuna sistemazione a verde, con mitigazione e verde di filtro perimetrale su almeno il 25% dell'area. E' consentita la realizzazione di costruzioni per ufficio, deposito ed esposizione, attività commerciali connesse nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- **Uf**  $\leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con **Suc**  $\leq 500 \text{ m}^2$
- **Ip** min = 70%
- **H max** = 6,50 ml
- **VI** = 0,5, con un minimo di 10 ml
- Distanza dalle strade = 6,00 ml o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00
- Sono ammesse inoltre strutture di facile rimozione e smontabilità, con coperture telate, a protezione dei prodotti in esposizione per non più del 15% della superficie dell'area.

5. I complessi, edifici, impianti per attività alberghiere individuate nelle tavole RUE 2 con la lettera (AL), ammettono gli usi ricettivi alberghieri con la disciplina di cui all'art. VI. 48; tali usi sono integrabili con usi commerciali (C1), ricreativi (Rt), direzionali (D) per un massimo del 50 % del **Sf** applicando la disciplina di componente specifica.
6. I complessi, edifici, impianti per attività per l'autotrasporto individuati nelle tavole RUE 2 con la sigla (AU) ammettono i seguenti usi di cui all'art. I.5:
  - *Artigianato di servizio per cose e mezzi (Pr3)* parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto e corrieri. Le aree così destinate dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi e relativi servizi; in particolare è ammessa la realizzazione: di parcheggi e spazi di manovra pavimentati e dotati di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche;
  - *Stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi (Sm6)* edifici adibiti ad officine, rimessaggio mezzi, uffici, bar, ristorante, foresteria, alloggio di custodia per un max di  $160 \text{ m}^2$  di **Suc**, attività di stoccaggio delle merci e attività commerciali, espositive purché connesse all'autotrasporto e alla mobilità.

Si interviene con modalità diretta condizionata di cui all'art. I.9. Per tali impianti dovrà essere prodotto uno studio che verifichi le condizioni di compatibilità col contesto, di accessibilità, di inserimento ambientale e paesaggistico con l'introduzione di opportune fasce verdi di filtro perimetrali.

Per gli interventi di **NC**; **NC/A**; **NC/S** e **DR** si applicano i seguenti indici e parametri:

- **Uf**  $\leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- **Ip** min = 20%
- **H max** = 16,50 ml
- **VI** = 0,5, con un minimo di 10 ml
- Distanza minima dalle strade = 6,00 ml o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di componente/zona e/o di proprietà = **VI**, con un minimo di ml 5,00

7. I complessi, edifici, impianti per attività ricreative, turistiche e di pubblico esercizio individuati nelle tavole RUE 2 e RUE 3 con l'apposita sigla (Rt) ammettono i seguenti usi di cui all'art. I.5:
  - *Esercizi di vicinato (Co1)*
  - *Pubblici esercizi (Spr1)*
  - *Servizi ricreative sportivi (Spr7)*
  - *Servizi ricreativo-culturali (Spr8)*
  - *Servizi di uso pubblico (Spu4), (Spu6), (Spu7)*

Per gli interventi di **NC**; **NC/A**; **NC/S** e **DR** si applicano i seguenti indici e parametri:

- **Uf**  $\leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- **Scp**  $\leq 30\%$
- **H max** = 6,50 ml
- Distanza fra gli edifici **VI** = 0,5, con un minimo di 10 ml
- Distanza dai confini di proprietà e di componente/ zona = 5,00 ml

Per tali interventi, in relazione al contesto, in particolare se alberato, dovrà essere prodotto uno studio di compatibilità ambientale, che sia finalizzato alla tutela del verde, alla compatibilità acustica (in particolare per le discoteche) alla mobilità e accessibilità, alla qualità architettonica ed urbana. Al fine di salvaguardare le alberature di pregio è ammessa la monetizzazione parziale dello standard a parcheggio privato fino ad un max del 50%, previo parere del Servizio Manutenzione Strade e Viabilità.

8. I complessi, edifici e/o impianti per attività produttive individuati nelle tavole di RUE 2 con l'apposita sigla (Pro) ammettono in relazione agli usi di cui all'art. I.5, la realizzazione di *attività artigianali produttive e laboratoriali (Pr2)* e *commerciali all'ingrosso (Pr4)*. Gli interventi si attuano nel rispetto di quanto definito all'art. VI.46, c2.

## Capo 7°

### Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento

#### [Art. VI.51] Articolazione degli Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento

1. Il RUE individua con specifica simbologia gli *Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento* distinguendoli nelle seguenti componenti:
  - a) *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica*
  - b) *Tessuto con impianto urbano di qualità*
  - c) *Asse verde strutturante*
  - d) *Asse da riqualificare*

#### [Art. VI.52] Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, con apposita simbologia le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* da sottoporre a progettazione unitaria di iniziativa pubblica. In assenza di tali progetti unitari il/i privato/i possono intervenire o con **PUA/PRU**, previo POC nel caso di interventi indiretti, o con modalità diretta condizionata ai sensi dell'art. I.9, anche per parti funzionali o singolarmente nel caso di interventi di cui all'art.5 c1 della L.R. n. 31/02. All'interno degli edifici esistenti e/o di progetto interessati e/o prospicienti tali perimetri, che possono essere precisati in fase di progettazione unitaria, l'obiettivo prioritario del RUE è la conservazione ed incentivazione delle attività commerciali e turistiche e di servizio a tal fine il RUE prevede:

- 1) il mantenimento degli usi commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, ricettivi esistenti senza possibilità di mutamento in altri usi eccetto fra gli usi medesimi;

- 2) l'incentivazione degli usi commerciali, pubblici esercizi (ad esclusione delle discoteche) e dell'artigianato di servizio alla persona ai piani terra al fine di consolidare e potenziare i centri polifunzionali di cui all'art. 9 della L.R. 14/99; a tal fine, quale incentivo e ad incremento all'indice **Uf** della componente della città consolidata a prevalente uso residenziale o per attività terziarie e/o miste, è consentito l'aumento della **Suc** fino ad un max del 30% della superficie destinata alla data di adozione del RUE e/o di progetto a usi commerciali, pubblici esercizi e artigianato di servizio alla persona nel capoluogo e litorale, salvo che per Marina di Ravenna limitatamente ai comparti con affaccio sul fronte canale e su V.le delle Nazioni/P.le Adriatico, soggetti a riqualificazione di cui all'art. VI.44 e/o a PU (art.I.9), per i quali l'aumento di **Suc** è consentita fino al 50%, fino ad un max del 50% nella frangia e fino ad un max del 100% nel forese.

In tal caso l'intervento si attua con modalità diretta condizionata, previa convenzione o atto d'obbligo debitamente registrato e da valersi anche nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa al fine di garantire nel tempo l'uso commerciale. Per le *Strutture ricettive* ricadenti nelle *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* valgono gli incentivi di cui all'art. VI.48; per gli edifici destinati ad attività produttive artigianali industriali sono ammessi pubblici esercizi ed esercizi di vicinato anche se non connessi con l'attività produttiva nei limiti di cui all'art. VI.46.

L'aumento della **Suc** si realizza anche mediante interventi di sopraelevazione o ampliamento. A tal fine è ammesso un incremento di ml. 3,50 dell'**H max** consentita per norme di componente, tale incremento non concorre alla determinazione della **VI**, fermo restando un distacco minimo fra edifici di 10 ml e salvo quanto consentito dalla disciplina di componente; inoltre non concorre alla determinazione della Superficie coperta e della Superficie non permeabile.

Gli interventi di cui sopra sono ammessi anche per i tessuti saturi purchè non ricadenti in **PUA**; qualora all'interno della città a conservazione morfologica sono subordinati al parere del **Nu.V.I.**;

- 3) la realizzazione di spazi di sosta, anche interrati senza che concorrano al calcolo della **Suc**; le quote di **Suc** eccedente l'**Uf** ammessa di cui al punto 2) non concorrono al calcolo della superficie a parcheggio privato; è ammessa la monetizzazione dello standard a parcheggio privato, previo parere del Servizio Manutenzione Strade e Viabilità, qualora non sia fisicamente collocabile lo spazio di sosta richiesto o al fine di salvaguardare alberature di

pregio, fino ad un max del 50%;

- 4) l'introduzione di *Attività commerciali* con superficie di vendita superiore a 250 m<sup>2</sup> e fino a un max di:
    - 500 m<sup>2</sup> per il settore alimentare
    - 1000 m<sup>2</sup> per il settore non alimentare
 E' ammesso inoltre l'abbinamento dei due settori fino ad un max di 1500 m<sup>2</sup>.
  - 5) Previo progetto unitario planivolumetrico, è consentita la realizzazione di nuovi edifici a confine con spazi pubblici e/o di proprietà pubblica.
2. L'Amministrazione Comunale può redigere in sede di validità del RUE specifici progetti unitari di riqualificazione o demandare a POC eventuali situazioni più complesse da assoggettare a programma di riqualificazione urbana.

#### [Art. VI.53] Tessuto con impianto urbano di qualità

1. Il RUE individua con apposita simbologia i *Tessuti con impianto urbano di qualità* comprendenti in prevalenza tessuti a morfologia unitaria autonoma da conservare e relativi spazi di pertinenza (verdi pubblici e privati) e dotazioni (pubbliche e/o private di uso pubblico). In tali ambiti il RUE prevede il mantenimento degli assetti tipomorfologici del disegno di piano originario così come degli spazi aperti e di relazione, anche sulla base delle prescrizioni e indirizzi della Carta della qualità. Qualora il perimetro del *Tessuto con impianto urbano di qualità* coincida con il perimetro del piano pregresso, il RUE ne individua il solo perimetro e ne rimanda la disciplina a quella del piano pregresso.

#### [Art. VI.54] Assi verdi strutturanti

1. Il RUE individua con apposita simbologia gli *Assi verdi strutturanti esistenti* e di *progetto* coincidenti di norma con assi importanti di penetrazione/distribuzione del Capoluogo e frangia e di alcuni centri del litorale e del forese. Tali assi svolgono funzione strutturante sia dal punto di vista di caratterizzazione dello spazio urbano, sia per la continuità dei vari sistemi della rete ecologica (tra rete extraurbana e rete urbana e tra rete del capoluogo e rete del Centro Storico). Per tali Assi il RUE prevede il mantenimento, la riqualificazione e il potenziamento del verde e dell'arredo, oltre che l'integrazione delle funzioni commerciali e turistiche di cui all'art. VI.52.

#### [Art. VI.55] Assi da riqualificare

1. Il RUE individua con apposita simbologia nelle tavole RUE 2, gli *Assi da riqualificare*. Per tali assi, che corrispondono a situazioni urbane oggi sottoutilizzate e/o fragili e/o non consolidate ma comunque con ruolo urbano strutturante, obiettivo prioritario del RUE è quello della riqualificazione fisico/funzionale degli edifici e degli spazi pubblici prospicienti tali assi, anche in relazione ad una diversificazione degli attuali flussi di traffico. Per l'assetto funzionale e la riqualificazione degli spazi pubblici è prevista la redazione di specifici *progetti unitari (PUC)* in sede di RUE o di *programmi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica* in sede di POC, per realtà urbane più articolate e complesse, di iniziativa pubblica. Per gli usi commerciali turistico, ricreativi si applica quanto previsto all'art. VI.52. Il **PUC** o il PRU potranno prevedere altri usi integrativi, riorganizzare gli spazi di sosta, privilegiando quelli per la mobilità minore, le attrezzature di arredo, gli eventuali chioschi e dehors, gli impianti pubblicitari e informativi.