



# Elaborato Prescrittivo

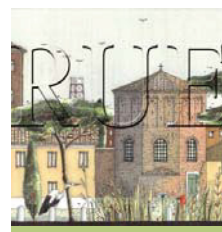
## Regolamento Urbanistico Edilizio

### RUE 5 Norme Tecniche di Attuazione

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

#### MODIFICHE E ADEGUAMENTI:

Determina Dirigenziale n.13/DQ del 14/09/2009 (Specifica art. I.24)  
Determina Dirigenziale n. 2/DQ del 10/03/2011 (Errata Corrige)  
Delibera di C.C. n. 23970/37 del 10/03/2011 (Variante POC 2010-2015)  
Delibera di C.C. n. 40441/52 del 17/03/2016 (RUE Piano dell'Arenile)  
Delibera di C.C. n. 13370/13 del 30/01/2014 (Variante Adeguamento DAL RER n.279 del 4/02/2010)  
Delibera di C.C. n. 54946/88 del 14/04/2016 (Variante di adeguamento e semplificazione RUE)  
Delibera di C.C. n. 207602/128 del 12/12/2017 (Variante di rettifica e adeguamento 2016 al RUE)  
Delibera di C.C. n. 135845/87 del 19/07/2018 (Approvazione 2°POC)



---

**Sindaco**

Michele de Pascale

**Segretario Generale**

Paolo Neri

**Assessore urbanistica, edilizia privata, rigenerazione urbana**

Federica Del Conte

**Coordinamento generale:** Paola Bissi

**Caposervizio:** Valentino Natali

**Responsabile di procedimento:** Francesca Proni

**Unità operativa:**

Raffaella Bendazzi, Francesca Brusi, Doriana Casilio, Franca Gordini, Paolo Minguzzi, Federica Proni, Leonardo Rossi

# INDICE

## Parte Prima DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I PRINCIPI E NORME GENERALI

#### **Capo I.1 Finalità, articolazione, efficacia e regime transitorio**

- Art. I.1.1 Oggetto e finalità
- Art. I.1.2 Forma ed elaborati
- Art. I.1.3 Ambiti e componenti soggetti a POC
- Art. I.1.4 Modalità applicative
- Art. I.1.5 Varianti al RUE – misura di salvaguardia

### TITOLO II PARAMETRI, USI ED INTERVENTI

#### **Capo II.1 Parametri, indici ed oggetti urbanistici ed edilizi – definizioni e specifiche applicative**

- Art. II.1.1 Parametri, indici urbanistici ed edilizi e definizioni
- Art. II.1.2 Specifiche applicative
- Art. II.1.3 Coefficiente di conversione volumetrica

#### **Capo II.2 Classificazione degli usi**

- Art. II.2.1 Classificazione degli usi del suolo nello Spazio naturalistico e nello Spazio rurale
- Art. II.2.2 Classificazione degli impianti
- Art. II.2.3 Classificazione degli usi degli edifici e delle aree attrezzate in tutti gli Spazi e in tutti i Sistemi
- Art. II.2.4 Destinazione d'uso degli edifici

#### **Capo II.3 Classificazione degli interventi**

- Art. II.3.1 Categorie di intervento urbanistico-edilizio
- Art. II.3.2 Categorie di intervento ambientale

### TITOLO III MODALITA' ATTUATIVE, OPERE DI URBANIZZAZIONE, DOTAZIONI PUBBLICHE E PRIVATE, PROMOZIONE DEL PAESAGGIO E INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE E SOSTENIBILITA'

#### **Capo III.1 Modalità attuative**

- Art. III.1.1 Articolazione della Attuazione diretta
- Art. III.1.2 Attuazione diretta condizionata a Progetto Unitario (PU), assistito da Atto d'Obbligo (PUAO) o Convenzione (PUC)
- Art. III.1.3 Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa
- Art. III.1.4 Obiettivi di località
- Art. III.1.5 Aree soggette a meccanismo compensativo

- Art. III.1.6 Strumenti preventivi per la compatibilità ambientale previsti da normativa sovraordinata

#### **Capo III.2 Riferimenti per la gestione**

- Art. III.2.1 Corrispondenze tra l'articolazione del territorio comunale e le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68
- Art. III.2.2 Opere di pre-urbanizzazione
- Art. III.2.3 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. III.2.4 Asservimento di aree
- Art. III.2.5 Registro degli asservimenti

#### **Capo III.3 Dotazioni pubbliche (standard) e private**

- Art. III.3.1 Dotazioni pubbliche (standard urbanistici)
- Art. III.3.2 Parcheggi privati e privati di uso pubblico

#### **Capo III.4 Promozione del paesaggio**

- Art. III.4.1 Finalità, elaborati e campo di applicazione
- Art. III.4.2 Classificazione paesaggistica degli interventi e modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi

<b>Capo III.5</b>	<b>Premialità per interventi di qualificazione e sostenibilità</b>
<b>Art. III.5.1</b>	Finalità e campo di applicazione
<b>Art. III.5.2</b>	Demolizione e ricostruzione
<b>Art. III.5.3</b>	Interventi sull'intero edificio
<b>Art. III.5.4</b>	Interventi sull'unità immobiliare
<b>Art. III.5.5</b>	Verifiche e sanzioni
<b>Art. III.5.6</b>	Recupero dei sottotetti esistenti
<b>Art. III.5.7</b>	Premialità per altri interventi di sostenibilità
<b>Art. III.5.8</b>	Deroghe e incentivi economici

## Parte Seconda DISCIPLINA URBANISTICA

### TITOLO IV

### DISCIPLINA DEI SISTEMI

#### Capo IV.1

#### **Sistema paesaggistico-ambientale**

<b>Art. IV.1.1</b>	Finalità e Articolazione delle componenti
<b>Art. IV.1.2</b>	Articolazione della rete ecologica
<b>Art. IV.1.3</b>	Disciplina della rete ecologica
<b>Art. IV.1.4</b>	Articolazione delle componenti del Paesaggio
<b>Art. IV.1.5</b>	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
<b>Art. IV.1.6</b>	Viabilità e canali storici
<b>Art. IV.1.7</b>	Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico
<b>Art. IV.1.8</b>	Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario
<b>Art. IV.1.9</b>	Edifici di valore testimoniale
<b>Art. IV.1.10</b>	Verde privato
<b>Art. IV.1.11</b>	Alberature monumentali
<b>Art. IV.1.12</b>	Percorsi ciclopedonali naturalistici, agropaesaggistici, e itinerari enogastronomici e turistici
<b>Art. IV.1.13</b>	Aree di interesse archeologico
<b>Art. IV.1.14</b>	Perimetri e limiti

#### Capo IV.2

#### **Sistema della mobilità**

<b>Art. IV.2.1</b>	Finalità
<b>Art. IV.2.2</b>	Articolazione delle componenti del Sistema della Mobilità
<b>Art. IV.2.3</b>	Articolazione e disciplina della viabilità carrabile e relativi svincoli e connessioni, fasce di rispetto e verde di pertinenza della viabilità
<b>Art. IV.2.4</b>	Percorsi pedonali ciclabili e piste ciclopedonali – sovrappassi o sottopassi
<b>Art. IV.2.5</b>	Articolazione e disciplina della linea ferroviaria e stazioni
<b>Art. IV.2.6</b>	Articolazione dei nodi di scambio e di servizio
<b>Art. IV.2.7</b>	Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: canale portuale e aeroporto
<b>Art. IV.2.8</b>	Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: parcheggi principali

#### Capo IV.3

#### **Sistema delle dotazioni territoriali**

<b>Art. IV.3.1</b>	Finalità
<b>Art. IV.3.2</b>	Articolazione delle dotazioni territoriali
<b>Art. IV.3.3</b>	Articolazione delle Attrezzature e spazi pubblici
<b>Art. IV.3.4</b>	Articolazione delle Attrezzature pubbliche
<b>Art. IV.3.5</b>	Articolazione del Verde pubblico
<b>Art. IV.3.6</b>	Articolazione degli spazi pubblici di sosta e di relazione
<b>Art. IV.3.7</b>	Articolazione delle Attrezzature e spazi privati di interesse pubblico
<b>Art. IV.3.8</b>	Articolazione delle Attrezzature private
<b>Art. IV.3.9</b>	Articolazione del Verde privato
<b>Art. IV.3.10</b>	Articolazione degli spazi privati di sosta e di relazione
<b>Art. IV.3.11</b>	Articolazione dei Poli funzionali
<b>Art. IV.3.12</b>	Articolazione Impianti tecnologici

### TITOLO V

### SPAZIO NATURALISTICO

#### Capo V.1

#### **Finalità e disposizioni generali**

<b>Art. V.1.1</b>	Finalità
<b>Art. V.1.2</b>	Articolazione delle componenti dello Spazio naturalistico: Idrogeomorfologiche-vegetazionali, Forme insediative, Attrezzature e impianti
<b>Art. V.1.3</b>	Articolazione delle componenti Idrogeomorfologiche-vegetazionali dello Spazio Naturalistico

#### Capo V.2

#### **Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali**

<b>Art. V.2.1</b>	Boschi e pinete
-------------------	-----------------

Art. V.2.2	Aree boscate golenali
Art. V.2.3	Zone di recente rimboschimento
Art. V.2.4	Reticolo idrografico
Art. V.2.5	Zone umide
Art. V.2.6	Zone umide artificiali di recente formazione
Art. V.2.7	Zone d'acqua a bassa giacitura
Art. V.2.8	Zone di integrazione dello Spazio naturalistico
Art. V.2.9	Arenile naturale e Arenile attrezzato

### **Capo V.3** *Forme insediative*

Art. V.3.1	Centro aziendale integrabile
Art. V.3.2	Campeggi ricadenti in zone pinetate

### **Capo V.4** *Attrezzature e impianti*

Art. V.4.1	Allevamento ittico
Art. V.4.2	Servizi e attrezzature del Corpo Forestale dello Stato
Art. V.4.3	Impianti tecnologici

## **TITOLO VI SPAZIO RURALE**

### **Capo VI.1** *Finalità e disposizioni generali*

Art. VI.1.1	Finalità e articolazione dello spazio rurale
-------------	--

### **Capo VI.2** *Uso produttivo del suolo*

Art. VI.2.1	Articolazione delle componenti dell'uso produttivo del suolo
Art. VI.2.2	Disposizioni di carattere generale
Art. VI.2.3	Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola
Art. VI.2.4	Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola
Art. VI.2.5	Zone di più recente formazione derivate dalla riforma fondiaria (ex ERSA), ad alta vocazione produttiva agricola
Art. VI.2.6	Zone agricole periurbane
Art. VI.2.7	Zone di cava in corso di coltivazione
Art. VI.2.8	Movimenti di terra, sbancamenti e scavi

### **Capo VI.3** *Uso insediativo*

Art. VI.3.1	Articolazione dell'uso insediativo: Forme insediative, Impianti e attrezzature per attività
Art. VI.3.2	Edifici degli appoderamenti ex ERSA
Art. VI.3.3	Edifici non agricoli
Art. VI.3.4	Insedimenti lineari residenziali
Art. VI.3.5	Nuovi edifici con ampio verde privato
Art. VI.3.6	Zone di valorizzazione turistico-ricreativa
Art. VI.3.7	Impianti e attrezzature per attività dello Spazio rurale
Art. VI.3.8	Allevamenti intensivi
Art. VI.3.9	Impianti produttivi legati all'agricoltura
Art. VI.3.10	Strutture dismesse da rifunionalizzare
Art. VI.3.11	Aree espositive e di deposito all'aperto
Art. VI.3.12	Centri di autodemolizioni
Art. VI.3.13	Aree attrezzate per la sosta temporanea (camper)

## **TITOLO VII SPAZIO PORTUALE**

### **Capo VII.1** *Finalità e disciplina dello Spazio portuale*

Art. VII.1.1	Finalità e articolazione delle componenti dello spazio portuale
Art. VII.1.2	Disposizioni di carattere generale
Art. VII.1.3	Aree consolidate per attività produttive portuali Destinazioni/esclusioni
Art. VII.1.4	Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di PU vigenti alla data di adozione del PSC
Art. VII.1.5	Aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)
Art. VII.1.6	Aree consolidate per attività industriali portuali
Art. VII.1.7	Aree consolidate per cantieristica
Art. VII.1.8	Centro Direzionale del porto
Art. VII.1.9	Servizi al Porto
Art. VII.1.10	Particolari modalità attuative

**TITOLO VIII SPAZIO URBANO****Capo VIII.1 Finalità e disposizioni generali****Art. VIII.1.1** Finalità e Articolazione delle componenti dello Spazio urbano**Art. VIII.1.2** Modalità attuative particolari per lo spazio urbano e flessibilità degli usi**Capo VIII.2 Città storica****Art. VIII.2.1** Articolazione della Città storica**Art. VIII.2.2** Norme generali e destinazioni d'uso ammesse**Art. VIII.2.3** Edifici e/o complessi di valore monumentale - Patrimonio UNESCO-CSU**Art. VIII.2.4** Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale CSM**Art. VIII.2.5** Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico CSA**Art. VIII.2.6** Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico CSD**Art. VIII.2.7** Edifici di recente edificazione CSR**Art. VIII.2.8** Edifici incompatibili con il contesto CSI**Art. VIII.2.9** Aree da riedificare**Art. VIII.2.10** Superfettazione edilizia**Art. VIII.2.11** Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici**Capo VIII.3 Elementi di caratterizzazione della Città storica****Art. VIII.3.1** Articolazione degli Elementi di caratterizzazione**Art. VIII.3.2** Assi di valorizzazione turistico-monumentale**Art. VIII.3.3** Centralità e/o Assi di valorizzazione commerciale e turistica**Capo VIII.4 Città a conservazione morfologica****Art. VIII.4.1** Articolazione del Tessuto edilizio caratterizzato da edifici a conservazione morfologica**Art. VIII.4.2** Norme generali e destinazioni d'uso ammesse**Art. VIII.4.3** Edifici di interesse architettonico documentario - CMA**Art. VIII.4.4** Edifici di interesse tipomorfologico - CMT**Art. VIII.4.5** Edifici di recente edificazione - CMR**Art. VIII.4.6** Edifici non compatibili con il contesto - CMI**Art. VIII.4.7** Spazi aperti**Capo VIII.5 Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica****Art. VIII.5.1** Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica**Capo VIII.6 Città consolidata o in via di consolidamento****Art. VIII.6.1** Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento**Art. VIII.6.2** Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale**Art. VIII.6.3** Norme generali e destinazioni d'uso ammesse**Art. VIII.6.4** Tessuti edilizi**Art. VIII.6.5** Tessuti saturi**Art. VIII.6.6** Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard pubblico**Art. VIII.6.7** Aree residenziali integrate**Art. VIII.6.8** Tessuto a morfotipologia autonoma**Art. VIII.6.9** Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere**Art. VIII.6.10** Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto**Art. VIII.6.11** Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttive**Art. VIII.6.11 bis** Disposizioni per aree industriali o artigianali oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e dell'art. A-14 bis LR 20/2000**Art. VIII.6.12** Disciplina dei tessuti e/o manufatti per attività produttive**Art. VIII.6.13** Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica**Art. VIII.6.14** Disciplina delle strutture ricettive alberghiere**Art. VIII.6.15** Dismettibilità delle strutture ricettive alberghiere**Art. VIII.6.16** Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta, extra alberghiere e altre tipologie ricettive**Art. VIII.6.17** Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento per attività terziarie e/o miste**Art. VIII.6.18** Disciplina dei Complessi, edifici e/o impianti per attività terziarie e/o miste**Capo VIII.7 Elementi di caratterizzazione della Città consolidata o in via di consolidamento****Art. VIII.7.1** Articolazione degli elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento**Art. VIII.7.2** Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica

Art. VIII.7.3 Tessuto con impianto urbano di qualità

## Parte Terza DISCIPLINA EDILIZIA

### TITOLO IX ABILITAZIONE ALL'ATTIVITA' EDILIZIA: PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

- Capo IX.1** *Titoli abilitativi edilizi e relativi procedimenti e attività edilizia libera*  
**Art. IX.1.1** Attività edilizia libera e titoli abitativi  
**Art. IX.1.2** Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo  
**Art. IX.1.3** Voltura del titolo edilizio  
**Art. IX.1.4** Elaborati di progetto  
**Art. IX.1.5** Calcolo del contributo di costruzione  
**Art. IX.1.6** Efficacia del permesso di costruire: ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga  
**Art. IX.1.7** Richiesta e rilascio di valutazione preventiva
- Capo IX.2** *Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)*  
**Art. IX.2.1** Definizione e compiti della CQAP  
**Art. IX.2.2** Composizione e nomina della CQAP  
**Art. IX.2.3** Funzionamento della CQAP

### TITOLO X ESECUZIONE DELLE OPERE: PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

- Capo X.1** *Esecuzione dei lavori e varianti*  
**Art. X.1.1** Esecuzione delle opere  
**Art. X.1.2** Comunicazione di inizio lavori per interventi soggetti a PdC  
**Art. X.1.3** Varianti  
**Art. X.1.4** Organizzazione e conduzione del cantiere  
**Art. X.1.5** Fine lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità

### TITOLO XI QUALITA' DELLO SPAZIO E DEL COSTRUITO

- Capo XI.1** *Qualità urbana, ambientale e paesaggistica*  
**Art. XI.1.1** Requisiti delle opere edilizie  
**Art. XI.1.2** Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, impianti per telefonia mobile e per emittenti audio-televisive e impianti termici  
**Art. XI.1.3** Regolamentazione delle acque reflue, superficiali e sotterranee  
**Art. XI.1.4** Perforazione di pozzi  
**Art. XI.1.5** Coperture, canali di gronda, pluviali  
**Art. XI.1.6** Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici e salvaguardia del patrimonio architettonico  
**Art. XI.1.7** Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche  
**Art. XI.1.8** Elementi aggettanti su spazi pubblici  
**Art. XI.1.9** Chiusura o modificazione di spazi loggiati o porticati  
**Art. XI.1.10** Recinzioni e mura di cinta  
**Art. XI.1.11** Cancelli, accessi carrabili, rampe  
**Art. XI.1.12** Elementi di arredo delle aree pertinenziali  
**Art. XI.1.13** Spazi per attività sportive, ricreative  
**Art. XI.1.14** Installazione particolari  
**Art. XI.1.15** Prevenzione e limitazione inquinamento luminoso
- Capo XI.2** *Arredo Urbano e Tutela del Verde*  
**Art. XI.2.1** Numerazione civica e targhe  
**Art. XI.2.2** Chioschi, edicole, cabine  
**Art. XI.2.3** Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi  
**Art. XI.2.4** Strutture rimovibili e involucri  
**Art. XI.2.5** Salvaguardia e formazione del verde

### TITOLO XII VIGILANZA E SANZIONI

- Capo XII.1** *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*  
**Art. XII.1.1** Controlli e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia  
**Art. XII.1.2** Sospensione dell'uso e dichiarazione dell'inagibilità, utilizzazione abusiva – immobili di vecchia costruzione

- Art. XII.1.3 Eventi particolari: crolli, labenze, interventi di ordinanza contingibili e urgenti  
Art. XII.1.4 Prescrizioni opere edilizie minori  
Art. XII.1.5 Edifici esistenti in contrasto

**Capo XII.2 Sanzioni**  
Art. XII.2.1 Sanzioni

### **Allegato Regolamento Edilizio Comunale**

(redatto in forma tabellare ai sensi dell'art. 2 c.2 lettera b) dell'*Atto di Coordinamento Tecnico per la Semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli articoli 2 bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013* approvato con DGR n. 922 del 28/06/2017)



**ABBREVIAZIONI e SIMBOLOGIE usate nel testo**

<b>AI</b>	Area dell'insediamento
<b>ARPAE</b>	Agenzia Regionale Protezione Ambiente Energia
<b>AUSL</b>	Azienda Unità Sanitaria Locale
<b>C.C.</b>	Consiglio Comunale
<b>CdRD</b>	Centro di Raccolta Differenziata
<b>CER</b>	Canale Emiliano Romagnolo
<b>CILA</b>	Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
<b>CQAP</b>	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
<b>C.R.</b>	Consiglio Regionale
<b>D</b>	Demolizione
<b>DAL</b>	Delibera Assemblea Legislativa
<b>DCC</b>	Delibera di Consiglio Comunale
<b>DCR</b>	Delibera di Consiglio Regionale
<b>De</b>	Distanza tra edifici/Distacco
<b>DGR</b>	Delibera di giunta Regionale
<b>DL</b>	Decreto Legge
<b>D.Lgs</b>	Decreto Legislativo
<b>DM</b>	Decreto Ministeriale
<b>DPR</b>	Decreto del Presidente della Repubblica
<b>H</b>	Altezza dell'edificio
<b>IC</b>	Indice di copertura
<b>IPT/IPF</b>	Indice di permeabilità
<b>IVL</b>	Indice di visuale libera
<b>L.</b>	Legge Nazionale
<b>L.R.</b>	Legge Regionale
<b>MBE</b>	Miglioramento Bio-Energetico
<b>MIA</b>	Mitigazione d'Impatto Ambientale
<b>MO</b>	Manutenzione Ordinaria
<b>MS</b>	Manutenzione Straordinaria
<b>NC</b>	Nuova Costruzione
<b>NTA</b>	Norme Tecniche di Attuazione
<b>PAE</b>	Piano Comunale Attività Estrattive
<b>PAIR</b>	Piano Area Integrato Regionale
<b>PAS</b>	Procedura Abilitativa Semplificata
<b>PAT</b>	Piattaforma di Accessibilità Turistica
<b>PdC</b>	Permesso di Costruire
<b>PGTU</b>	Piano Generale del Traffico Urbano
<b>Pk</b>	Parcheggio
<b>POC</b>	Piano Operativo Comunale
<b>PRG</b>	Piano Regolatore Generale
<b>PRSR</b>	Piano Regionale di Sviluppo Regionale
<b>PSC</b>	Piano Strutturale Comunale
<b>PT</b>	Piano Terra
<b>PTCP</b>	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<b>PU</b>	Progetto Unitario
<b>PUA</b>	Piano Urbanistico Attuativo
<b>P.U.A.A.I.F.</b>	Piano di Utilizzo Aree Artigianali Industriali del Forese
<b>PUAO</b>	Progetto unitario assistito da Atto d'Obbligo
<b>PUC</b>	Progetto Unitario assistito da Convenzione
<b>PUMS</b>	Piano Urbano Mobilità Sostenibile
<b>RCI</b>	Regolamento Comunale d'Igiene
<b>RD</b>	Regio Decreto
<b>RE</b>	Ristrutturazione edilizia
<b>RER</b>	Regione Emilia-Romagna
<b>RIR</b>	Rischio d'Incidente Rilevante
<b>RRA</b>	Recupero e risanamento delle Aree libere
<b>RRAN</b>	Ripristino/Restauro Ambientale Naturalistico
<b>RRC</b>	Restauro e Risanamento Conservativo
<b>RS</b>	Restauro Scientifico

<b>RT</b>	Ripristino Tipologico
<b>RU</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>RUE</b>	Regolamento Urbanistico Edilizio
<b>SA</b>	Superficie accessoria
<b>SABAP</b>	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
<b>SC</b>	Superficie complessiva
<b>SCIA</b>	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
<b>SCO</b>	Superficie Coperta
<b>SF</b>	Superficie fondiaria
<b>SIT</b>	Sistema Informativo Territoriale
<b>SL</b>	Superficie Lorda
<b>s.m.i.</b>	Successive modifiche e/o integrazioni
<b>SP</b>	Superficie permeabile
<b>ST</b>	Superficie Totale
<b>STER</b>	Superficie territoriale
<b>SU</b>	Superficie utile
<b>SUAP</b>	Sportello Unico Attività Produttive
<b>SUE</b>	Sportello Unico per l'Edilizia
<b>Sv</b>	Superficie di vendita
<b>UE</b>	Unità edilizia
<b>Uf</b>	Indice di edificabilità fondiaria
<b>VALSAT</b>	Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale
<b>VLA</b>	Valorizzazione Ambientale
<b>VT</b>	Volume totale o Volumetria Complessiva

## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I PRINCIPI E NORME GENERALI

#### CAPO I.1 FINALITÀ, ARTICOLAZIONE, EFFICACIA E REGIME TRANSITORIO

##### [Art. I.1.1] 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*, di cui all'art. III.1.4.
2. Le presenti norme di attuazione del RUE sono articolate in tre parti:
 

Parte prima	DISPOSIZIONI GENERALI
Parte seconda	DISCIPLINA URBANISTICA
Parte terza	DISCIPLINA EDILIZIA

La Parte Prima, DISPOSIZIONI GENERALI, individua finalità e articolazione del RUE, ne disciplina la validità, l'efficacia ed il regime transitorio. Comprende altresì definizione e disciplina dei parametri, degli usi e degli interventi, nonché le modalità attuative ed i riferimenti per la gestione, la disciplina delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni pubbliche (standard) e private, della promozione del paesaggio e delle premialità per gli interventi di qualificazione e sostenibilità.

La Parte Seconda, DISCIPLINA 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.

La Parte Terza, DISCIPLINA EDILIZIA, riguarda le procedure di abilitazione, realizzazione e controllo delle attività edilizie, definisce le regole e le 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. I.1.2] 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 i seguenti :
  - a) **descrittivi:**

RUE 1	Relazione
-------	-----------
  - b) **prescrittivi:**

RUE 2/n	<i>Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano</i> quadro d'unione, n° 100 planimetrie in rapp. 1:5.000
RUE 3	<i>Regimi normativi della città a conservazione morfologica:</i> RUE 3.1 <i>Capoluogo e San Pietro in Vincoli</i> in rapp. 1:2.000 RUE 3.2 <i>Marina di Ravenna</i> in rapp. 1:2.000
RUE 4	<i>Regimi normativi della Città storica:</i> RUE 4.1.1-9 <i>Capoluogo</i> in rapp. 1:1.000 RUE 4.1.10 <i>Centri del Forese</i> in rapp. 1:2.000 <i>Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche</i> RUE 4.2.1 <i>Capoluogo</i> in rapp. 1:2000 RUE 4.2.2 <i>Centri del Forese</i> in rapp. 1:2.000

RUE 5	<i>Norme Tecniche di Attuazione:</i>
Parte prima	DISPOSIZIONI GENERALI
Parte seconda	DISCIPLINA URBANISTICA
Parte terza	DISCIPLINA EDILIZIA

Le Norme Tecniche d'Attuazione sono accompagnate inoltre da allegati raccolti nell'elaborato RUE 5.1 denominato "QUADERNO ALLEGATI DEL RUE" che ne costituisce parte integrante e sostanziale:

**5.1 QUADERNO ALLEGATI DEL RUE:**

Allegato A)	Delibera relativa al Calcolo del contributo di costruzione (eventuali modifiche/aggiornamenti alla delibera degli oneri sono approvate con delibera di C.C. e non costituiscono variante al RUE)
Allegato B)	Obiettivi di località
Allegato C)	Rete ecologica: Abaco degli interventi tipo
Allegato D)	Edifici di valore tipologico documentario: Abaco degli schemi di ampliamento
Allegato E)	Edifici degli appoderamenti ex ERSA: Abaco degli schemi di ampliamento e di aggregazione
Allegato F)	F1) Abaco dei colori murari di riferimento per il centro storico F2) Abaco dei colori murari di riferimento per la zona agricola
Allegato G)	Scheda Co.R. S1 "Villaggio del Fanciullo" Ponte Nuovo
Allegato H)	Disciplina paesaggistica: Griglia di valutazione

Il RUE si compone inoltre del Piano dell'Arenile.

**c) gestionali:**

RUE 6	<i>Piano dei Servizi</i> Allegati:
-------	---------------------------------------

RUE 6.1	<i>Il sistema del verde del capoluogo: Masterplan in rapp 1:5.000</i>
RUE 6.2	<i>Il sistema del verde del capoluogo tipologie in rapp 1:10.000</i>
RUE 6.3	<i>Il sistema del verde del capoluogo: Stato di attuazione della cintura verde in rapp 1:10.000</i>
RUE 6.4	<i>Edilizia Sociale: Stato di fatto e previsioni PSC in rapp 1:10.000</i>
RUE 6.5	<i>Piano dei Servizi: Il Capoluogo: in rapp 1:10.000</i>
RUE 6.6	<i>Piano dei Servizi: Il Centro Storico in rapp 1:2.000</i>

RUE 7	<i>Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi:</i>
-------	--

RUE 7.1	<i>Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali</i>
RUE 7.2	<i>Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti</i>
RUE 7.3	<i>Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi</i>

RUE 8	<i>Rapporto di VALSAT</i>
-------	---------------------------

RUE 8.1	<i>Rapporto di VALSAT – Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del RUE</i>
RUE 8.2	<i>Rapporto di Valsat - Variante di rettifica e adeguamento 2016 al RUE</i>

- RUE 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D.Lgs 42/2004
- RUE 10 *Tavola dei vincoli – Scheda vincoli*
- RUE 10.1 *Overlay vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art.136 e art.142*
- RUE 10.2 *Overlay vincoli ambientali vigenti*
- RUE 10.3 *Overlay vincoli di PTCP*
- RUE 10.3.1 *Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali*
- RUE 10.3.2 *Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi*
- RUE 10.3.3 *Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA)*
- RUE 10.4 *Overlay Piani stralcio di bacino - Rischio idrogeologico*
- RUE 10.4.1 *Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli*
- RUE 10.5 *Overlay canali rete scolante - Consorzio di Bonifica*
- RUE 11 *Studio di microzonazione sismica (approfondimento al II° livello DAL Regione Emilia-Romagna n. 112/2007 e s.m.i.)*

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

Gli *Elaborati gestionali* sono:

- a) 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
- b) G 3: *Repertorio dei contesti paesistici*
- c) G 4: *Rapporto di VALSAT*

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

- B.3.2.a *Carta dei rischi di origine antropica: aree soggette a rischio di incidente rilevante*
- 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*

#### [Art. 1.1.3] **Ambiti e componenti soggetti a POC**

1. Nelle tavole di piano e in *Legenda* sono riportate 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. Ricadono nello Spazio rurale: *Zone agricole periurbane*
  - con funzione di forestazione e filtro
  - con funzione pubblico-privata di interesse generale
3. Ricadono nel Sistema paesaggistico ambientale: *Ambiti di valorizzazione naturalistica* (Avn) da 1 a 8; *Aree di riqualificazione ambientale* (Ara) da 1 a 18.
4. 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*
5. 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*

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Le componenti individuate in sede di RUE ricadenti in aree/ambiti soggetti a POC per PSC possono essere ridisciplinate in sede di POC.
10. 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. 1.1.4] Modalità applicative

1. Nell'ambito della competenza tecnico-gestionale di cui all'art. 107 D.Lgs 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 pubblicati sul sito internet del Comune e, dell'adozione degli stessi, viene data comunicazione via mail ai componenti della Commissione competente e ai Consigli Territoriali, al fine di assicurare la più ampia conoscenza.
3. Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme del RUE, qualora si faccia riferimento allo stato esistente o preesistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione del RUE (03/07/2008).  
Quanto sopra vale anche per gli immobili o loro parti per i quali sia stata rilasciata concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge n.47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia. In sostanza, in caso di esistenza di opere abusive oggetto di domanda di condono e/o già condonate (sanate) insistenti sul medesimo lotto, queste debbono essere computate ai fini del rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso in relazione a nuovi interventi edilizi che si vogliono realizzare.  
La verifica della **SC** deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui al presente regolamento, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dalle specifiche norme di componente e/o zona.
4. Ai soli fini edilizi-urbanistici per determinare lo stato legittimo di immobili realizzati, ampliati o modificati senza titolo edilizio, occorre assumere i seguenti riferimenti temporali:
  - a) la data di entrata in vigore della L. 17/08/1942 n. 1150 ("legge urbanistica") per gli immobili realizzati nell'ambito dei centri urbani e delle zone di espansione ove e per quanto disciplinate dallo strumento urbanistico vigente all'epoca
  - b) la data di entrata in vigore della L. 06/08/1967 n. 765 ("legge ponte") per gli immobili realizzati nel territorio rurale e comunque al di fuori dei centri abitati.Ciò fermo restando l'obbligo dell'acquisizione di eventuali autorizzazioni, nulla osta od altri atti di consenso previsti da norme in altra materia (ed in particolare in materia ambientale/paesaggistica) vigenti all'epoca della loro costruzione.
5. Gli interventi edilizi dovranno rispettare le normative ed i piani sovraordinati.  
In particolare:
  - ai fini della prevenzione e riduzione del rischio sismico ed idrogeologico dovranno essere osservate le Norme tecniche per le Costruzioni del 2008 e le altre Norme tecniche settoriali
  - per la sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani, dovranno essere rispettate le prescrizioni immediatamente applicative del PAIR 2020.

#### [Art. 1.1.5] Varianti al RUE - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. n. 20/2000 non si applicano:

- ai **PdC** e alle **SCIA** che alla data di adozione della variante al RUE risultino già rilasciati o perfezionati nella loro efficacia di legge;
- ai **PU** e **PUC** soggetti ad approvazione di organo deliberativo, qualora già approvati;
- agli "strumenti sottordinati di pianificazione" (**PUA**) che alla data di adozione della variante al RUE risultino già approvati o pubblicati, nonché ai **PUA** che alla medesima data abbiano già completato la fase di preistruttoria di cui all'art. 16 del POC vigente.

## TITOLO II PARAMETRI, USI ED INTERVENTI

### CAPO II.1 PARAMETRI, INDICI ED OGGETTI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI E SPECIFICHE APPLICATIVE

#### [Art. II.1.1] Parametri, indici urbanistici-ed edilizi e definizioni

1. I parametri, gli indici, gli oggetti urbanistici ed edilizi sono definiti dalla DAL della Regione Emilia Romagna del 04/02/2010 n. 279 e s.m.i. limitatamente alla sezione 3 allegato B e dell'allegato 2 della DGR n.922 del 28/06/2017 (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia). Ad essi si aggiungono i seguenti indici ed oggetti edilizi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica/edilizia comunale:

- **Gazebo**: chiosco da giardino, con pianta a forma di poligono regolare (circoscrivibile ad un cerchio), aperto su tutti i lati, con funzione panoramica privo di fondazioni ed eventualmente ancorato al terreno, con **H** al colmo  $\leq$  di m 3,00 e **Sq**  $\leq$  di m<sup>2</sup> 16,00, in legno, metallo o ghisa. Non può essere tamponato con materiale di alcun genere e tipo; può essere invece coperto con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari.  
Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.  
Il gazebo, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorre alla formazione di **SC** né di superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia solo in lastre amovibili.  
La installazione di gazebo è regolamentata dal successivo art. XI.1.12.
- **Indice di edificabilità fondiaria medio di isolato** esprime la **SC** 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.
- **Isolato**: 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.
- **Serra fissa**: struttura necessaria per particolari tipi di colture che non rientra nei requisiti della serra mobile; in questa definizione si deve comprendere anche la cosiddetta **serra solare** fermo restando che la copertura con pannelli destinati alle energie rinnovabili non potrà superare il 50% dell'intera copertura.
- **Serra mobile**: ovvero serra stagionale, la struttura non ancorata al suolo in modo permanente quindi sprovvista di struttura in muratura, la cui utilizzazione è strettamente connessa alla stagionalità delle colture, di modo che la stessa sia rimossa al cessare della necessità colturale. E' costituita da strutture in metallo, legno o altri materiali, avente carattere di facile rimozione con copertura in materiale plastico trasparente e impermeabile ed è equiparata ad attività edilizia libera; qualora uno dei suddetti requisiti dovesse mancare, la struttura è da considerarsi serra fissa.
- **Serra solare o bioclimatica**: Struttura finalizzata esclusivamente al contenimento dei consumi energetici dell'edificio non computabile ai fini volumetrici o di sagoma planivolumetrica di cui alla DAL 279/10, soggetta a CILA rispettando i seguenti criteri:
  - a) dovrà essere aderente alla fronte dell'edificio esposta da Sud/Est a Sud/Ovest;
  - b) la superficie della serra, considerata ai fini energetici, non potrà eccedere il 10% della Su dell'unità immobiliare e non dovrà avere le caratteristiche dimensionali di un locale abitabile;
  - c) dovrà consentire il mantenimento dei prescritti requisiti di ventilazione e di illuminazione naturale dei locali ad essa adiacenti;
  - d) dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dai fabbricati, ai sensi del Codice Civile;
  - e) dovrà essere completamente trasparente fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto e dotata di apposite aperture per evitare il surriscaldamento estivo;



f) il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica che dimostri il risparmio energetico previsto.<sup>1</sup>

Inoltre:

- non potrà essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
  - negli edifici composti da più unità immobiliari, le serre solari devono avere caratteristiche tipologiche, materiali e finiture omogenee; per quelli di nuova costruzione la previsione deve riguardare l'intera fronte, per quelli esistenti la realizzazione può avvenire anche in tempi differenti a condizione che sia prioritariamente approvato un progetto unitario.
- **Superfetazione edilizia:** parti incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante, anche previa verifica di documentazione storica (fotografica, catastale, etc.).
- Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente e comunque tutti i manufatti con **H** max al colmo inferiore a m 2.50, che non siano coevi e complementari all'edificio originario di valore storico-architettonico; testimoniale; tipologico-documentario.
- Rientrano fra esse, in particolare, anche:
- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, pensiline, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituiscono un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere
  - i manufatti privi di rigidità propria costituiti in genere da materiale improprio.

Gli interventi edilizi, in conformità alle norme di componente del RUE, devono concorrere alla eliminazione e/o alla trasformazione-riqualificazione delle superfetazioni edilizie.

#### [Art. II.1.2] Specifiche applicative

1. **Le Componenti Idrogeomorfologiche-vegetazionali dello Spazio naturalistico** ad eccezione di quelle ricadenti in ambiti perequati, non concorrono alla quantificazione della Densità Territoriale.
  2. Per le parti pavimentate con elementi autobloccanti cavi o comunque filtranti, la **Sp** viene conteggiata nella percentuale del 50%.
  3. **Distanze: norme specifiche**  
Per le distanze tra edifici trovano applicazione le disposizioni di cui al DM 1444/68 ed al Codice Civile.  
Il rispetto delle predette distanze è d'obbligo anche qualora gli edifici siano funzionalmente e strutturalmente collegati da elementi edilizi quali tettoie, pensiline, ecc. a meno che tali collegamenti non si configurino compositivamente come elementi di un medesimo immobile, delineandone una sostanziale unitarietà prospettica e planivolumetrica.
- Salvo che non sia diversamente disposto e salvo quanto previsto al successivo c6:
    - la distanza dai confini di proprietà o di zona (componente) = **IVL** con un minimo di m 5,00  
Qualora il fronte dell'edificio esistente sia a distanza inferiore a m 5,00 dai confini, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno avvenire in allineamento con detto fronte e comunque ad una distanza non inferiore a m 3,00 dai confini di proprietà o di zona (componente), fermo restando il rispetto delle distanze di cui al DM 1444 /68 previo assenso scritto del confinante
    - fermo restando il rispetto del distacco di m 5,00 dai confini, per fabbricati antistanti con pareti entrambe cieche all'interno dello stesso lotto, il distacco è pari alla somma delle altezze dei fronti diviso 2 con un minimo di m 3,00
    - la costruzione di qualsiasi manufatto che non determini **SC** e/o sagoma deve rispettare comunque la distanza dai confini di proprietà di m 3,00.
  - Costruzioni o loro parti che siano completamente interrate, rispetto al livello del terreno esistente in corrispondenza del confine di proprietà, devono rispettare, ivi comprese le piscine scoperte, la distanza di m 1,50.
  - La distanza di edifici prospicienti strade esistenti, pubbliche o di uso pubblico, va riferita al confine stradale, di cui all'art. 3 c1 n.10 del D.Lgs 285/92. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati nelle tavole e/o nelle norme di componente o zona del RUE.

<sup>1</sup> Per "risparmio energetico previsto" si intende la differenza tra l'energia dispersa in presenza della serra, Q e quella dispersa in assenza della serra, Q°.

Deve essere verificato:  $Q^\circ - Q = > 25\% Q^\circ$

Dove:

$Q^\circ$  = L'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale in presenza della serra solare durante la stagione invernale.

$Q$  = L'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale in assenza della serra solare durante la stagione invernale.



● Nel caso di edifici prospicienti ambiti demaniali, vanno comunque rispettate le distanze minime previste dal RD n. 523/1904 per le opere idrauliche di 2° categoria e del RD 368/1904 per le opere di bonifica.

● La distanza fra i confini di zona (componente) non si applica:

- fra le componenti di una medesima famiglia di componenti
- per i lotti con profondità non superiore a m 50, ricadenti nel tessuto edilizio, di cui ai punti a), b) e c) dell'art. VIII.6.2 c1, confinanti con le componenti dello Spazio rurale di cui all'art. VI.2.1 c2, l'**IVL** con distanza minima di m 5,00 si applica alla sola distanza dai confini di proprietà, anche per favorire una maggior distanza fra edifici e/o viabilità.

● La disciplina sulle distanze (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica a :

- a) manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.); la distanza delle costruzioni dalle cabine elettriche deve essere calcolata come di "prima approssimazione" (dpa) che caratterizza la distanza minima da tenere da tutti gli impianti che producono campi elettromagnetici sulla base della normativa nazionale;
- b) manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.); portici (solo al piano terra e frontisti strade pubbliche), sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- c) strutture di arredo urbano pubbliche (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;
- d) interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori e altri mezzi e sistemi di elevazione atti al superamento delle barriere architettoniche;
- e) strutture leggere e modeste di sostegno di pergolati, tendoni, voliere, ecc.;
- f) nei casi di cui al c2 dell'art. 11 della L.R. 15/2013 e ai commi 3 bis e 3 ter dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- g) interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- h) gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra; bocche di lupo;
- i) campi per attività sportive e ricreative purché privi di qualsiasi manufatto edilizio;
- l) recinzioni, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada (DPR n. 495/92 e s.m.i.) e rampe a cielo aperto di accesso a vani interrati/seminterrati.

● Per quanto riguarda il rispetto dei distacchi in cortili, pozzi luce e chiostrine, si rimanda a quanto indicato nell'art. 36 del vigente **RCI**.

● Ai fini del calcolo delle distanze si specifica quanto segue:

le pareti si dicono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque delle pareti o fronti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esiste tale condizione.

Le fronti esterne delle superfici porticate devono considerarsi come pareti finestrate.

Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti, va comunque rispettata una distanza di m 3,00 misurata in modo radiale.

4. L'indice **IVL** è da considerarsi pari a 0,5 su tutto il territorio comunale, salvo diverse prescrizioni date per le specifiche componenti. L'**IVL** non si applica a silos e a parti di impianti tecnologici. Il criterio di **IVL** non si applica nel caso di rientranze di uno stesso corpo di fabbrica con profondità non superiore alla loro larghezza, fermo restando un distacco minimo di m 3,00.
5. La realizzazione di nuovi edifici, la ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà rispettare gli allineamenti prevalenti, qualora non in contrasto con norme sovraordinate (Codice della Strada e DM 1444/68). Qualora non sia individuabile l'allineamento prevalente oppure trattasi di strade o fronti di strade inedificate, dovrà essere rispettata la distanza minima prevista dalle norme di zona. Il Dirigente responsabile potrà consentire allineamenti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente RUE, qualora adeguatamente motivati. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le tettoie e le pensiline a sbalzo, le scale esterne e gli ascensori.
6. E' consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente. Con progettazione unitaria tra proprietà confinanti è consentito edificare sul confine o in aderenza anche in eccedenza al profilo della parete esistente; tale progettazione unitaria sarà oggetto di rilascio di PdC. Qualora l'attuazione dell'intervento non sia contestuale, sulle diverse proprietà, dovrà essere prodotto, prima del rilascio del PdC, accordo tra le parti stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto, che

impegni comunque la parte che non interviene a realizzare quanto previsto dal progetto unitario. Fermo restando il rispetto dei distacchi tra pareti finestrate ed edifici di cui al DM 1444/68 e Codice Civile, è consentita la costruzione sul confine o comunque a distanza dallo stesso inferiori a quelle previste al presente articolo, previo atto di assenso della proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo, senza necessità di progettazione unitaria preventiva.

7. I volumi tecnici devono essere dimensionati nello stretto necessario a soddisfare le esigenze tecniche degli impianti in essi contenuti e dell'immobile; a dimostrazione di ciò dovranno essere prodotti specifici elaborati grafici comprensivi degli ingombri da alloggiare e relativa relazione a firma di Tecnico Impiantista. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

#### [Art. II.1.3] 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 **SC**, 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.

## CAPO II.2 CLASSIFICAZIONE DEGLI USI

#### [Art. II.2.1] 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, è integrata ed articolata dal RUE in riferimento agli usi del suolo.
2. L'articolazione degli usi del suolo è la seguente:
  - Attività agricola e zootecnica
  - Coltivazione di cava
  - Casse di colmata in collocazione finale e ricondotte a uso agricolo o naturalistico
  - Attività del tempo libero all'aria aperta (sportive, culturali e ricreative)
  - Laghetti, invasi e movimenti terra
  - Attività di deposito all'aria aperta legate all'attività agricola, zootecnica
3. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

#### [Art. II.2.2] 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
  - IE** Impianti fissi per l'attività estrattiva
  - IM** Impianti per la mobilità
2. Nella classificazione degli impianti si intendono compresi i servizi ad essi connessi.

#### [Art. II.2.3] Classificazione degli usi degli edifici e delle aree attrezzate in tutti gli Spazi e in tutti i Sistemi

1. Gli usi degli edifici sono classificati nell'ambito delle sei categorie funzionali di cui al c3 dell'art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i., come di seguito riportate:
  - a) **Residenziale**: contempla gli usi a carattere residenziale/abitativo
  - b) **Turistico-ricettiva**: contempla gli usi a destinazione turistico-ricettiva ad esclusione delle attività ricettive extra alberghiere e delle altre tipologie ricettive esercitabili a norma di legge in immobili a destinazione residenziale (B&B, affitta camere, appartamenti ammobiliati ad uso turistico etc.)
  - c) **Produttiva**: contempla gli usi industriali, artigianali e portuali di carattere produttivo, manifatturiero e laboratoriale (non alimentare)
  - d) **Direzionale**: contempla le attività direzionali, gli studi professionali, le attività di servizio (servizi privati e servizi pubblici o di uso pubblico), i servizi alla mobilità, i servizi portuali e le attività terziarie, artigianali e commerciali, integrative alla residenza

- e) **Commerciale:** contempla tutte le attività commerciali ad esclusione delle attività commerciali integrative alla residenza (esercizi di vicinato)
- f) **Rurale:** contempla tutte le attività agricole e connesse all'agricoltura
2. All'interno delle categorie funzionali di cui al c1 le destinazioni d'uso degli edifici sono articolate come segue:
- a) Residenziale**
- A1** *Abitazione civile*
- A3** *Abitazione collettiva* (comunità, case per anziani, collegi, convitti, conventi, studentati, centri per lavoratori stagionali, ecc.)
- b) Turistico-ricettiva**
- Le seguenti attività turistico-ricettive sono definite e disciplinate dalla L.R. 16/2004 e s.m.i e relative direttive di attuazione.
- T1** *Strutture ricettive alberghiere:* (alberghi, residenze turistico-alberghiere)
- T2** *Strutture ricettive all'aria aperta:* (Campeggi e Villaggi Turistici)
- T3** *Strutture ricettive extra alberghiere e altre tipologie ricettive:* (limitatamente a ostelli e aree attrezzate di sosta temporanea camper)
- c) Produttiva**
- **Produttive: industriali e artigianali Pr**
    - Pr1** *Industriali produttive di tipo manifatturiero:* (tutti i tipi di attività industriale con esclusione di quelle con sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), 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 **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup> e/o foresteria con **SC** ≤ 300 m<sup>2</sup>)
    - Pr2** *Artigianali produttive e laboratoriali e di servizio per cose e mezzi:* (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, compresa la commercializzazione dei prodotti di produzione propria e/o connessi). Comprende anche le rivendite e le concessionarie di automezzi e relative officine.  
Purché all'interno di aree prevalentemente per attività produttive sono ammessi: un alloggio di custodia con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup> e/o una foresteria (solo per l'artigianato produttivo e per l'autotrasporto) con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup>
    - Pr3** *Depositi ed esposizioni all'aperto* (in conformità al D.Lgs 152/2006 e alla DGR 286/2005)
  - **Portuali PO**
    - PO.1** *Movimentazione, carico, deposito, manipolazione, prima lavorazione delle merci* con esclusione di quelle aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008).  
Sono comprese in tali attività le officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività amministrative e di servizio relative al singolo intervento.  
Ai fini delle presenti norme per "prima lavorazione delle merci" si intendono tutte le operazioni necessarie alla loro movimentazione 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
    - PO.2** *Attività di cantieristica, di deposito e manutenzione imbarcazioni, di manutenzione di macchinari e containers, attività di presidio ambientale, con esclusione di impianti RIR*
    - PO.4** *Attività industriali in ambito portuale*  
Rientrano in tale uso anche le strutture relative ai servizi di rimorchio ed ormeggio ed alla loro integrazione con strutture dedicate alle attività off shore, le sedi amministrative ed operative di tali attività, nonché i servizi di foresteria dedicati esclusivamente al personale imbarcato.
- d) Direzionale**
- C1** *Esercizi di vicinato:* (esercizi con **Sv** non superiore a 250 m<sup>2</sup> e relativi spazi di esposizione).

- **Servizi privati Spr**

- Spr1** *Pubblici esercizi:* (attività di somministrazione di alimenti e/o bevande ed esercizi di pubblico servizio: tabacchi, farmacie)
- Spr2** *Servizi ad alta affluenza di pubblico:* (discoteche, multisale, ecc.)
- Spr3** *Terziario, direzionale e artigianato di servizio* (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi limitatamente ai cicli e motocicli) e *laboratoriale alimentare:* (gelaterie, pasticcerie, panificazione e prodotti da forno, pizzerie al taglio e da asporto, rosticcerie, ecc.)
- Spr4** *Servizi educativi, scolastici e formativi*
- Spr5** *Servizi socio-sanitari*
- Spr6** *Servizi per lo sport e il tempo libero*
- Spr7** *Servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo*
- Spr8** *Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale* (di cui alla L.R. n. 5/2013 e s.m.i.: sale da gioco/slot, videolotterie **VTL**, sale bingo e scommesse snai e similari)

- **Servizi pubblici o di uso pubblico Spu**

- Spu1** *Servizi educativi, scolastici e formativi*
- Spu2** *Servizi socio-sanitari, socio-assistenziali*
- Spu3** *Servizi istituzionali, amministrativi e di gestione servizi pubblici*
- Spu4** *Servizi culturali, ricreativi, congressuali, per lo spettacolo, associativi e politici*
- Spu5** *Servizi per il culto*
- Spu6** *Servizi per lo sport e il tempo libero*
- Spu7** *Cimiteri*

- **Servizi alla mobilità Sm**

- Sm1** *Autorimesse*
- Sm2** *Autosilo*
- Sm3** *Impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico di cui alla Deliberazione C.R. 355/2002 e s.m.i. e di combustibili alternativi di cui al Dlgs 257/2016.*
- Sm4** *Parcheggi e nodi di scambio e di servizio*
- Sm5** *Stazione per autocorriere, aziende di trasporto pubblico e relativi servizi* (uffici, bar, ristoranti, etc.). E' ammesso un alloggio di custodia e/o foresteria con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup>.

- **Portuali PO**

- PO.3** *Attività amministrative e direzionali di servizio alle attività portuali, attività di presidio ambientale*
- 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*  
Sono compresi in tale uso impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, stazioni di rifornimento, attrezzature per controlli e varchi doganali, bar e mense aziendali, attrezzature amministrative e di servizio al personale

**e) Commerciale**

Le seguenti tipologie commerciali sono definite e disciplinate dal D.Lgs 114/98 e dalla DCR n. 1253/99 e s.m.i.:

- C2** *Centri commerciali di vicinato, Complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato:* (strutture che comprendono esercizi di vicinato con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita nonché esercizi paracommerciali e ricreativi). I complessi commerciali di vicinato e le gallerie commerciali sono ammessi solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
- C3** *Medio-piccole strutture di vendita:* (esercizi e centri commerciali, con **Sv** tra 251 m<sup>2</sup> e 1.500 m<sup>2</sup>)
- C4** *Medio-grandi strutture di vendita:* (esercizi e centri commerciali con **Sv** tra 1.501 m<sup>2</sup> e 2.500 m<sup>2</sup>)
- C5** *Centro commerciale di livello inferiore:* (alimentari con **Sv** complessiva inferiore ai limiti di 4.500 m<sup>2</sup>; strutture non alimentari con **Sv** complessiva inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>)
- C6** *Centro commerciale di livello superiore:* (alimentari con **Sv** complessiva superiore a 4.500 m<sup>2</sup>; strutture non alimentari con **Sv** complessiva superiore a 10.000 m<sup>2</sup>)
- C7** *Grande struttura di vendita:* (esercizi commerciali con **Sv** superiore a 2.500 m<sup>2</sup>)
- C8** *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)
- C9** *Commercio all'ingrosso* (commercio congiunto ingrosso-dettaglio, secondo le disposizioni e normative vigenti)

**f) Rurali**

- A2** *Abitazione agricola* (residenza legata alla conduzione del fondo)
- RA1** *Servizio alla attività agricola* (fienili, serre, rimesse per macchine agricole, ecc., al servizio di aziende agricole)
- RA2** *Allevamenti zootecnici produttivi* (edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali, con un numero di capi così come definito dal **RCI**, ad uso produttivo/alimentare).  
Gli allevamenti sono classificati in ragione alla legislazione vigente sugli spandimenti agronomici (vedasi D.Lgs n. 152/06 – Decreto 7/04/2007 – Direttiva regionale 96/2007 – **RCI**).  
E' ammesso un alloggio per il personale di custodia con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup>
- RA3** *Impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici* (edifici ed impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici come cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici sociali o aziendali, frigo, ecc. comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, ecc.). E' ammesso un alloggio di custodia con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup>
- RA4** *Strutture connesse all'attività agrituristica* ai sensi del D.Lgs 18/05/2001 n. 228 e della L.R. 31/03/2009 n. 4
- RA5** *Aree per sepolture private* (nel rispetto del DPR 285/90) e i cimiteri per animali
- RA6** *Pensionati per animali da affezione* (max 100 m<sup>2</sup> di **Sc**) e ricoveri per equini (max 150 m<sup>2</sup>) con esclusione della possibilità di realizzare alloggi abitativi.

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

**[Art. II.2.4] Destinazione d'uso degli edifici**

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è definita all'art. 28 c6 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
2. La variazione della destinazione d'uso è disciplinata dall'art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

3. Ai sensi dell'art. 28 comma 5 della L.R. 15/20013 e s.m.i. qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai commi 3 e 4 del medesimo articolo, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

## CAPO II.3 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

### [Art. II.3.1] Categorie di intervento urbanistico-edilizio

1. In attuazione della vigente normativa le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono definite dall'ALLEGATO all'art. 9, comma 1 della L.R. 15/2013 e dall'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i.

### [Art. II.3.2] Categorie di intervento ambientale

1. *Ripristino/Restauro Ambientale - Naturalistico RRAN*. 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 ed interventi volti a preservare e migliorare aree verdi e naturali di particolare pregio storico-ambientale.  
Tali interventi possono prevedere:
  - la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture alteranti i caratteri tipici dei luoghi
  - il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e di integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi
  - 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
  - la rimozione di 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.
2. *Mitigazione d'Impatto Ambientale MIA*. Comprende l'insieme di interventi e misure volti a 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.
3. *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.
4. *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.



## TITOLO III MODALITA' ATTUATIVE, OPERE DI URBANIZZAZIONE, DOTAZIONI PUBBLICHE E PRIVATE, PROMOZIONE DEL PAESAGGIO E INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ

### CAPO III.1 MODALITÀ ATTUATIVE

#### [Art. III.1.1] 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* nei casi definiti dalle NTA del PSC all'art. 21 c1.
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 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

#### [Art. III.1.2] 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** avente valore e 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**, 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, o la realizzazione di opere di mitigazione.

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.

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 viene dato riscontro 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 **PdC**, o di **SCIA**, 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 dal Capo III.5 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. 8 della L.R. 15/2013.
6. Nelle tavole RUE 2: - Tavv. 55 e 56, è individuata l'Area soggetta ad Attuazione diretta programmata e concertata previo **PUC**, definito tramite accordi coi privati denominata "Villaggio del fanciullo – Ponte Nuovo". La relativa scheda **Co.R./S1**, è riportata nell'elaborato RUE 5.1 Allegato G.
7. Decorsi 10 anni dalla stipula della convenzione di **PUC** o dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del **PUAO** o dall'approvazione del **PU**, ad avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, cessione di aree ed altri impegni assunti, vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del **PU** approvato.

#### [Art. III.1.3] Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa

1. Nelle tavole di RUE sono individuati con specifica perimetrazione gli ambiti soggetti a disciplina particolareggiata pregressa, per i quali è stato approvato e convenzionato il piano urbanistico attuativo (PUA).  
Negli ambiti in cui il PUA è in corso di validità si applica la disciplina definita dal **PUA** stesso.  
Decorsi 10 anni dalla stipula della convenzione, ad avvenuta realizzazione del **PUA** (realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, cessione di aree ed altri impegni convenzionali), vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del **PUA** approvato.  
Per i **PUA** in corso di validità è ammessa la facoltà di adeguamento alle modifiche introdotte dalla disciplina di RUE qualora queste non modifichino e/o comunque non interessino gli standard pubblici in termini quantitativi e localizzativi, previa Variante al **PUA** vigente.
2. Nei casi di **PUA** vigenti prospicienti le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* (artt. VIII.5.1 e VIII.7.2), 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 attivabili Varianti al PUA vigente allo scopo di ammettere, compatibilmente con il tessuto insediato, interventi 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 **SC** destinata ad ERS pubblica e a servizi privati di interesse pubblico, senza incremento della quota di **SC** destinata a residenza libera.  
Gli eventuali aumenti di **SC** dovuti a meccanismi incentivanti definiti nelle specifiche norme di componente, possono essere realizzati anche in deroga al parametro di **H** prevista dal **PUA** vigente, comunque nel rispetto dell'**IVL** e del **De** di m 10; è ammissibile la monetizzazione degli standard pubblici e privati non fisicamente realizzabili e/o una loro diversa ripartizione (si veda art. III.3.2, c10).  
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.
3. 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**.
4. I **PUA** approvati e non totalmente o parzialmente attuati, qualora decaduti, sono disciplinati dal POC.
5. La stessa disciplina di cui ai commi precedenti si applica anche ai **PU**.

**[Art. III.1.4] 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 riportati nell'elaborato RUE 5.1 Allegato B) costituente parte integrante e sostanziale alle presenti norme.
2. 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.

**[Art. III.1.5] Aree soggette a meccanismo compensativo**

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4 con specifico perimetro rosso le aree private a destinazione pubblica, 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 agricoleAnalogamente 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/usì 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.

**[Art. III.1.6] 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 dai vigenti provvedimenti normativi di riferimento.

**CAPO III.2 RIFERIMENTI PER LA GESTIONE****[Art. III.2.1] Corrispondenze tra l'articolazione del territorio comunale e le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68**

1. In riferimento al DM 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:

(Le corrispondenze indicate nella tabella sono integrabili con determina dirigenziale)

**Art.III.2.1 -Tabella: SCHEMA CORRISPONDENZE ARTICOLAZIONE TERRITORIO  
COMUNALE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

**SPAZIO NATURALISTICO**

ZONA E

**SPAZIO RURALE**

ZONA E

**SPAZIO PORTUALE**

ZONA D

**SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

Le componenti assumono la zona dello Spazio naturalistico o dello Spazio in cui ricadono

**SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E SISTEMA DELLA MOBILITA'**

ZONA F per tutte le componenti di valenza territoriale

ZONA G per tutte le componenti di valenza locale

**CITTA' STORICA**

ZONA A

**CITTA' A CONSERVAZIONE MORFOLOGICA**

ZONA A

ZONA B Marina di Ravenna

**CITTA' CONSOLIDATA O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO**

ZONA B

**[Art. III.2.2] Opere di pre-urbanizzazione**

1. Per opere di pre-urbanizzazione s'intende l'insieme organico degli interventi necessari alla caratterizzazione ad 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, secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia.

**[Art. III.2.3] Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Le *opere di urbanizzazione primaria* sono:
  - le strade locali e/o di quartiere a servizio dell'insediamento
  - 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
  - reti di telecomunicazione e informatiche e le relative linee infrastrutturali
  - 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 11,00 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 perimetro di **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, si applica quanto previsto dal comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i..

E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere. 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, (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 9,00 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).
5. Nelle aree soggette a **PUA**, gli interventi di precarico dei terreni a scopo di consolidamento degli stessi per la futura realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione dei lotti, eseguiti tramite riporto di materiali inerti, sono eseguibili solamente a seguito della stipula della convenzione del **PUA** e previa presentazione di **SCIA**. L'utilizzo di materiali classificati rifiuti richiede il preventivo rilascio di autorizzazione provinciale. I materiali da utilizzare nelle aree interessate dai nuovi tracciati stradali, se non rimossi al termine del periodo di precarico, devono essere preventivamente approvati dal Servizio Strade del Comune.

6. Per i parcheggi pubblici, qualora l'area di manovra sia compresa nel calcolo dello standard deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere computata per una superficie maggiore di quella destinata allo stazionamento.  
Il bilancio sarà computato sulla complessiva previsione di stalli e corselli.  
Sono escluse dalla precedente prescrizione le aree di sosta per camion per le quali è sufficiente la dimostrazione della funzionalità della soluzione progettuale.

**[Art. III.2.4] 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 **Uf**, la quantità risultante corrisponde alla **SC** dell'edificio; non è ammesso successivamente il frazionamento delle aree che hanno concorso a determinare la **SC** edificata.
2. Non è ammesso asservire aree di altra componente di spazio e/o sistema o aree non limitrofe ad esclusione delle zone agricole, nel rispetto delle specifiche norme di componenti; sono fatti salvi inoltre i casi disciplinati da specifiche norme di componente (per es. verde privato art. IV.1.10).
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 Registri Immobiliari 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. III.2.5] 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 **PdC** per **NC** in attuazione del piano, sia nello *Spazio urbano* che nello *Spazio rurale*.

**CAPO III.3 DOTAZIONI PUBBLICHE (STANDARD) E PRIVATE****[Art. III.3.1] Dotazioni pubbliche (standard urbanistici)**

1. Gli interventi ad attuazione diretta, di cui all'art. III.1.1, sono di norma soggetti al solo reperimento delle dotazioni private di cui all'articolo successivo.
2. Gli interventi diretti condizionati, di cui all'art. III.1.2, nei casi di cui al comma successivo, sono soggetti al reperimento/realizzazione anche di dotazioni pubbliche (standard) nella quantità indicata dalle specifiche norme.
3. Sono soggetti al reperimento di dotazioni pubbliche, di norma parcheggi, gli interventi di cui agli articoli VIII.6.6 "Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard" e VIII.6.10 "Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto" qualora venga operata trasformazione/riqualificazione.
4. Per gli esercizi commerciali è applicabile la monetizzazione nei casi previsti dal punto 5.1.2 della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253/1999 e s.m.i.
5. In merito agli standard pubblici si veda anche quanto previsto agli articoli:
  - art. III.2.3 (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria)
  - art. III.1.3 c2 (monetizzazione standard per incentivi "Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica")
  - art. III.3.2 c9 (diversa ripartizione per dotazioni di parcheggio pubblici e privati)
  - art. IV.2.3 c4 (parcheggi in fascia di rispetto stradale)
  - art. IV.3.1 c2 (Piano dei Servizi)
  - art. IV.3.12 c7 (Vasche di laminazione)

**[Art. III.3.2] Parcheggi privati e privati di uso pubblico**

1. Sono definiti parcheggi privati e privati di uso pubblico pertinenziali (di seguito denominati "parcheggi") gli spazi necessari alla sosta dei veicoli, le aree o costruzioni, le porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio di un determinato insediamento (edificio e/o complesso di edifici) di cui assolvono la dotazione obbligatoria.  
In caso di parcheggi di uso pubblico, anche con strutture multipiano, i progetti dovranno essere altresì verificati con quanto previsto dal Piano del Traffico.
2. I parcheggi 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.  
I parcheggi dovranno essere di norma alberati salvaguardando le alberature esistenti di valore. Potranno essere coperti, nel rispetto del Codice Civile, al fine di ospitare impianti fotovoltaici, senza che ciò comporti aumento di **Sq** e/o **SC**. In ambiti soggetti a **PUA** la disciplina di POC e/o di **PUA** stesso dovrà garantire tali obiettivi definendo specifici parametri.  
Possono essere realizzati anche nelle eventuali aree destinate a verde privato di cui all'art. IV.1.10, poste fra la città consolidata e la zona agricola.
3. In tutte le **NC**, e nelle **RE** che determinino aumento di **SC** e in ogni intervento che prevede aumento di *Unità immobiliari*, vanno individuati progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento, parcheggi nelle quantità prescritte, in funzione delle diverse destinazioni d'uso degli impianti e degli edifici, dalla successiva tabella, che fa parte integrante del presente articolo.  
Non vi è obbligo di reperire nuovi spazi di parcheggio in caso di ampliamento di una singola *Unità Immobiliare* fino a 40 m<sup>2</sup> di **SC**.
4. Nella *Città Storica* il reperimento dei parcheggi è richiesto solo nell'ambito di PUA o PUC/PUAO ed 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.
5. Qualora non risultasse possibile soddisfare la dotazione richiesta di parcheggi nel lotto di intervento i parcheggi privati e privati di uso pubblico possono essere reperiti/compensati con le seguenti modalità:
  - a) potranno essere reperiti con le modalità di cui al c4 art. 9 della L. 122/89 e s.m.i.

- b) il soddisfacimento dei parcheggi dovuto per interventi su edifici esistenti e/o cambi d'uso può essere assicurato attraverso la realizzazione in aree limitrofe di lavori su suolo pubblico a favore della mobilità, di pari valore dei parcheggi non realizzabili, definiti in accordo con il Servizio competente dell'Area Infrastrutture Civili.

In alternativa è ammessa la monetizzazione degli stessi secondo modalità e parametri da definirsi dal preposto Servizio Patrimonio sulla base dei costi reali di realizzazione delle opere e la stima del valore di mercato delle aree

- c) nel caso di mutamento di destinazione d'uso e/o di **RE** con aumento di **UI** è consentito il reperimento:
- di un max del 50% della dotazione richiesta su area pubblica limitrofa previa 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
  - della dotazione richiesta su aree private non di pertinenza dell'*Unità immobiliare* oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, purché poste in un intorno di m 300 e purché risultino realisticamente fruibili e facilmente individuabili e i relativi percorsi di collegamento siano privi di barriere architettoniche; tale utilizzo dovrà essere garantito mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato, da valersi nei confronti dei terzi, successori o comunque aventi causa.

La deroga è concessa dal dirigente del SUE previo parere del Servizio Mobilità e Viabilità.

In ogni caso gli stalli di parcheggio riservati ai diversamente abili dovranno comunque essere collocati all'interno dell'area di pertinenza dell'immobile ed in prossimità degli ingressi ai locali.

Tali deroghe non sono applicabili in casi di utilizzo delle superfici di posti/auto esistenti ad altri scopi.

Sono escluse dalla possibilità di deroga le *Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale Spr8* e i servizi ad alta affluenza di pubblico **Spr2**.

6. Nei casi di iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, di cui al punto 5.25 lettere a) e c) della DCR n. 1253/1999 e s.m.i., la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere ridotta del 30%. Il reperimento delle dotazioni di parcheggio non è dovuto nel caso di cui alla lettera b) della citata DCR n. 1253/1999 e s.m.i.  
In tutti i suddetti casi a titolo compensativo deve essere previsto il miglioramento dell'accessibilità pedonale e con veicoli sostenibili e/o l'incremento della sosta di biciclette, ciclomotori, motocicli e/o opere di arredo urbano.
7. Nelle *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* la quota di **SC** attribuita quale incentivo, non concorre al calcolo della dotazione di parcheggio.
8. Limitatamente agli *Esercizi di vicinato (C1)* ai *Servizi pubblici (Spu)* e ai *Servizi privati (Spr)*, 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:
- che la superficie considerata non sia eccedente il 15% della superficie da destinare a posti auto
  - 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, 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. Al fine di migliorare la qualità urbana, la dotazione e fruibilità degli spazi pubblici e privati comuni, è consentita la realizzazione di garage e posti auto in vani interrati ed in elevazione (esclusivamente con strutture smontabili e amovibili). Le relative superfici non concorrono al calcolo della **SC** qualora:
- ricadenti in comparti e/o ambiti soggetti a strumento urbanistico preventivo che ne preveda espressamente la non computabilità e/o favoriscano la realizzazione di spazi porticati, piazze, aree verdi e pedonali, usi commerciali e servizi privati
  - siano destinati ad uso pubblico
  - siano a servizio:
    - di edifici ad uso direzionale, commerciale, ricettivo alberghiero, per servizi pubblici e privati; purché i garage e i posti auto abbiano funzione collettiva e ingresso comune
    - di **Ue** plurifamiliari purché i garage e i posti auto abbiano ingresso comune e la superficie scoperta di pertinenza della **Ue** sia sistemata a verde per almeno il 50%
11. La superficie in m<sup>2</sup> di cui alla tabella successiva, è calcolata sulla **SC**, con esclusione comunque della **SA** destinata ad autorimessa o garage.



**TABELLA RELATIVA ALLE DOTAZIONI PER PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO****Parametri minimi per il calcolo dei parcheggi:**

- Misure del posto auto netto  
 $\geq 10,00$  per posti auto paralleli alla corsia (m 2,00 x 5,00)  
 $\geq 12,50$  per posti auto inclinati o perpendicolari alla corsia (m 2,50 x 5,00)  
 (vano autorimessa singolo  $\geq 16,00$  m<sup>2</sup>, con larghezza non inferiore a m 3,00)
- posto ciclomotore e motociclo  $\geq 2,30$  m<sup>2</sup>
- posto autocarro – bus ecc.  $\geq 37,50$  m<sup>2</sup>
- posto bicicletta  $\geq 1,20$  m<sup>2</sup>

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.

Larghezza minima delle corsie di transito al netto di qualsiasi elemento verticale

a) nel caso di immobili con destinazioni residenziali:

- m 2,80 per corsie con stalli disposti parallelamente o con inclinazione di 30° rispetto al senso di marcia dei veicoli ove collocati su un solo lato; m 3,00 ove la sosta sia collocata su entrambi i lati della corsia
- m 5,00 per corsie con stalli di sosta ortogonali o inclinati di 45° o 60°

Le larghezze minime previste per le corsie di transito non trovano applicazione in caso di interventi su edifici esistenti con un numero di unità immobiliari  $\leq 8$ .

b) nel caso di immobili con destinazioni non residenziali:

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

**Dotazioni per destinazione:**

a) **Abitazione civile A1 e Abitazione collettiva A3**

- 1 posto auto netto ogni 70 m<sup>2</sup> di **SC** dell'intervento o sua frazione di 35 m<sup>2</sup> e comunque almeno un posto auto per ogni Unità immobiliare abitativa

b) **Terziario Direzionale, e artigianato di servizio alla persona e laboratoriale alimentare Spr3**, e le attività direzionali portuali **PO.3**

- 1 posto auto netto accessibile all'utenza ogni 50 m<sup>2</sup> di **SC** e comunque almeno 1 posto macchina per ogni Unità Immobiliare

c) **Servizi pubblici o di uso pubblico Spu e Servizi privati Spr**, con esclusione di **Spr2**, **Spr3** e **Spr8**.

- 1 posto auto netto accessibile all'utenza ogni 25 m<sup>2</sup> di **SC**.  
 Il dirigente competente alla viabilità, per destinazioni d'uso che abbiano rilevante impatto nel contesto, può disporre un diverso parametro che comunque non deve essere inferiore ad un posto auto ogni 3 persone di capacità ricettiva prevista o autorizzata

d) **Servizi ad alta affluenza di pubblico Spr2**

- discoteche, multisala, ecc.
- 2 posti auto netti ogni 3 persone di capacità ricettiva prevista o autorizzata

e) **Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale Spr8** (sale gioco/slot, videolotterie, sale bingo, scommesse snai e similari)

- 1 posto auto netto accessibile all'utenza ogni 12 m<sup>2</sup> di **Sc**

f) **Depositi ed esposizioni all'aperto Pr3; Commercio all'ingrosso C9, Artigianato produttivo e laboratoriale e di servizio per cose e mezzi Pr2**

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

g) **Attività Industriali 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 e zootecnici RA3**

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

h) **Strutture ricettive alberghiere T1**



- 1 posto auto netto accessibile dall'utenza per ogni alloggio ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 916/2007 e s.m.i..

La dotazione di parcheggio può essere garantita anche a distanza tramite servizio di car-valet in area privata all'interno della stessa zona di seguito riportata:

- 1) Casalborgorsetti – Marina Romea – Porto Corsini
- 2) Marina di Ravenna – Rivaverde – Punta Marina Terme
- 3) Punta Marina Terme – Lido Adriano – Lido di Dante
- 4) Lido di Classe – Lido di Savio
- 5) Capoluogo e centri di frangia

Un apposito atto unilaterale d'obbligo registrato dovrà garantire il mantenimento della dotazione e il corretto funzionamento del car-valet. Il servizio, che potrà avvenire in forma singola o associata con altre strutture ricettive, potrà essere gestito anche da terzi previa stipula di convenzione.

Lo stesso servizio di car-valet non sarà obbligatorio nel caso in cui l'area privata, dove reperire la dotazione dei parcheggi, sia raggiungibile dalla struttura ricettiva con un percorso max di m 500.

Dette possibilità non si applicano alla dotazione per attività integrative aperte al pubblico di cui all'art. VIII.6.14 c1 e alle dotazioni riservate ai diversamente abili.

i) **Attività Commerciali C**

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci in applicazione della L.R. n. 14/1999 sono disciplinate dalla DCR n. 1253/1999 e s.m.i., punti 1.6 e 5.2 in relazione alle diverse tipologie di esercizi commerciali e di merceologie.

Qualora non risultasse possibile soddisfare la dotazione richiesta di parcheggi nel lotto di intervento essi potranno essere localizzati anche in altra area o **Ue** purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale di max m 300 protetto e privo di barriere architettoniche.

L'area dovrà essere permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale. Tale facoltà non è consentita per i parcheggi riservati ai diversamente abili.

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, sono da prevedere dotazioni di posti per motocicli e biciclette, localizzati preferibilmente in prossimità degli ingressi ai clienti. La suddivisione dei posti tra cicli e motocicli dovrà tener conto della localizzazione dell'attività nel territorio.

## CAPO III.4 PROMOZIONE DEL PAESAGGIO

### [Art. III.4.1] Finalità, elaborati e campo di applicazione

1. Il RUE in ordine alla promozione dell'attenzione al paesaggio, secondo le finalità e gli obiettivi di cui agli artt. 28 e 33 del PSC, definisce la disciplina paesaggistica in riferimento alla articolazione del territorio comunale in *Contesti paesistici locali* di cui all'art. IV.1.4, nonché alla rilevanza delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
2. La disciplina paesaggistica di RUE promuove, con le diverse modalità previste all'articolo successivo, l'attenzione all'inserimento paesaggistico delle trasformazioni e degli interventi esterni ammessi e previsti dallo stesso RUE negli spazi rurali, naturalistico e nelle zone individuate come "dossi o paleodossi". Gli elaborati gestionali RUE 7.1, 7.2, 7.3 costituiscono a tal fine utile guida e riferimento conoscitivo.
3. La disciplina paesaggistica di RUE non si applica agli interventi relativi ai beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e agli interventi soggetti ad attuazione indiretta.

### [Art. III.4.2] Classificazione paesaggistica degli interventi e modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi

1. Le modalità di definizione dei contenuti paesaggistici degli interventi disciplinati dal RUE variano in funzione della rilevanza e della significatività degli stessi. Il RUE, anche in relazione alle categorie di intervento di cui alla L.R. 15/2013, individua due diversi gradi

- **1° grado CONTESTUALIZZAZIONE:** si applica agli *interventi significativi* di cui al successivo c2.
- **2° grado INSERIMENTO PAESAGGISTICO:** si applica agli *interventi rilevanti* di cui al successivo c4.

Per tutti gli interventi deve essere redatta la griglia di valutazione (si veda elaborato RUE 5.1 Allegato H) a cura del tecnico progettista.

2. Gli **Interventi significativi** sono:

- eliminazione delle barriere architettoniche che comportino modifica della sagoma
- **MS**

- piscine private
  - Recinzioni.
3. Per gli interventi di cui al comma precedente:
- la documentazione fotografica dovrà evidenziare, oltre allo stato di fatto dei luoghi, il rapporto di intervisibilità tra l'area di intervento e gli elementi che caratterizzano il paesaggio (vedi anche contenuti della "carta dei caratteri del paesaggio") percepibili dai luoghi di normale accessibilità
  - la relazione dovrà:
    - descrivere, anche con l'uso di schemi e/o elaborati grafici, gli elementi che caratterizzano l'intorno con i quali il progetto entra in relazione
    - Individuare la morfotipologia ricorrente a cui l'intervento è assimilabile
    - esplicitare e motivare le scelte progettuali in relazione agli aspetti paesaggistici del contesto locale
    - esplicitare criteri e scelte progettuali adottate per garantire la sostenibilità dell'intervento e la qualificazione, valorizzazione e promozione del paesaggio
    - riportare quanto altro ritenuto necessario.
4. Gli **Interventi rilevanti** sono:
- **NC**
  - opere pertinenziali e impianti tecnologici
  - opere di urbanizzazione
  - **RE**
  - deposito all'aria aperta
  - centri di autodemolizione
  - interventi di cui agli artt. VI.3.6 e VI.3.10.
5. Per gli interventi di cui al comma precedente, oltre a quanto riportato al precedente c3:
- va elaborata simulazione degli effetti indotti dal punto di vista paesaggistico e percettivo del progetto rispetto al contesto
  - vanno indicate le eventuali opere di mitigazione e compensazione (se necessarie) per migliorare la qualità paesaggistica.

**CAPO III.5 PREMIALITÀ PER INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ****[Art. III.5.1] Finalità e campo di applicazione**

1. Le presenti norme perseguono l'obiettivo di favorire la qualificazione ed il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, introducendo elementi premianti volti a migliorare l'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli edifici regolarmente realizzati/sanati/condonati, in particolare sotto il profilo sismico, nonché il miglioramento delle loro caratteristiche di ecosostenibilità e della loro fruibilità.
2. Le seguenti norme si applicano in conformità a quanto previsto dalle norme delle singole componenti. Sono in ogni caso escluse:
  - a) nella *Città storica* le componenti **CSU, CSM, CSA**
  - b) nella *Città a conservazione morfologica* le componenti **CMA**
  - c) gli edifici di cui all'art. IV.1.7 Edifici *e/o complessi di valore storico-architettonico*
  - d) gli edifici situati in aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento
  - e) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Per le componenti **CSR, CSI, CSD** della Città Storica, nonché per gli edifici di valore testimoniale, non è comunque ammesso l'aumento del volume esistente.

**[Art. III.5.2] Demolizione e ricostruzione**

1. Per il miglioramento del patrimonio edilizio esistente sotto l'aspetto sismico, negli edifici esistenti realizzati senza l'osservanza delle norme tecniche per la costruzione in zona sismica, sono incentivati gli interventi di **D** e **NC** (ove ammessi dal RUE), con un incremento massimo del 20% della potenzialità edificatoria consentita dal RUE o della **SC** esistente in caso di lotto saturo.
2. Nei casi di **D** e **NC** trova altresì applicazione, ai sensi del comma 3 dell'art. 5 della DGR 967/2015, un bonus volumetrico pari al 5% della potenzialità edificatoria consentita dal RUE nel caso di adozione di soluzioni progettuali che consentano una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il rifrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 della predetta DGR, nonché quanto previsto dal comma 4 dell'art 5 della stessa.
3. Tali incrementi di **SC** sono realizzabili nel lotto a fronte di un progetto che privilegi l'accorpamento dei corpi edilizi e la permeabilità degli spazi aperti pertinenziali da destinare a verde, e comunque nel rispetto del Diritto al sole di terzi nel caso di impianti solari preesistenti. La realizzazione di tetti verdi concorre alla formazione delle aree permeabili nella misura del 50% della superficie dello stesso tetto.
4. L'applicazione degli incentivi di cui ai commi precedenti è condizionata al superamento delle barriere architettoniche con il raggiungimento del requisito di visitabilità.

**[Art. III.5.3] Interventi sull'intero edificio**

1. Per gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico del patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli previsti all'articolo precedente, è ammesso un incremento massimo del 10% della potenzialità edificatoria consentita dal RUE.  
Il miglioramento sismico deve assicurare per l'intero edificio oggetto di intervento un incremento del coefficienti di sicurezza dello stato di fatto del 10% e comunque non inferiore al 50% di quello previsto per le **NC**.
2. Per il miglioramento del patrimonio edilizio esistente sotto l'aspetto delle prestazioni energetiche, in caso di **interventi di ristrutturazione rilevante**, come definita nell'Allegato 1 della DGR 967/2015, trovano applicazione gli incentivi volumetrici di cui al comma 3 dell'art. 5 della DGR 967/2015 nonché le disposizioni di cui al comma 4 e 6 del medesimo articolo ove siano conseguiti i requisiti previsti dalla predetta normativa.
3. Tali incrementi di **SC** sono realizzabili nel lotto, anche con possibilità di trasformazione della **SA** in **Su**. La realizzazione di tetti verdi concorre alla formazione delle aree permeabili nella misura del 50% della superficie dello stesso tetto.

4. L'applicazione degli incentivi di cui ai commi precedenti è condizionata altresì al raggiungimento del requisito di visitabilità, nei casi in cui gli interventi siano classificabili di **RE** dell'intero edificio.
5. In caso di **interventi di riqualificazioni energetiche** di edifici esistenti come definite all'art. 3 comma 2 lett b) e c) della DGR 967/2015 trovano applicazione le disposizioni di cui al comma 5 e 6 del medesimo articolo ove siano conseguiti i requisiti previsti dalla predetta normativa.

**[Art. III.5.4] Interventi sull'unità immobiliare**

1. Per il miglioramento del patrimonio edilizio esistente sotto l'aspetto delle prestazioni energetiche per gli interventi riferiti a singole unità immobiliari di edifici plurifamiliari a fronte di soluzioni progettuali che consentano di raggiungere un livello di prestazione energetica dell'Unità immobiliare superiore di almeno il 10% rispetto alla situazione ex-ante, è ammesso un incremento della **SC** del 10%.
2. Tali incrementi di **SC** sono realizzabili nell'unità immobiliare, con possibilità di trasformazione della **SA** in **Su** o mediante l'inserimento di nuovi solai, senza aumento di unità immobiliari.

## TABELLA

DESCRIZIONE	INCENTIVO di <b>Sc</b>	
<b>Art. III.5.2 Demolizione e ricostruzione</b>		
Adeguamento sismico	+ 20%	della potenzialità edificatoria consentita dal RUE
Miglioramento prestazioni energetiche (il nuovo edificio deve assicurare una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 della DGR 967/2015)	+ 5%	della potenzialità edificatoria consentita dal RUE
<b>Art. III.5.3 Interventi sull'intero edificio</b>		
Adeguamento/miglioramento sismico	+ 10%	della potenzialità edificatoria consentita dal RUE
Miglioramento prestazioni energetiche (interventi di ristrutturazione rilevante che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 della DGR 967/2015)	+ 5%	della potenzialità edificatoria consentita dal RUE
<b>Art. III.5.4 Interventi sull'unità immobiliare</b>		
Miglioramento prestazioni energetiche dell'Unità immobiliare superiore di almeno il 10% rispetto alla situazione ex-ante	+ 10%	<b>SC</b> esistente

**[Art. III.5.5] Verifiche e sanzioni**

1. La rispondenza ai requisiti prestazionali di cui agli artt. III.5.2, III.5.3 e III.5.4 deve essere asseverata dal progettista con idonea documentazione dimostrativa. Nel caso di interventi di cui all'art. 3 della DGR 967/2015 trova applicazione l'art. 8 "documentazione tecnica, titoli abilitativi, accertamenti" di cui alla medesima DGR.
2. L'Amministrazione comunale vigilerà sul rispetto dei requisiti dichiarati e messi in opera che hanno usufruito degli incentivi di **SC** ed economici, di cui agli artt. III.5.2, III.5.3, III.5.4, con verifiche nella fase progettuale, in corso d'opera e a fine lavori.
3. Qualora nelle verifiche in corso d'opera si accerti l'impossibilità o comunque l'assenza del rispetto di un requisito incentivato, s'imporrà la presentazione di un nuovo progetto da sottoporre a istruttoria per la verifica della sussistenza dei requisiti per il mantenimento degli incentivi o al loro eventuale ricalcolo.
4. La mancata rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto approvato comporta la difformità dal titolo edilizio, e fatte salve le sanzioni previste dalla normativa di settore e l'applicazione della normativa vigente in materia di dichiarazioni non veritiere, determina la decadenza degli incentivi ottenuti ai sensi del presente regolamento: nei casi di incentivo volumetrico le superfici realizzate in virtù di esso si configurano come abuso edilizio, sanzionabile ai sensi della vigente normativa; nei casi di incentivi economici, si dovrà provvedere a corrispondere quanto scomputato e relative morosità.

**[Art. III.5.6] Recupero dei sottotetti esistenti**

1. Negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della **SC** e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2003, è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome nel rispetto della L.R. 11/1998 e s.m.i..
2. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei parametri di cui all'art. 2 comma 1 lett. a), b) e b-bis della legge regionale L.R. 11/1998 e s.m.i. sopra citata. Per il raggiungimento dei parametri di cui al comma precedente sono ammessi gli interventi di cui al comma 2 lett. a), b) e c) del medesimo articolo.
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui ai commi precedenti, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di **H** posto dal RUE, possono comportare modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con un aumento del volume dell'edificio esistente. Dovranno essere studiate soluzioni progettuali che non pregiudichino l'estetica dell'edificio o dell'aggregato.

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi nei limiti di cui al c2 dell'art. III.5.1.
5. Gli interventi di recupero dei sottotetti, con o senza la creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziale secondo quanto determinato all'art. III.3.2, fatta salva la possibilità di monetizzazione di cui al comma 4 dell'art. 3 della L.R. 11/1998 e s.m.i..

**[Art. III.5.7] Premialità per altri interventi di sostenibilità**

1. Gli interventi di risparmio idrico, contenimento delle emissioni acustiche, miglior orientamento degli edifici, bioedilizia/bioarchitettura ecc. sono incentivati con una premialità complessiva massima del 10% dell'**Uf** ammessa secondo criteri e parametri prestazionali previsti in specifico Regolamento Comunale.

**[Art. III.5.8] Deroghe e incentivi economici**

1. Agli interventi di cui al presente Capo III non si applicano i parametri di cui all'art. VIII.6.3 c2 e trovano applicazione le deroghe di cui all'art. 7-ter c3 bis L.R. 20/2000 e s.m.i. nei casi ivi previsti.
2. Per gli interventi di cui agli artt. III.5.2, III.5.3 e III.5.4 la delibera sugli oneri potrà prevedere una riduzione degli oneri di urbanizzazione (U2) fino al 40%.

## PARTE SECONDA – DISCIPLINA URBANISTICA

### TITOLO IV DISCIPLINA DEI SISTEMI

#### CAPO IV.1 SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

##### [Art. IV.1.1] Finalità e Articolazione delle componenti

1. Il RUE assume per il Sistema paesaggistico-ambientale le finalità di cui all'art. 28 del PSC.
2. Il *Sistema paesaggistico-ambientale* è articolato in tre gruppi di componenti: *rete ecologica*, *Paesaggio* e *Perimetri/limiti*, individuate nelle tavole di RUE.

##### [Art. IV.1.2] Articolazione 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*
2. Le componenti del *Primo livello* di cui al punto a) del precedente c1 sono:
  - *Matrice primaria* (sono 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)
  - *Connessioni primarie* (sono le aree naturali con struttura lineare e continua, che svolgono la funzione di connettere fra loro le aree di alto valore naturale – matrici primarie - e di costituire habitat adeguati per alcune specie di avifauna, nonché di garantire le connessioni e le relazioni dinamiche tra ecosistemi e biotopi)
  - *Aree di integrazione della rete ecologica* (sono le aree ad uso agricolo da rinaturalizzare limitrofe alle matrici primarie e/o secondarie. Hanno funzione protettiva e di riduzione della frammentazione delle matrici e delle connessioni, concorrono all'ampliamento della rete ecologica nel suo complesso)
  - *Gangli primari* (sono gli 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).
3. Le componenti del *Secondo livello* di cui al punto b) del precedente c1 sono:
  - *Matrice secondaria* (sono le aree naturalistiche e/o di recente o prossima copertura vegetazionale di origine antropica, con funzione di complemento della matrice primaria)
  - *Connessioni secondarie* (sono gli elementi con struttura lineare e continua, che assumono funzione complementare alle connessioni primarie)
  - *Agrosistemi cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico* (sono le 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))
  - *Gangli secondari* (sono gli 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)
  - *Viali alberati filari e siepi* (sono gli elementi di caratterizzazione del paesaggio. Possono essere sia in forma continua che discontinua)
  - *Stepping stone* (sono le 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)
  - *Attraversamenti* (sono gli appositi manufatti artificiali, sottopassaggi, piccoli tunnel, ecc., con funzione di garantire la continuità nello spostamento delle specie sul territorio).

##### [Art. IV.1.3] Disciplina della rete ecologica

1. Le componenti della rete ecologica sono distinte in esistenti e di progetto.
  - Per le componenti esistenti gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione, al

miglioramento e al potenziamento degli elementi al fine di garantire gli obiettivi di cui alle specifiche componenti stesse.

- Per le componenti di progetto gli interventi devono essere volti alla creazione di connessione degli elementi areali e/o atti a perseguire gli obiettivi delle specifiche componenti stesse.  
Le aree interessate da previsioni di componenti di progetto della rete ecologica dovranno essere attuate nel rispetto di quanto definito nell'elaborato RUE 5.1 Allegato C) costituente parte integrante e sostanziale alle presenti norme e in relazione alle disposizioni di cui al Capo III.4.
- 2. Qualora tali componenti ricadono negli *Spazi naturalistico e rurale* e nel *Sistema paesaggistico* si applica la specifica disciplina di zona, salvo quanto previsto al successivo comma.
- 3. Nello *Spazio rurale* qualora si effettuino interventi sugli edifici del fondo (**D** e **NC**) vanno obbligatoriamente attuate le previsioni di rete relative al fondo stesso.
- 4. Gli interventi sulle aree destinate a Pk di cui al sistema delle dotazioni devono essere volti alla creazione di elementi di continuità con il contesto naturale esistente ed a una riduzione della impermeabilizzazione dei suoli.

#### [Art. IV.1.4] Articolazione delle componenti del Paesaggio

1. Il *Paesaggio* è articolato in *Contesti paesistici locali*. In detti contesti ricadono le *Emergenze e reti del paesaggio* e le *Aree di interesse archeologico*, individuate nelle tavole RUE 2.
2. I *Contesti paesistici locali* sono ambiti omogenei riportati nell'elaborato gestionale RUE 7 caratterizzati da elementi peculiari da assumere a riferimento per i nuovi interventi.
3. Sono *Emergenze e reti del paesaggio*:
  - *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*
  - *Viabilità storica*
  - *Canali storici*
  - *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico*
  - *Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario*
  - *Edifici di valore testimoniale*
  - *Verde privato*
  - *Alberature monumentali*
  - *Percorsi ciclopedonali naturalistici*
  - *Percorsi ciclopedonali agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici.*
4. Sono *Aree di interesse archeologico* le *Aree archeologiche*, le *Aree di potenzialità archeologica*, gli *Elementi di interesse archeologico*.

#### [Art. IV.1.5] Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

1. Gli *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* sono parti dello Spazio rurale particolarmente caratterizzate dall'integrazione fra il *Sistema paesaggistico ambientale* e lo spazio rurale.
2. In questi ambiti, gli interventi dovranno:
  - favorire una effettiva multifunzionalità dell'impresa agricola
  - tutelare le produzioni di qualità e le tradizioni alimentari locali
  - sviluppare l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricreativi, sportivi e simili
  - perseguire la riconversione degli insediamenti incongrui
  - privilegiare il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di valore storico-documentario e testimoniale.
3. Pertanto, sulla base di progetti unitari interessanti più aziende agricole, in tali ambiti il RUE consente:
  - a) la realizzazione di itinerari enogastronomici turistici di cui all'art. IV.1.12
  - b) l'individuazione di nuove Zone di valorizzazione turistico-ricreativa di cui all'art. VI.3.6
  - c) l'individuazione di nuove Strutture dismesse da rifunionalizzare di cui all'art. VI.3.10
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:
  - attività agricole per la cui predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia naturale del terreno, purché finalizzate alla realizzazione di produzione 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

#### [Art. IV.1.6] Viabilità e canali storici

1. La *Viabilità storica* è individuata in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP, art. 3.24.A e al PSC. Gli interventi su tale viabilità 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 (pilastrini, edicole, ponti, ecc.). Tali pertinenze potranno essere rimosse e ricollocate in posizione congrua e limitrofa per documentati motivi di sicurezza della circolazione
  - i progetti che prevedono interventi modificativi del tracciato storico devono garantire la salvaguardia e la riconoscibilità del complessivo itinerario storico
  - il rifacimento di pavimentazioni dovrà rispettare la tipologia delle pavimentazioni preesistenti e garantire stabilità alla sovrastruttura stradale e relativa fondazione anche con interventi di rinforzo e/o rigenerazione compatibili con l'ambiente circostante.
2. I *Canali storici* sono costituiti dai canali di bonifica e relativi manufatti idraulici più significativi (idrovoce, impianti idraulici, ecc.) e sono individuati in riferimento agli indirizzi di cui al PTCP art. 3.23 e al PSC. Per tali canali non sono consentiti i seguenti interventi:
  - modifica e interrimento del tracciato
  - asportazione di materiale terroso dagli argini
  - eliminazione di strade, strade poderali ed interpoderali, ad essi affiancate
  - demolizione dei manufatti idraulici più significativi o comunque di valenza storica
  - rimozione delle alberature esistenti, se non per comprovati gravi motivi di salute della pianta o per esigenze derivanti dal corretto funzionamento del corpo idrico.

#### [Art. IV.1.7] 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	LOCALITÀ	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
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	Mausoleo 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

- Fermo restando il rispetto delle prescrizioni per gli interventi nella Città Storica di cui all'art. VIII.2.2 c8, 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.
- 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 valorizzazione turistico-ricreative di cui all'art. VI.3.6 anche gli interventi ammessi da detto articolo; per gli edifici secondari di valore storico documentario è ammesso inoltre l'intervento di **RE** interna. Sono inoltre consentiti interventi per il recupero degli edifici secondari, e delle superfetazioni qualora regolarmente autorizzate, sanate o condonate, anche con eventuale demolizione e ricostruzione 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.  
Per gli edifici 41.03 Mausoleo di Teodorico e 56.02 Basilica S.Apollinare in Classe, patrimonio UNESCO, si applica l'art. VIII.2.3
- 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.  
Sulla base di analitica lettura storica, iconografica, documentaria dendrologica e sulla base di indagini dirette vanno previsti gli interventi di conservazione, salvaguardia e ripristino degli assetti originari delle aree scoperte, anche in riferimento ai percorsi, ai profili altimetrici del terreno, agli elementi vegetali, ornamentali e di arredo con obbligo di eliminazione delle superfetazioni, fermo restando quanto previsto al precedente c3.  
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.
- Negli *Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico* sono ammesse le destinazioni d'uso della *Città storica* (art. VIII.2.2) purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. Le eventuali simbologie di dotazioni territoriali 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 e della relativa disciplina di componente.  
E' consentito l'incremento del numero di unità immobiliari, fermo restando che non è ammessa la suddivisione dell'area di pertinenza.

#### [Art. IV.1.8] Edifici e/o complessi di valore tipologico documentario

- 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 **Sc**
  - le superfetazioni
  - gli elementi incongrui da rimuovere
  - gli edifici preesistenti ora demoliti.

Le risultanze delle schede di censimento potranno essere modificate, 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 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 SUE 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. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico-documentario sono ammessi interventi di: **MO, MS, RRC, RT, RE** senza alterazione della sagoma e adeguamenti per abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Sono consentite modeste modifiche alle altezze delle fronti (max cm 50) per l'inserimento di cordoli di collegamento strutturale finalizzato al miglioramento sismico o per il raggiungimento delle altezze minime abitabili.
4. In caso di gravi problematiche di carattere statico, di collabenza generalizzata e di irrecuperabilità dell'edificio, comprovate da dettagliata perizia statica giurata da tecnico abilitato, è ammissibile la demolizione con ricostruzione dell'edificio, con **SC** e **Vt** esistente ed eventuale incremento di **SC** di cui al successivo c6 e con numero massimo di 4 unità abitative.  
Per i fabbricati ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale e delle distanze di prima approssimazione da elettrodotto, la ricostruzione del fabbricato dovrà essere prevista fuori delle stesse anche su aree acquisite in epoca successiva all'adozione della presente variante.
5. Al fine di migliorare le condizioni abitative, è ammesso il recupero di sottotetti e/o di doppi volumi anche con incremento della **SC**.  
Per i fabbricati di servizio, riconosciuti di valore tipologico – documentario, adiacenti o distinti dall'edificio residenziale, è consentito il recupero ad uso abitativo fermo restando che non è ammessa la suddivisione della corte del complesso.  
Le superfetazioni (baracche, tettoie e manufatti precari), e gli elementi incongrui riportati nella scheda di censimento, qualora non regolarmente autorizzati, sanati o condonati, dovranno essere demoliti e/o rimossi in coincidenza con interventi edilizi eccedenti la **MS**.  
E' ammessa la ricostruzione di eventuali edifici di servizio originari, ma demoliti come risultante nelle schede di censimento e/o da tracce evidenti in loco e/o da fonti documentali certe e purché presenti nelle mappe catastali del 1928, qualora le altezze non siano rilevabili da fonti documentali possono essere desunte da edifici analoghi del territorio circostante.
6. Per gli edifici e/o complessi di valore tipologico - documentario è ammesso, in riferimento agli schemi riportati nell'elaborato RUE 5.1 Allegato D), un ampliamento a tantum della **SC**, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21/04/83, fino a 50 m<sup>2</sup> di **SC**. Per i portici, è ammessa una maggior superficie qualora necessario dare continuità al portico di un unico fronte per una migliore compatibilità con la tipologia rurale.
7. Negli edifici di valore tipologico documentario è consentito l'incremento delle unità immobiliari.  
Tale incremento non è consentito per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti; è consentito nelle fasce di rispetto ferroviario solo nel rispetto della specifica normativa in materia di acustica.  
Non sono consentiti più di tre ingressi al fine di non alterare la serialità delle aperture.
8. Non è ammesso il declassamento di abitazioni coloniche a servizi agricoli, fatte salve quelle ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti con valori del campo elettromagnetico superiore a quelli previsti per l'uso abitativo.  
Le abitazioni già declassate a servizi alla data di adozione del RUE, se di valore tipologico documentario, possono essere riqualficate all'uso originario o destinate a civile abitazione o ad altre destinazioni compatibili e non concorrono al calcolo della **SC** ammessa.
9. Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche, sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali e finiture originarie.  
Il recupero di ex stalle e servizi agricoli a vani di abitazione, può avvenire esclusivamente qualora vi siano tutti i requisiti igienico sanitari.  
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, in tutti i casi, essere preservata la leggibilità della precedente destinazione d'uso a servizi.
10. Si applicano, oltre alle prescrizioni di cui all'art. VI.2.2 c2 le seguenti prescrizioni:
  - a) Per le facciate e per ogni elemento esterno non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da

quelli tradizionali ed originali.

- b) Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi minori, estranei all'impianto più antico ed ubicati a quota inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.
- c) I pannelli solari potranno essere inseriti se integrati nella copertura, privilegiando falde inclinate di corpi di servizio privi di valore tipologico o collocazioni a terra con criteri di compatibilità e attenzione alla preservazione della corte.
- d) E' esclusa la realizzazione di pensiline esterne in qualsiasi materiale a protezione di porte e finestre, terrazzi, logge, di ingressi e volumi tecnici in qualsiasi materiale, esterni alla volumetria originaria anche se con struttura removibile.

#### [Art. IV.1.9] 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, essiccatoi, ecc.), architettura moderna o contemporanea (di cui all'elenco RER), ex scuole pubbliche, idrovore, villini, ecc..
2. Gli interventi sugli *Edifici di valore testimoniale*, devono essere finalizzati alla tutela, alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici stessi, degli elementi architettonici testimoniali caratteristici eventualmente presenti, nonché alla loro miglior contestualizzazione.
3. Sugli *Edifici di valore testimoniale* sono ammessi gli interventi di **MO**, **MS** e **RRC**, fermo restando 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.
4. E' ammesso l'aumento di **SC** 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. E' consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti fino a un massimo complessivo 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 *Unità Immobiliari* maggiore di 4.
6. 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.
7. Qualora il valore testimoniale assegnato dal RUE non risultasse, per parti dell'edificio o per l'intero edificio, rispondente alla realtà effettivamente in atto, sulla base di adeguata analisi storico-critica-fotografica, possono essere ammessi interventi eccedenti il **RRC**.

#### [Art. IV.1.10] 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 nella loro consistenza, integrità e unitarietà ed evitandone la frammentazione, e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale riqualificazione e consolidamento dell'impianto arboreo esistente
  - la salvaguardia, anche in fase di cantiere delle alberature esistenti
  - il mantenimento della permeabilità del suolo.

Qualsiasi intervento su tali aree deve essere preceduto da rilievo dendrologico e rispettare le disposizioni del REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE.

2. In caso di frazionamento in data successiva a quella di adozione del RUE, tali aree non concorrono ad alcun incremento di **SC**.
3. Per gli edifici esistenti in tali aree sono consentiti gli usi previsti nei rispettivi spazi di appartenenza. Sono ammessi interventi di: **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, 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 quale ampliamento della **SC** esistente, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21/4/1983, fino a un massimo di 100 m<sup>2</sup>; è inoltre



consentito un ulteriore incremento di 20 m<sup>2</sup> ogni 500 m<sup>2</sup> eccedenti la superficie fondiaria di 1000 m<sup>2</sup> per lo spazio urbano e i 3.000 m<sup>2</sup> per lo spazio rurale, purché la **SC** complessiva di tutti gli immobili non superi i 600 m<sup>2</sup> per lo spazio urbano e 900 m<sup>2</sup> per lo spazio rurale e un numero max di quattro unità immobiliari per lo spazio rurale.

Per i lotti eccedenti i 1.000/3.000 m<sup>2</sup> l'incremento può avvenire anche in corpo nuovo isolato costituente una nuova unità immobiliare compatibilmente con il rilievo dendrologico.

Per le aree a verde privato ricadenti in Spazio urbano è ammesso anche il recupero ad usi abitativi di locali di servizio purché regolarmente autorizzati e/o condonati/sanati.

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 ricadenti nelle componenti: *Edifici e/o complessi di valore storico – architettonico* di cui all'art. IV.1.7 si applica esclusivamente la disciplina di detto articolo.
6. Nell'ambito della stessa proprietà il verde privato non concorre a determinare la distanza dai confini di zona (componente).
7. Aree a verde privato inedificate in contiguità ai tessuti prevalentemente residenziali della *Città consolidata* (art. VIII.6.4) e appartenenti alla stessa proprietà concorrono ad incrementare la **SC** ammessa, in applicazione dell'indice medio di isolato, di 10 m<sup>2</sup> ogni 200 m<sup>2</sup> di area classificata a verde privato fino ad un max di 150 m<sup>2</sup>.

#### [Art. IV.1.11] 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 o comunale. La tutela di tali alberature è disciplinata: dall'art. 7 della L. 10/2013, dall'art. 6 della L.R. 2/1977 per quelle vincolate dalla Regione, dall'art. 14 del Regolamento Comunale del Verde per quelle vincolate dal Comune.

#### [Art. IV.1.12] Percorsi ciclopeditali naturalistici, agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia i principali percorsi ciclopeditali naturalistici e agropaesaggistici e favorisce la realizzazione di itinerari enogastronomici e turistici, come di seguito definiti:
  - a) Percorsi ciclopeditali naturalistici: insistono 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 ciclopeditali agropaesaggistici: hanno finalità 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: in conformità con il PTCP e PRSR si promuove la costituzione di itinerari turistici enogastronomici 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 20% della potenzialità ammessa) che di usi ammessi (comunque legati alla fruizione turistico rurale e alla vendita dei prodotti di produzione). E' inoltre possibile applicare la disciplina delle "Zone di valorizzazione turistico-ricreative" di cui all'art. VI.3.6.  
Per le aziende agricole che si collocano su percorsi enogastronomici il limite di SC totale di cui all'art. VI.3.6 è fissato in 2.000mq.

#### [Art. IV.1.13] 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, vincolate e disciplinate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.



- In particolare nella zona archeologica di Classe per gli edifici rurali ricadenti in aziende agricole sono ammessi gli interventi previsti per le zone SR1 di cui all'art. VI.2.2, con esclusione della **NC**, salvo per i servizi all'attività agricola qualora esclusivamente in legno e a basso impatto. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione e che comunque interessino aree libere o comportino opere di fondazione e scavo, oltre all'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs 42/2004, è prescritto il preventivo nulla osta della SABAP.

Per le abitazioni civili esistenti sono permessi gli interventi di **RE** e un incremento una tantum fino a 70 m<sup>2</sup> di **SC**. 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. E' sempre ammessa l'attività di coltivazione agricola dei campi.

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, 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. III.1.2.

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, qualora non regolarmente autorizzate, sanate o condonate
  - 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 archeologica*. 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' 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.
- 5. Il RUE individua nelle Tavole di RUE 2 quali *Elementi di interesse archeologico* le emergenze archeologiche puntuali segnalate dalla SABAP. 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 SABAP.
- 6. Ad avvenuta realizzazione della "Carta del rischio archeologico" del Comune, che definirà le aree a differente potenziale, il RUE sarà adeguato al fine dell'applicazione delle determinazioni definite dalla carta stessa. In accordo con gli Enti competenti verranno adottate le necessarie azioni per gli eventuali aggiornamenti.

#### [Art. IV.1.14] Perimetri e limiti

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 4 i perimetri e limiti riferiti al sistema dei piani e dei vincoli sovraordinati di tutela paesaggistico ambientale.
  2. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con apposito perimetro le *Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po* ai sensi della L.R. n.27 del 2/7/88. 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* alle quali si applica la disciplina paesaggistica di cui al D.Lgs.42/2004 e s.m.i.
  4. Il RUE nelle tavole RUE 2, RUE 4 individua le *Fasce di rispetto arginale* dei corsi d'acqua principali; con una profondità di m 30 dal piede esterno a campagna degli argini. Entro tali fasce è vietata ogni **NC**, sono fatte salve le previsioni contenute nel RUE e nel POC vigenti alla data di entrata in vigore dei rispettivi Piani di Bacino.
- Per gli edifici esistenti entro tale fascia, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per singola componente, sono consentiti i seguenti interventi di:
- **MS, RS, RRC, D**. Tali interventi qualora comportino aumento del rischio idraulico necessitano del nulla osta del competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile

- **RE** anche con ampliamenti/sopraelevazione solo sul lato opposto all'argine, previo nulla osta idraulico del competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile
- demolizione con ricostruzione obbligatoriamente fuori dalla fascia di rispetto e previo parere del competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile.

E' inoltre indicata sulle tavole RUE 2 la fascia di rispetto inedificabile di m 10 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 riportati nell'elaborato gestionale RUE 10.5. Gli interventi eccedenti la **MO** su edifici esistenti ricadenti in tale fascia, nel rispetto della disciplina di componente, sono subordinati a Nulla-Osta del Consorzio di competenza ove previsto nelle rispettive Regolamentazioni.

5. Per la parte di territorio comunale interessata dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Reno ed approvato con delibera di G.R. n. 567 del 07/04/2003 e s.m.i., ai sensi dell'art. 24 delle relative NTA, gli interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti alle prescrizioni di cui agli artt. 15 (alveo attivo), 18 (fasce di pertinenza fluviale), 20 (controllo degli apporti d'acqua) e 23 (regolamentazione delle attività estrattive), nonché gli artt. 28 (aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare) e 29 (disposizioni per la sicurezza idraulica della costa) introdotti con la Variante ai Piani stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) approvata, per il territorio di competenza, dalla Giunta Regionale Emilia-Romagna con deliberazione n. 2111 del 05.12.2016.

In particolare per le aree P2 (aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti) e P3 (aree interessate da alluvioni frequenti) della costa, nelle more dell'attuazione delle specifiche disposizioni da parte della Regione Emilia Romagna, dovranno essere adottate misure di riduzione della vulnerabilità in funzione del tipo di intervento edilizio e della destinazione d'uso prevista e in funzione dei valori dell'elevazione totale della superficie del mare, con tempo di ritorno superiore a 10 anni, di cui al c. 1 dell'art. 29, e dovrà essere acquisito il nulla osta dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia soggetto anche ad acquisizione di nulla osta da parte del servizio Geologico Comunale (per il vincolo idrogeologico o in quanto in area soggetta ad ingressione marina, di cui al successivo c.8), per la sua attuazione dovranno essere rispettate le condizioni più restrittive e cautelative tra quelle espresse nell'ambito dei diversi nulla osta rilasciati.

6. Per la parte di territorio comunale interessata dal Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio, elaborato dall'Autorità di Bacino del fiume Reno, approvato con delibera di G.R. n. 1540 del 18/10/2010 e s.m.i., gli interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare quanto prescritto all'art. 20 (controllo degli apporti d'acqua) delle relative NTA, nonché gli artt. 32 (aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare) e 33 (disposizioni per la sicurezza idraulica della costa) introdotti con la Variante ai Piani stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) approvata, per il territorio di competenza, dalla Giunta Regionale Emilia-Romagna con deliberazione n. 2111 del 05/12/2016.

In particolare per le aree P2 (aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti) e P3 (aree interessate da alluvioni frequenti) della costa, nelle more dell'attuazione delle specifiche disposizioni da parte della Regione Emilia Romagna, dovranno essere adottate misure di riduzione della vulnerabilità in funzione del tipo di intervento edilizio e della destinazione d'uso prevista e in funzione dei valori dell'elevazione totale della superficie del mare, con tempo di ritorno superiore a 10 anni, di cui al c. 1 dell'art. 33, e dovrà essere acquisito il nulla osta dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia soggetto anche ad acquisizione di nulla osta da parte del servizio Geologico Comunale (per il vincolo idrogeologico o in quanto in area soggetta ad ingressione marina, di cui al successivo c.8), per la sua attuazione dovranno essere rispettate le condizioni più restrittive e cautelative tra quelle espresse nell'ambito dei diversi nulla osta rilasciati.

7. Per la parte di territorio interessata dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico elaborato dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, approvato con delibera di G.R. n. 350 del 17/03/2003, modificato a seguito della Variante cartografica e normativa al Titolo II – Assetto della rete Idrografica approvata con D.G.R. n. 1877 del 19/12/2011 e della Variante di Coordinamento PAI-PGRA approvata con DGR 2112 del 5/12/2016, e comprensiva altresì delle fasce di collasso arginale della sponda sinistra del fiume Lamone, gli interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare le disposizioni di seguito indicate.

- Nelle "Aree di potenziale allagamento" di cui all'art. 6 del suddetto Piano Stralcio dei Bacini Regionali Romagnoli e s.m.i., come individuate nella cartografia allegata alla variante del Piano (Tavv. 223O, 223E, 240O e 240E e per come recepite dalla tavola RUE 10.4), e tenuto conto dei tiranti idrici di riferimento individuati nell'allegato 6 alla "Direttiva per le verifiche ed il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica" approvata con Delibera Comitato Istituzionale n. 3/2 del 20/10/2003 e s.m.i. e per come recepite dalla tavola RUE 10.4.1, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) non deve essere aumentato il livello di rischio per esposizione di beni e persone ad eventi di alluvione o di frana, rispetto alla situazione esistente alla data del 15/03/2012 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione della Variante cartografica e normativa al Titolo II – Assetto della rete Idrografica)
- b) il piano terra, l'accesso ai vani e le aperture per aerazione dovranno essere posti a quota superiore al tirante idrico
- c) dovranno essere assunti tutti gli accorgimenti atti a limitare o annullare gli effetti prodotti dai potenziali allagamenti alle reti tecnologiche ed impiantistiche
- d) per aree con tiranti idrici attesi maggiori di 0,5 m e non superiori a 1,5 m è di regola da escludere ogni utilizzo del sottosuolo
- e) per aree con tiranti idrici attesi superiori a m 1,50 (All. n. 6, Tav.1 e Tav.2 2 e per come recepite dalla tavola RUE 10.4.1), è di regola da escludere ogni intervento di **NC** in assenza di preventivi interventi di messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua da cui può originare l'esondazione; qualsiasi intervento comportante aumento del rischio idraulico è subordinato al nulla osta da parte del Servizio di area Romagna dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile che potrà dettare condizioni e vincoli all'attuazione del progetto stesso.

Valgono comunque le possibilità previste negli ultimi due capoversi del punto 6 (Tiranti idrici di riferimento e accorgimenti tecnico-costruttivi (art. 6 comma 4) ) della vigente "Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica", nonché la facoltà di superare le limitazioni previste alle precedenti lettere d) ed e) tramite la realizzazione di adeguati dispositivi di protezione dei manufatti, il cui progetto deve essere accompagnato da approfondito studio idraulico, firmato da tecnico abilitato in materia idraulica, che, tenendo conto di possibili scenari di allagamento in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, asseveri il raggiungimento di adeguati livelli di sicurezza.

- Nelle "Aree ad elevata probabilità di esondazione" di cui all'art. 3 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e s.m.i. e nelle "Aree a moderata probabilità di esondazione" di cui all'art. 4 dello stesso Piano Stralcio, come individuate nella cartografia allegata alla variante del suddetto Piano Stralcio (Tav. 240E e per come recepite dalla tavola RUE 10.4) valgono le seguenti prescrizioni:

- Per le "Aree a elevata probabilità di esondazione" si applica quanto previsto nell'art. 3 del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico sopra citato.

- Per le "Aree a moderata probabilità di esondazione"

- a) non deve essere aumentato il livello di rischio per esposizione di beni e persone ad eventi di alluvione o di frana, rispetto alla situazione esistente alla data del 15/03/2012 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante cartografica e normativa al Titolo II – Assetto della rete Idrografica)
- b) gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti prima del 1 giugno 2016 (data di avviso di adozione del Progetto di Variante di coordinamento col PGRA) potranno essere autorizzati a condizione che non comportino una parzializzazione apprezzabile della capacità d'invaso e di laminazione delle aree stesse e previo parere vincolante del Servizio di area Romagna dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento.

Nelle "Aree interessate da alluvioni" della costa, di cui all'art. 16 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, in particolare per le aree P2 (aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti) e P3 (aree interessate da alluvioni frequenti), nelle more dell'attuazione delle specifiche disposizioni da parte della Regione Emilia Romagna, dovranno essere adottate misure di riduzione della vulnerabilità in funzione del tipo di intervento edilizio e della destinazione d'uso prevista e in funzione dei valori dell'elevazione totale della superficie del mare, con tempo di ritorno superiore a 10 anni, di cui al c. 3 del medesimo art. 16, e dovrà essere acquisito il nulla osta dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia soggetto anche ad acquisizione di nulla osta da parte del servizio Geologico Comunale (per il vincolo idrogeologico o in quanto in area soggetta ad ingressione marina, di cui al successivo c.8), per la sua attuazione dovranno essere rispettate le condizioni più restrittive e cautelative tra quelle espresse nell'ambito dei diversi nulla osta rilasciati.

- Per quanto non espressamente previsto sopra si rimanda al Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e s.m.i. e, se necessario, al parere del Servizio di area Romagna dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile nei casi previsti nell'intesa stipulata in data 10/02/14 il Servizio Tecnico di bacino Romagna, il Comune di Ravenna e l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli.

8. 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. In dette aree l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) per interventi di **NC, RE** con totale demolizione e ricostruzione 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 alla quota zero della rete di livellazione comunale per lo studio della subsidenza e comunque a + m 0,20 rispetto alla quota del colmo strada, escludendo quelle poste su arginature. Parametri e indici, 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.2.3. Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non impedire il riflusso delle acque e limitarne l'ingresso. L'area scoperta deve essere opportunamente sistemata con idoneo sistema di smaltimento delle acque superficiali. Sono fatti salvi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario, per la realizzazione di portici e gli ampliamenti fino a 30 m<sup>2</sup> di **Sc**
- b) non è consentito rendere abitabili locali interrati o seminterrati destinati a servizi. La trasformazione di vani di servizio posti al piano terra in vani abitabili potrà avvenire esclusivamente nel rispetto delle quote di cui al precedente punto a).  
Per ogni intervento edilizio, fatta eccezione per la **MO**, 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 m 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 + m 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
- c) Sono ammessi i parcheggi interrati, mediante interventi che garantiscano adeguate misure tecniche per la loro sicurezza, al servizio di strutture ricettive alberghiere e/o in ambiti soggetti a PUA o PU
- d) *Opere di urbanizzazione.* Il piano stradale e le relative pertinenze (marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi, ecc.) devono essere posti a quota + m 1,70 rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale, ad esclusione dei raccordi con strade esistenti. 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).

**8 bis** Per le zone di Costa e per le aree denominate P1, P2 e P3 di cui alle varianti del Piano di Bacino del Reno e del Piano dei Bacini Romagnoli si rimanda ai suddetti Piani sovraordinati.

- 9.** Il RUE nelle tavole RUE 2 individua quali Dossi e paleodossi l'insieme dei dossi di pianura e delle dune costiere, come definiti al comma 1 dall'art. 3.20 del PTCP, articolati dall'elaborato gestionale RUE 10.3.2 "Overlay sintesi del PTCP dossi, paleodossi e sistemi dunosi" in :
- Paleodossi fluviali** particolarmente pronunciati; Dossi di ambito fluviale recente (in cui sono compresi i "paleodossi di modesta rilevanza" di cui alla lettera c) dell'art. 3.20 del PTCP)
  - Sistemi dunosi costieri** di rilevanza storico documentale paesistica; Sistemi dunosi costieri di rilevanza idrogeologica

I dossi e paleodossi ed i sistemi dunosi individuati nelle tavole RUE 2 sono sottoposti oltre che alla disciplina di cui al presente comma, alle norme prescrittive dell'art. 3.20 del PTCP.

- I **Paleodossi fluviali** particolarmente pronunciati e i **Dossi di ambito fluviale** svolgono la funzione di contenimento idraulico e le loro morfostutture sono segno testimoniale della formazione ed evoluzione della pianura alluvionale. Per questi motivi devono essere salvaguardate le loro caratteristiche altimetriche e non potranno essere previsti interventi edilizi o infrastrutturali che comportino modificazioni morfologiche in termini di sbancamenti anche parziali e/o riporti, salvo il caso di interventi di messa in sicurezza idraulica, previo nulla osta degli enti competenti. Gli interventi edilizi effettuati su Dossi e Paleodossi, con esclusione di quelli ricadenti in aree della *Città consolidata o in via di consolidamento*, fermo restando per la Città di nuovo impianto e/o da riqualificare quanto previsto dal POC, devono inoltre seguire le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di ampliamento demolizione e ricostruzione e **NC**, 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. Lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture deve essere previsto direttamente al suolo, nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze, attraverso opportuni sistemi disperdenti interrati
- negli interventi relativi ad aree scoperte dovrà essere privilegiato l'uso di pavimentazioni permeabili, che consentono lo smaltimento diretto al suolo delle acque piovane, mentre strade e parcheggi devono essere dotati di pavimentazioni impermeabili e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica, in modo da evitare la percolazione di inquinanti nel suolo
- è vietata la dispersione e lo scarico di fanghi o di acque reflue non depurate e l'accumulo direttamente sul suolo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- le attività produttive di tipo artigianale o industriale ricomprese negli elenchi di cui al DM 5/09/1994 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di questo tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovranno essere corredate da apposite indagini e relative prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.

b) Nei **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, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sono vietate le movimentazioni di terreno, eseguite per qualsiasi fine, che portino alla modifica dell'andamento planialtimetrico 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.

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) dell'art. 3.20 del PTCP. Per le parti ricadenti nel Piano dell'Arenile, si applica la disciplina da esso prevista.

Gli interventi ammessi nei *dossi* e *paleodossi* sono condizionati all'applicazione della disciplina paesaggistica di cui al Capo III.4.

10. Il RUE nelle tavole RUE 4.1, RUE 4.2 individua con apposita simbologia la Fascia di rispetto della cinta muraria della Città storica. 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 all'interno di tale fascia sono disciplinati dalle norme relative alle specifiche sottozone.  
Per gli edifici classificati **CSI3** a fronte di interventi che eccedono la **MO** è obbligatoria la demolizione; la **NC** dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto
- 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 **MO**, **MS**, **RS** e di opere interne riguardanti gli edifici esistenti, debbono essere sottoposti al parere preventivo della competente SABAP
- 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 IV.2 SISTEMA DELLA MOBILITÀ****[Art. IV.2.1] Finalità**

1. Il RUE assume per il *Sistema della Mobilità* le finalità di un sistema dei trasporti sostenibile che garantisca a tutti una adeguata accessibilità dei posti di lavoro e dei servizi, migliori la sicurezza, riduca inquinamento, emissioni di gas serra e consumo di energia, aumenti efficienza ed economicità del trasporto di persone e merci, aumenti l'attrattività e la qualità dell'ambiente urbano nonché le finalità di cui all'art. 36 del PSC.

**[Art. IV.2.2] Articolazione delle componenti del Sistema della Mobilità**

1. Il RUE nelle tavole RUE 2, RUE 4 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, Parcheggi principali*.

**[Art. IV.2.3] 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 da specifici atti di Pianificazione della Mobilità (PUMS - PGU) che in tal caso assumeranno 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 e le intersezioni stradali dovranno rispettare quanto previsto dall'applicazione combinata del DM 5 novembre 2001 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) del DM 19 aprile 2006 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali) e del "Regolamento Viario" allegato al PGU, tenendo conto della presenza della sosta e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia di disciplina della sicurezza della circolazione veicolare, pedonale e ciclabile.

La nuova viabilità e la viabilità esistente da adeguare dovranno tener conto del rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche e percettive in ambito stradale e degli strumenti di pianificazione della mobilità dedicati alle persone con disabilità.

Il prolungamento di strade esistenti dovrà costituire funzionale prosecuzione senza turbarne il tracciato e l'andamento né costituirne discontinuità funzionale o geometrica.

Lo studio ed il progetto delle alberature a margine della carreggiata deriverà da studi specifici che indicheranno dimensioni, caratteristiche ed ingombri delle stesse in relazione ai luoghi e alle norme che di seguito vengono citate. Le distanze delle alberature dal ciglio stradale dovranno rispettare le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (Codice della Strada), nel DM 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e nel DM 19 aprile 2006 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali. Quando le caratteristiche dei luoghi lo consentano, le alberature dovranno essere comunque previste.

2. Per la *classificazione delle strade* si rinvia al documento "Classificazione Funzionale delle strade" allegato al PGU in vigore.
3. 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 (**PUMS – PGU**) 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" allegato al PGU. In particolare il progetto dovrà giustificare le scelte tecniche effettuate in relazione al miglioramento atteso di sicurezza stradale e di livello di servizio.
4. Il RUE individua, nelle tavole di RUE 2, le *Fasce di rispetto* stradale. Per la viabilità esistente, rispettivamente dentro e fuori dal centro abitato così come individuato con specifica deliberazione di Giunta Comunale, si applicano le fasce di rispetto stabilite dal vigente Codice della Strada e relativo regolamento in relazione alla classificazione della viabilità operata dal PGU. Per la viabilità di progetto e/o da adeguare le fasce di rispetto stradale sono individuate, di norma, dal RUE e dal POC.

Fuori dai centri abitati sono ammesse distanze minori nei casi disciplinati dall'art. 26 c3 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, anche per la viabilità di progetto approvata.

Per gli itinerari ciclopedonali è prevista una fascia minima di m 5,00.

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 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 **NC**, salvo impianti a servizio della viabilità.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce sono ammessi interventi di **MO**, **MS**, **RRC** e **RE** interna con possibilità di incrementare il numero delle unità immobiliari 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.

5. Fuori dai centri abitati, all'interno delle componenti previste come edificabili o trasformabili della città consolidata o degli insediamenti lineari (art. VI.3.4), 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 m 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 fasce di rispetto possono essere ridotte a m 10 previo parere del Servizio Mobilità e Viabilità.
6. 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. E' ammessa altresì l'esposizione per attività di vendita di autovetture, esclusivamente se esistenti e adiacenti o frontistanti al verde stesso. Tali occupazioni sono ammesse, purché non pregiudichino sicurezza e funzionalità del traffico. In detta componente per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al c4.

#### [Art. IV.2.4] Percorsi pedonali, ciclabili e piste ciclopedonali - sovrappassi o sottopassi

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 4.1 e RUE 4.2 i principali *percorsi pedonali* e *piste ciclabili e ciclopedonali* e relativi sovrappassi e/o sottopassi, e ne definisce la collocazione di massima dei tracciati di progetto; tali tracciati potranno essere precisati e modificati o in sede di POC, o da specifici atti di Pianificazione della Mobilità (PUMS - PGU - Piani Particolareggiati di settore) ai quali comunque si demanda. 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.

#### [Art. IV.2.5] Articolazione e disciplina della linea ferroviaria e stazioni

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 e RUE 4 "le linee e raccordi ferroviari" e le relative aree di pertinenza. Le indicazioni del RUE relative ai tracciati ferroviari sono indicative e saranno ulteriormente precisate e specificate a seguito della progettazione esecutiva delle singole opere. In tali aree di pertinenza sono ammessi usi e interventi necessari al funzionamento della rete ferroviaria. I caselli e 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 **SC** purché all'interno della sagoma dell'edificio.  
Tutti gli interventi all'interno delle suddette aree sono soggetti alle procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della L.R. 15/13 e s.m.i.
2. Il RUE individua inoltre due *Aree merci ferroviarie di servizio al porto*, una ubicata a destra ed una a sinistra del medesimo; esse costituiscono gli attestamenti del porto di Ravenna per la mobilità su ferro. In tali aree sono ammessi gli interventi relativi ai servizi ed impianti ferroviari.



- Il RUE rappresenta le *Fasce di rispetto alla ferrovia* quale distanza minima per NC e ampliamento dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia come stabilito dagli articoli 49 e 50 del DPR n. 753/1980. Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi di **MO**, **MS**, **RRC** e **RE** interna. Qualsiasi altro intervento è subordinato ad autorizzazione della riduzione delle distanze prescritte da parte della Soc. R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) ai sensi dell'art.60 del DPR 753/80.

#### [Art. IV.2.6] Articolazione dei nodi di scambio e di servizio

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

#### [Art. IV.2.7] Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: canale portuale e aeroporto

- 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 del *Canale portuale* si applicano gli strumenti di governo dell'ambito portuale. 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. II.2.3, 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 **PU** approvati ed in corso di attuazione di cui all'art. VII.1.4 si applicano le prescrizioni contenute nei singoli **PU** per quanto non in contrasto con l'art. VII.1.3. Il POC potrà prevedere particolari e/o diverse modalità e possibilità di intervento. Per la parte del Canale dal ponte mobile verso la stazione F.S. si applica il POC Darsena.
- La *Zona aeroportuale*, il *Centro Radar* e le relative zone di rispetto sono indicati nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia e didascalia. Gli interventi edilizi da effettuarsi nella zona aeroportuale sono soggetti all'art. 702 del Codice della Navigazione e s.m.i. e pertanto di esclusiva competenza dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC). La zona di rispetto del *Centro Radar* ha un raggio di m 3.000 dal centro radar stesso; all'interno di tale zona la quota max degli edifici sul livello del mare, non può superare i m 25,00.

#### [Art. IV.2.8] Disciplina dei nodi di scambio e di servizio: parcheggi principali

- Il RUE individua nelle tavole RUE 2 i *Parcheggi principali* esistenti e di progetto, in coerenza con gli strumenti di pianificazione di settore (**PGTU**). I parcheggi principali si articolano in:
  - *Nodi di scambio intermodali passeggeri*
  - *Piattaforme logistiche*
  - *Parcheggi pubblici - Pk*
  - *Parcheggi multipiano - M*
  - *Piattaforma di Accessibilità Turistica - PAT*
- Nei *Nodi di scambio intermodali passeggeri* esistenti è ammessa la realizzazione di servizi all'utenza per una superficie max di m<sup>2</sup> 300. Nelle *Piattaforme logistiche* esistenti è ammessa la realizzazione di edifici destinati a: alloggio del custode e foresteria (**SC** fino a 160 m<sup>2</sup>), servizi di presidio ambientale, officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, struttura ricettiva, attività espositive e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto; sono inoltre ammessi esercizi di vicinato (**C1**) e/o una medio-piccola struttura (**C3**) di vendita, con una **SC** non superiore al 15% della **SC** 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **H** ≤ m 16,50
  - Aree di uso pubblico ≥ 20% della **SF** di cui l'85% a parcheggio
  - **De** = **IVL**
  - Distanza dal confine stradale ≥ m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di zona (componente) ≥ m 5,00
  - Distanza dai confini di proprietà ≥ m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Per i nodi di scambio intermodali e le piattaforme logistiche di nuovo impianto il POC definisce le caratteristiche funzionali, i requisiti di accessibilità, le attrezzature e gli usi integrativi di servizio.

4. In caso di realizzazione di nuovi *Parcheggi pubblici* o di riqualificazione di quelli esistenti si dovrà porre particolare attenzione alle tecniche di inserimento del verde e delle infrastrutture dedicate alla mobilità ciclabile, elettrica e dei ciclomotori e motocicli.
- 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 **SC** non superiore al 3% della superficie destinata a parcheggio e comunque per una **SC** fino a 200 m<sup>2</sup>.
- I *Parcheggi* di tipo *Multipiano M* e le **PAT** 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.
- Ove non diversamente stabilito i *parcheggi* di tipo *Multipiano M* dovranno avere **H** non superiore a m 12,50.

### CAPO IV.3 SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### [Art. IV.3.1] Finalità

1. Per il *Sistema delle dotazioni territoriali* il RUE persegue le finalità espresse all'art. 47 del PSC, 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. 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 dal POC, che completa il Sistema delle dotazioni territoriali all'interno della Città da riqualificare e di nuovo impianto.

#### [Art. IV.3.2] 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 nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4.2 le dotazioni esistenti e di progetto.

#### [Art. IV.3.3] Articolazione delle Attrezzature e spazi pubblici

1. Le aree destinate ad *Attrezzature e spazi pubblici*, si articolano 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.
3. La realizzazione e la gestione delle *Attrezzature e spazi pubblici* spettano di norma 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 della vigente normativa in materia.
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 .

#### [Art. IV.3.4] Articolazione delle Attrezzature pubbliche

1. Le Attrezzature pubbliche, distinte in livello sovracomunale e locale, sono destinate alle seguenti attività,
  - a) **Spu1**

- b) **Spu2**
- c) **Spu3**
- d) **Spu4**
- e) **Spu5**
- f) **Spu6**
- g) **Spu7**
- h) *Altre attrezzature* con apposita didascalia nelle tavole RUE

Onde favorire una maggiore flessibilità e integrazione di tali attività è ammessa la modificazione e/o integrazione fra le attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), purché in conformità con regolamenti, normative, vincoli settoriali e/o sovraordinati e nel rispetto degli indici di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

In tale componente è consentito l'insediamento di **Spr1** (limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande), nel rispetto della normativa settoriale sovraordinata, al fine di favorire una maggiore fruizione e funzionalità dell'attrezzatura pubblica.

2. Nelle zone per *Attrezzature pubbliche di livello sovracomunale e locale* destinate alle attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), h) del precedente c1, si applicano i seguenti indici e parametri:

- **Uf** ≤ 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente): **IVL**, con un minimo di m 5,00.

In caso di realizzazione di attrezzature disciplinate da specifiche normative sovraordinate, queste ultime prevalgono sugli indici e sui parametri sopra richiamati.

3. Nelle zone destinate alle attività di cui alla lettera f) del precedente c1 le aree a verde devono occupare almeno il 30% della superficie complessiva dell'area di intervento. In tali zone per interventi di **NC** o che comportino aumento della superficie utile, 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> (per i servizi all'impianto)

Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente): **IVL**, con un minimo di m 5,00.

Ai fini del calcolo della **Su** non sono computate le coperture aventi caratteristiche di smontabilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari.

4. Nelle zone destinate alle attività di cui alla lettera g) del precedente c1 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, servizi minori di pertinenza cimiteriale e quanto altro consentito da specifiche normative sovraordinate. 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.

5. 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.

Le aree e gli edifici pubblici privatizzabili individuati nella Città Storica, a dismissione dell'attività insediata, assumono la disciplina relativa alla Città Storica stessa. Sono quindi insediabili gli usi di cui all'art. VIII.2.2 compatibilmente con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e/o complessi.

6. 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 (rete idrica, elettrica e fognaria). In tali aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici di servizio con una **Sq** fino al 5% dell'area d'intervento.

#### [Art. IV.3.5] 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) *Verde di quartiere*
- e) *Verde di mitigazione e filtro*

f) *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. Per gli interventi nelle aree a *Verde pubblico* si applica il REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE e, per quanto riguarda il capoluogo, il Masterplan contenuto nel Piano dei servizi.  
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. IV.1.10 (Verde privato) ricadenti nello spazio urbano, computando al massimo una **SF** di m<sup>2</sup> 2000.
4. La *Cintura verde del capoluogo* è costituita dall'insieme continuo di aree che racchiudono e definiscono l'abitato. Può essere articolata in spazi a verde diversamente attrezzati così come definito nel Masterplan del Piano dei Servizi.  
Nelle aree cedute all'Amministrazione Comunale, previa procedura ad evidenza pubblica, possono essere realizzati, compatibilmente con l'assetto del verde, sulla base di **PU** e/o progetti definitivi approvati dalla Giunta, Servizi pubblici o di uso pubblico (**Spu**) di cui all'art. II.2.3 punto d), impianti tecnologici, servizi privati (**Spr**) di cui all'art. II.2.3 punto d) con esclusione di **Spr3**, **Spr4** e **Spr8** su aree date in concessione 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.
5. Le *Aree di integrazione della cintura verde* completano e integrano la *Cintura verde* del capoluogo, sono disciplinate dal POC.
6. Sono classificati come *Parco urbano* i parchi Teodorico, Baronio e Cesarea. Tali parchi possono essere integrati con pubblici esercizi e servizi culturali-ricreativi, sportivi e per il tempo libero e per lo spettacolo, sulla base di localizzazioni, quantità e dati dimensionali da stabilirsi dalla Pubblica Amministrazione purché non impegnino oltre il 20% dell'area del parco, fatta eccezione per le aree ad orto che non rientrano dentro tale limite.
7. Per *Verde di quartiere* si intendono le aree destinate a giardini ed aree attrezzate per il gioco e la sosta ricreativa. 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 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** ≤ 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **IC** ≤ 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **H** ≤ m 6,50
 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. Il *Verde di mitigazione e filtro* è costituito dalle 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 proprietà e/o di zona (componente).  
In caso di interventi eccedenti la **MS** vanno attuate le previsioni relative alle aree di verde di filtro.
9. 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' **Ai**:
  - per gli impianti coperti **Uf** ≤ 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - per gli impianti scoperti **Uf** ≤ 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
 Ai fini del calcolo della **Su** non sono computate le coperture aventi caratteristiche di smontabilità e di facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari. 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 la **SC** ammessa è pari al 20% della **SC** 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.

10. Le aree classificate a *Giardini pubblici* (quali Giardini pubblici della Loggetta Lombardesca, 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.
11. 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 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.
12. 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.
13. 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. IV.3.6] 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 nelle tavole RUE 2 e RUE 4, distinte nelle seguenti categorie:
  - *Parcheggio di livello circoscrizionale e superiore*, contraddistinto dalla sigla **P**
  - *Parcheggio a servizio dell'insediamento*, contraddistinto dalla sola campitura
  - *Parcheggio multipiano*, contraddistinto dalla sigla **M**
  - *Piazza*, contraddistinta dalla sigla **PZ**

Per gli interventi in tali aree si applicano i criteri e i parametri riportati ai commi successivi, salvo quanto specificato al Capo IV.2 (Sistema della mobilità) del presente Titolo.

I parcheggi pubblici esistenti possono essere adeguati, per esigenze di razionalizzazione e/o ampliamento dell'offerta di sosta, mediante l'utilizzo per tale finalità, di aree a verde pubblico sottoutilizzate.
2. I *Parcheggi di livello circoscrizionale e superiore* possono essere realizzati 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 un'adeguata fascia di verde di mitigazione di profondità non inferiore a m 5,00. I parcheggi pubblici realizzati a livello stradale dovranno essere adeguatamente alberati con almeno 2 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di **SF**.
3. I *Parcheggi a diretto servizio degli insediamenti residenziali* possono essere realizzati a livello stradale nel rispetto di un indice: **IPF** ≥ 30% e dovranno essere adeguatamente alberati con almeno 2 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di **SF**.  
In queste aree possono essere realizzate attrezzature tecnologiche di servizio e piste ciclo – pedonali.
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**, **PUMS**, ecc), studi che ne definiranno anche le caratteristiche fisiche, dimensionali e funzionali; analoghi studi e/o 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. IV.2.8 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, anche con riferimenti alla tradizione musiva della città.

#### [Art. IV.3.7] 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. IV.3.8] 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) **Spr4**
  - b) **Spr5**
  - c) **Spr7**
  - d) **Spu5**
  - e) **Spr6**
  - 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, è ammessa, la modificazione e/o integrazioni fra le attività di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g) purché in conformità con regolamenti, normative, vincoli settoriali e/o sovraordinati e nel rispetto degli indici di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

2. Nelle zone destinate alle attività di cui alle lettere a), b), c), d), del precedente c1, si applicano gli indici ed i parametri di cui all'art. IV.3.4 c2.  
Nelle zone destinate alle attività di cui alla lettera e) del precedente c1 si applicano gli indici e parametri di cui all'art. IV.3.4 c3.
3. 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
 E' ammissibile l'utilizzo a parcheggio di modeste porzioni di aree limitrofe alle strutture destinate a pinetato qualora prive di alberature e previo parere forestale.
4. 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 **Spr1**, attività ricreative **Spr7**, **T1**, **T2**, **T3**, limitatamente al 50% della edificabilità ammessa, e la realizzazione di un alloggio per il personale di sorveglianza con **SC** fino a 160 m<sup>2</sup>.  
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> di **SC**.
5. Nelle aree della Città storica 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 destinazioni d'uso purché d'interesse generale.

#### [Art. IV.3.9] 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. Per tali Parchi, per i quali non è consentita la suddivisione con siepi e recinzioni, si applica l'art. IV.1.7 c4.
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% dell'area individuata come verde di mitigazione e filtro.  
Sono ammesse altresì sistemazioni a terra per usi compatibili con la residenza se non in altro luogo effettuabili e fermo restando la funzione di filtro del verde di contorno.  
Il verde di mitigazione e di filtro non concorre a determinare la distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente).

Per gli eventuali edifici esistenti in tali aree sono ammessi gli usi di cui all'art. IV.1.10, nonché gli interventi di **MO**, **MS**, **RRC** e **RE** interna; è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici ivi ricadenti, a parità di **SC** e **Vt**, 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. In quest'ultimo caso dovranno essere realizzate o integrate le aree di verde di filtro previste.

4. Nelle aree a *Verde sportivo attrezzato* si applica quanto disciplinato all'art. IV.3.5, c9. Sono ammessi usi integrativi, quali pubblici esercizi **Spr1** e strutture ricettive **T1**, **T2**, **T3** e ricreative **Spr7**, per una superficie complessiva non superiore al 30% della **SC** ammessa.

#### [Art. IV.3.10] 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 sigla **M**
  - *Autorimessa*, contraddistinto dalla sigla **G**
  - *Spazi di sosta in aree prevalentemente a verde*, contraddistinto dalla sigla **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 **MO** e **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:
  - $H \leq m\ 7,00$
  - $IPF \geq 30\%$  (a livello stradale)
4. I *Parcheggi privati* realizzati a livello stradale dovranno essere alberati con almeno 2 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di **SF**.
5. La previsione nelle tavole RUE di *Parcheggi multipiano*, contraddistinti dalla sigla **M**, è da confermare sulla base di adeguati studi di fattibilità e in conformità agli specifici piani di Settore (**PGTU**, **PUM**, ecc), studi che ne definiranno anche le caratteristiche fisiche, dimensionali e funzionali.
6. Le aree individuate nelle tavole RUE con la sigla **G**, sono destinate ad *Autorimessa*. In tali aree si applica la disciplina relativa alle categorie di intervento descritte nella *Città storica*.
7. Per le aree individuate nelle tavole RUE 4.2 con la sigla **PV** vale quanto disciplinato all'art. IV.3.5 c13.

#### [Art. IV.3.11] 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 disciplina le aree di nuovo impianto.
3. Per il *Polo provinciale Parco di Classe* si rinvia inoltre a quanto definito all'art. IV.1.13.

#### [Art. IV.3.12] Articolazione Impianti tecnologici

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati con specifica simbologia i seguenti *Impianti tecnologici* e le rispettive fasce di rispetto, se previste dalla specifica normativa di settore vigente:
  - a) *Trattamento, recupero e smaltimento rifiuti*
  - b) *Elettrodotti*
  - c) *Acquedotto*
  - d) *Impianti di depurazione o rilancio*
  - e) *Aree per impianti gas*
  - f) *Vasche di laminazione*
  - g) *Altro impianto (Enel, Telecom ...)*

- 1bis In ossequio ai principi tesi a favorire l'economia circolare espressi all'art. 14 comma 2 della L.R. 23/12/2016 n° 25, gli "impianti di recupero di rifiuti non pericolosi", anche se non individuati nelle tavole di RUE 2 ai sensi del precedente comma, sono ammessi all'interno delle aree dello Spazio Portuale o



dei tessuti per attività produttive di RUE e di POC ove siano consentite attività di tipo industriale (Pr1 e PO.4) ed alle eventuali condizioni imposte dagli strumenti per detto uso. A tali impianti si applicano le prescrizioni di cui al comma 2 lettera "a" del presente articolo, limitatamente a rifiuti non pericolosi.

2. Le aree per il trattamento, recupero e smaltimento rifiuti, nel rispetto della normativa e della pianificazione sovraordinata in merito (Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti; Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti), comprendono le aree di cui ai successivi punti a), b) c).

- a) Le Aree per 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). In tali aree sono consentiti tutti gli interventi nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) = **IVL**, con un minimo di m 5,00, salvo diversa previsione planivolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

Gli impianti esistenti di trattamento, recupero e smaltimento di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, regolarmente autorizzati ai sensi delle normative vigenti alla data di autorizzazione alla loro costruzione, ancorché non individuati nella cartografia del RUE e del POC vigenti, risultano conformi alla componente in oggetto. Alle rispettive aree di pertinenza, così come autorizzate, per gli interventi consentiti dalla pianificazione sovraordinata e nel rispetto delle vigenti leggi in materia, si applicano indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle componenti di RUE o POC in cui ricadono.

- b) Centri di Raccolta Differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, di seguito definiti CdRD, sono costituiti da aree attrezzate, recintate ed organizzate con contenitori e zone open-space, nelle quali gli utenti (privati cittadini ed attività) possono consegnare i rifiuti urbani e assimilati nel rispetto delle limitazioni e delle modalità definite dalle normative di settore.

- c) Aree di Stoccaggio temporaneo dei materiali provenienti dalla pulizia degli arenili.

In tali aree, attraverso operazioni di vagliatura meccanica, avviene la separazione dei rifiuti veri e propri, da destinare a recupero o smaltimento, dal materiale sabbioso inerte da ricollocare per il ripascimento degli arenili e/o per la bonifica finale di aree di stoccaggio stesse.

I CdRD e le Aree di Stoccaggio temporaneo dei materiali provenienti dalla pulizia degli arenili devono essere allestiti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro.

In tali aree vanno realizzate platee, coperture ed ogni altra struttura necessaria ad evitare la contaminazione del suolo e delle acque da parte dei rifiuti ivi depositati e più in generale a garantire la tutela dell'ambiente e della salute.

Sono consentiti gli interventi di adeguamento ad eventuali nuove prescrizioni normative, interventi finalizzati alla sicurezza delle strutture nonché al mantenimento di idonee condizioni igienico sanitarie.

Gli interventi in caso di **NC** e/o ampliamento sono ammessi secondo i seguenti indici:

- distanza dai confini di proprietà = m 1,5 per altezze fino a m 4,0, m 3,0 per altezze superiori
- $U_f \leq 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H \leq m 8,0$
- **IVL**  $\geq 0,5$

3. Il RUE riporta 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. IV.1.7, IV.1.8, IV.1.9), 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.

4. Per l'*Acquedotto della Romagna*, è da applicare una fascia di rispetto pari a m 4,50 per parte.
5. Il RUE 2 riporta 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 **NC**; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di **MO** e **MS**, **RE** senza aumento di **SC** previo preventivo parere dell'AUSL e ARPAE; sono ammesse inoltre opere di urbanizzazione, piazzali e parcheggi privati oltre che le recinzioni. Nella fascia di rispetto al depuratore del Capoluogo oltre i m 100 e fino ai m 200, sugli edifici esistenti a destinazione produttiva sono ammessi anche altri interventi in conformità alla disciplina di componente previo parere preventivo di ARPAE e AUSL.
6. Nel RUE sono individuati gli impianti del gas. Le reti di trasporto di sostanze allo stato liquido e/o gassoso: *metanodotti, gasdotti, oleodotti*, etc, sono individuati negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PSC. Tali aree e reti sono 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. Il RUE 2 individua 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 realizzati di norma nello Spazio rurale, dimensionati sulla base della normativa vigente e collocati 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. Il RUE 2 individua con specifica didascalia le aree destinate ad *Altri impianti tecnologici*: Per tali aree 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** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **IC** ≤ 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **H** ≤ m 12,50 La limitazione non si applica per impianti collocati in adiacenza anche parziale, ad aree portuali e/o produttive.

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.

Nel caso tali dismissioni avvengano per impianti compresi in isolati dei centri abitati, l'area assumerà la disciplina d'uso e gli indici dell'isolato di appartenenza.

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.

## TITOLO V SPAZIO NATURALISTICO

### CAPO V.1 FINALITÀ E DISPOSIZIONI GENERALI

#### [Art. V.1.1] Finalità

1. Il RUE per lo spazio Naturalistico assume le finalità di cui all'art. 62 del PSC; le finalità definite nei Piani di Stazione del Parco del Delta del Po e le linee programmatiche agli indirizzi del GLZC "Gestione Integrata Zone Costiere" così come recepite con delibera del C.C. n. 97723/177 del 15/10/2007.

#### [Art. V.1.2] 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. IV.1.14 delle presenti norme.
3. Gli interventi ammessi, per le zone incluse nel perimetro del Parco del Delta del Po, dovranno rispettare le N.T.A. dei Piani di stazione 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.
5. Per i capanni da pesca si applica la disciplina del "Regolamento Capanni da pesca e da caccia.

#### [Art. V.1.3] 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 V.2 COMPONENTI IDROGEOMORFOLOGICHE-VEGETAZIONALI****[Art. V.2.1] 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. II.3.2: **RRAN; MIA; MO e MS** della viabilità carrabile esistente e dei sentieri esistenti (mantenimento del fondo e controllo della vegetazione); delle infrastrutture tecnologiche; 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: **MBE, MO, MS, RS, RRC, RT, e ampliamento** per esigenze di adeguamento igienico-sanitario; interventi previsti dai piani di *Stazione del Parco del Delta del Po* sugli edifici inseriti nel sistema di fruizione, compresi gli *ampliamenti* e i *mutamenti di destinazione d'Uso*.

**[Art. V.2.2] 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.

**[Art. V.2.3] 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 persegue il mantenimento della copertura boschiva o la sua compensazione, nel rispetto della normativa sovraordinata (D.Lgs 227/2001 - con particolare riferimento all'art. 2 c6, L.R. 21/2011 art. 24, DGR 549/2012, L. 35/2012 sezione V)  
Qualora ci siano discrasie fra le zone di recente rimboschimento individuate dal RUE e la specifica carta dei vincoli forestali vigente prevale quest'ultima.
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 **PRSR**
  - la realizzazione di sentieri e percorsi attrezzati e finalizzati alla fruizione dei siti.

**[Art. V.2.4] Reticolo idrografico**

1. Il *Reticolo idrografico* è costituito dalla rete dei corsi d'acqua identificata nelle tavole RUE 2 e nelle tavole gestionali RUE 9 e RUE 10.1.
2. Oltre alle attività di competenza dei Servizi di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile (area Reno e Po di Volano e area Romagna) è ammessa la manutenzione dei sentieri e percorsi esistenti e la realizzazione di nuovi.
3. Non è consentito il tombamento o la impermeabilizzazione di sezioni o tronchi di canale, fatte salve le necessità derivanti da esigenze di pubblico interesse.
4. Ogni eventuale nuovo intervento di sbarramento dei corsi d'acqua, con esclusione dei canali di bonifica, 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. V.2.5] 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.
2. In tali zone sono consentiti, con le finalità di cui al c1, i seguenti interventi di cui all'art. II.3.2: **RRAN, MIA, MO e MS** della viabilità carrabile esistente e dei sentieri esistenti sulle sommità arginali (mantenimento del fondo e controllo della vegetazione), delle infrastrutture tecnologiche, degli impianti esistenti destinati alla distribuzione e regimazione delle acque ed alla regolazione dei livelli idrici, 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: **MBE, MO, MS, RS, RRC, RT**, *ampliamento, per esigenze di adeguamento igienico-sanitario* in base alle vigenti norme in materia; interventi previsti dai Piani di Stazione del Parco del Delta del Po sugli edifici inseriti nel sistema di fruizione, compresi ampliamenti e mutamenti di destinazioni d'uso.

**[Art. V.2.6] Zone umide artificiali di recente formazione**

1. Le *Zone umide artificiali di recente formazione* comprendono bacini di elevata profondità, derivati da attività di cava ma non più oggetto di attività estrattive.  
Per le zone inserite nel Piano Comunale delle Attività Estrattive trova applicazione quanto disposto dal PAE.
2. Per le restanti zone sono consentiti i seguenti interventi di cui all'art. II.3.2, in conformità alla disciplina di cui all'art. 35 del PSC: **RRAN, VLA, 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, sono ammissibili gli interventi previsti dal POC previo i PUA. 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.

**[Art. V.2.7] 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 **PRSR**, oppure sono connessi all'attività agricola.
2. In tali zone è consentita **MO e MS** delle strutture e dei manufatti esistenti e delle sponde.  
Qualora tali zone siano ricomprese nei perimetri di: ambiti di valorizzazione naturalistica **AVN**; aree di riqualificazione ambientale **Ara**; zone di valorizzazione turistico-ricreativa (art.VI.3.6) si demanda agli specifici **PUA** che potranno prevedere anche nuove zone d'acqua.  
Qualora tali zone siano incluse nello spazio rurale è sempre consentito il ripristino dell'uso agricolo.

**[Art. V.2.8] 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.
2. Sono consentiti i seguenti interventi e con le finalità di cui all'art. II.3.2: **RRAN, MIA, 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. VI.2.4 anche per ampliamento e sopraelevazione con esclusione degli interventi di Demolizione e Ricostruzione 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. Qualora tali zone ricadano in *Ambiti di valorizzazione naturalistica Avn* o in *Aree di riqualificazione ambientale ecologica e paesaggistica Ara* si applica la specifica disciplina di dette aree definita dal POC.

#### [Art. V.2.9] Arenile naturale e Arenile attrezzato

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. L'*Arenile attrezzato* individuato nelle Tavole RUE 2, 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.
3. Nelle aree individuate come Arenile naturale e Arenile attrezzato si applica il Piano dell'Arenile.

### CAPO V.3 FORME INSEDIATIVE

#### [Art. V.3.1] 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, qualora non regolarmente autorizzate e/o condonate/sanate, è consentito il recupero della **SC** esistente. E' inoltre ammesso l'incremento della **SC** 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. VI.3.6 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. V.3.2] Campeggi ricadenti in zone pinetate

1. Il RUE individua con specifica simbologia nella tavole RUE 2 le *Strutture ricettive all'aria aperta* (aperte al pubblico) e le *Strutture ricettive all'aria aperta* non aperte al pubblico ricadenti nelle zone pinetate dello Spazio Naturalistico. Dette strutture sono disciplinate dall'Art. VIII.6.16.

### CAPO V.4 ATTREZZATURE E IMPIANTI

#### [Art. V.4.1] 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. III.1.2 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $U_f \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con un limite max di  $SC \leq 2.000 \text{ m}^2$  (non sono computabili le zone d'acqua)
  - $H \leq 7,50$



3. In tali zone è ammessa una **SC** fino a m<sup>2</sup> 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, RRC, RE, D, NC**. E' ammessa la realizzazione di 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 PU 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. III.4.2.
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 di 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. V.4.2] 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. 10 della L.R. 15/2013 per le opere statali e/o di interesse dello Stato.

#### [Art. V.4.3] Impianti tecnologici

1. Il RUE individua con specifica simbologia nelle tavole RUE 2 i seguenti impianti tecnologici ricadenti nello spazio naturalistico: *impianto di depurazione; Aree di stoccaggio temporaneo dei materiali provenienti dalla pulizia degli arenili; Acquedotto; altri impianti tecnici*. Per detti impianti si rinvia a quanto disciplinato all'art. IV.3.12.



## TITOLO VI – SPAZIO RURALE

### CAPO VI.1 FINALITÀ E DISPOSIZIONI GENERALI

#### [Art. VI.1.1] Finalità e articolazione dello spazio rurale

1. Il RUE assume per lo *Spazio rurale* le finalità di cui all'art. 74 del PSC.
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.
3. Lo *Spazio rurale* è articolato in due grandi famiglie di componenti: *Uso produttivo del suolo* e *Uso insediativo* individuate negli elaborati RUE 2.
4. Gli interventi ammessi nelle componenti dello *Spazio rurale* sono condizionati all'applicazione della disciplina paesaggistica di cui al Capo III.4.

### CAPO VI.2 USO PRODUTTIVO DEL SUOLO

#### [Art. VI.2.1] 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. VI.2.2] Disposizioni di carattere generale

1. Tutti gli interventi su edifici esistenti o di **NC**, nelle zone agricole dello *Spazio rurale* di cui al presente capo dovranno essere progettati e attuati con coerenza alle principali caratteristiche dell'edilizia rurale esistente e storicamente consolidata rilevabili anche dal *Censimento delle case coloniche di valore tipologico-documentario* (vedi *QUADRO CONOSCITIVO del PSC, tavola C.1.3.b*).
2. In caso di intervento in edifici compresi nello spazio rurale, con esclusione delle zone di completamento edilizio individuate come insediamenti lineari, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - I colori dovranno essere scelti tra quelli tradizionali del territorio, anche rilevabili dall'abaco dei colori di riferimento riportato nell'elaborato RUE 5.1 Allegato F2
  - nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore ambientale o tipologico del contesto
  - le canne fumarie e di esalazione dovranno essere il più possibile accorpate e limitate nel numero
  - è esclusa l'installazione di balconi, terrazzi in falda, scale esterne, finestre "all'inglese", comignoli prefabbricati.

3. Nelle zone agricole sono consentiti tutti gli usi di cui ai precedenti artt. II.2.1, e II.2.3 lettera f) (**RA**) con le esclusioni eventualmente definite per le specifiche zone. E' consentito il mantenimento dei *Centri di autodemolizioni* esistenti e la realizzazione di aree di *Impianti di distribuzione carburanti (Sm3)*, conformemente alle prescrizioni dettate dall'art. VIII.6.18, c4.
4. Gli interventi di **NC** 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. La **NC** va comunque realizzata su appezzamenti di superficie non inferiori a 2 Ha. Il **PdC** 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). Non è ammessa la realizzazione di alcun servizio per i fondi inferiori a 20.000 m<sup>2</sup> frazionati dopo l'adozione del RUE.
5. Nelle zone agricole si applicano i seguenti indici, parametri e prescrizioni salvo le limitazioni definite per le specifiche zone:
  - a) per le *abitazioni agricole (A2)*:  
**Uf** ≤ 70 m<sup>2</sup>/Ha per i primi 5 Ha, 20 m<sup>2</sup>/Ha per i successivi 5 Ha, per la rimanente **SF** 5 m<sup>2</sup>/Ha, con un max complessivo di 500 m<sup>2</sup> di **SC** e di tre Unità Immobiliari ad uso abitativo
  - b) per i *servizi all'attività agricola (RA1)*, e i manufatti per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici (**RA3**):  
**Uf** ≤ 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per i primi 10 Ha, 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per i successivi 10 Ha fino a 20 Ha, per la rimanente **SF** 0,001 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Sono da computarsi interamente nel predetto indice anche i servizi agricoli aperti su uno o più lati (es. tettoie)
  - c) per i *manufatti relativi ad allevamenti zootecnici produttivi (RA2)* valgono gli indici di cui al precedente punto b) ridotti del 30% e le distanze definite dal **RCI**; per gli allevamenti esistenti si rinvia a quanto disciplinato dall'art. VI.3.8
  - d) per le *attività di floricoltura e orticoltura in serre*: fino al 50% della superficie del fondo per i primi 2 Ha, fino al 30% per gli ulteriori ettari
  - e) l'uso **RA6** è consentito esclusivamente nell'ambito di insediamenti abitativi esistenti.
6. Per tutti i manufatti, di cui al comma precedente, valgono i seguenti parametri:
  - **H** ≤ m 7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
  - Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) = **IVL**, con un minimo di m 5,00. Per i nuovi fabbricati destinati ad allevamenti, la distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) e dagli edifici residenziali della stessa azienda è di m 30
  - Le distanze dei nuovi allevamenti da abitazioni di terzi e da nuclei e centri abitati sono definite dal **RCI**.
7. L'unità minima d'intervento è costituita dall'intera azienda agricola o, per gli interventi relativi agli usi **RA1**, **RA2**, **RA3**, di cui all'art. II.2.3, 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.
8. 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 a m<sup>2</sup> 70 di **SC**, fermo restando che la **SC** non potrà eccedere i 500 m<sup>2</sup>.
9. Per gli edifici abitativi esistenti è consentito l'incremento delle unità immobiliari, salvo che per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotto e solo in conformità ai parametri definiti dalla zonizzazione acustica per quelli ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria.  
Tale incremento non deve in ogni caso alterare i prospetti; non sono comunque ammessi più di 3 ingressi principali esterni.
10. Nelle zone **SR1** ed **SR2** gli edifici esistenti destinati ad attività agrituristica alla data di adozione del RUE, alla cessazione dell'attività agrituristica possono essere destinati ad uso abitativo con un max di 3 Unità immobiliari, fermo restando l'asservimento al fondo agricolo.
11. Nelle zone agricole l'attività di cava è consentita solo nelle aree previste dal PAE, nel rispetto di quanto stabilito all'art. VI.2.7.

**[Art. VI.2.3] 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. Nelle zone **SR1** per ogni singolo fondo agricolo, così come risultante alla data di adozione del RUE (03/07/2008), ad integrazione della attività agricola, può essere adibita ad orti una sola area la cui superficie complessiva, compresa la carraia di accesso, non potrà superare m<sup>2</sup> 2.500.  
L'area complessiva potrà essere suddivisa in più orti, che potranno essere concessi in affitto rimanendo parte integrante del fondo, ovvero ceduti in proprietà, fermo restando la condizione di totale inedificabilità.  
A tal fine dovrà essere presentato un progetto di sistemazione interessante l'intera area, che individui lo schema ordinatore e le dimensioni degli orti, i percorsi di accesso interni nonché le aree di sedime e gli allineamenti di eventuali manufatti.  
I singoli orti non potranno superare la dimensione massima di m<sup>2</sup> 200, gli stradelli di accesso dovranno avere caratteristiche di carraia agricola con larghezza max di m 2,80. Ogni due orti con dimensione minima di 100 m<sup>2</sup> e a cavaliere della loro dividente potrà essere installato un solo manufatto in legno privo di fondazioni e di facile rimovibilità ad uso esclusivo di deposito attrezzi. Tale manufatto dovrà avere:
  - a) tipologia omogenea priva di sporgenze quali pensiline e aggetti. Gli sbalzi del cornicione non superiori a cm 30
  - b) **Sul** massima non superiore a m<sup>2</sup> 8,00 e **H** max al colmo non superiore a m 3,00.

Gli orti potranno essere delimitati esclusivamente con siepi con essenze miste tipiche delle zone agricole; sono vietate recinzioni di qualsiasi tipologia.

Gli orti non potranno essere ricavati nello spazio rurale soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

L'installazione dei manufatti per deposito attrezzi non è consentita negli appezzamenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o ferroviario.

**[Art. VI.2.4] 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. In tali zone non sono ammesse le attività di deposito all'aria aperta e gli allevamenti zootecnici intensivi di tipo suinicolo.
3. Nelle Zone agricole **SR2**, gli impianti per allevamenti ittici 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 **SC**.
4. Gli interventi di **NC** di abitazioni agricole e di servizi non sono ammessi per aziende di superficie inferiore a 10 Ha.  
Per tali interventi si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. VI.2.2 c4 dal 2° capoverso.

**[Art. VI.2.5] 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, fatto salvo quanto consentito all'art. VI.2.2 c5, è ammessa la costruzione di nuove abitazioni nel rispetto dei criteri del modello insediativo dell'appoderamento ex ERSA individuato di massima nelle Tavole di RUE secondo le modalità e i parametri di cui all'art. VI.3.2.
3. In tali zone non è ammessa l'attività **RA2** di tipo suinicolo.

**[Art. VI.2.6] Zone agricole periurbane**

1. Nelle *Zone agricole periurbane*, il RUE persegue l'obiettivo, in applicazione di quanto disposto dall'art. 77 del PSC e dalla L.R. 20/2000, di salvaguardare e favorire l'attività agricola esistente in rapporto all'area urbana limitrofa anche attraverso la promozione di attività integrative del reddito agrario volte alla riqualificazione ambientale-rurale e dei margini urbani.
2. Il RUE individua nelle Tavole RUE 2 con specifica simbologia le zone agricole periurbane **SR4** distinguendole 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. Ad esse si applicano le disposizioni di cui ai c4 e c5
  - 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. Ad esse si applicano le disposizioni di cui al c6.

Per le *Zone agricole periurbane dei centri del Forese e della frangia* si applicano le disposizioni di cui al c7.

Per le zone agricole periurbane senza specifica simbologia si applica la disciplina delle "*zone agricole periurbane con funzione agricola di forestazione e verde privato*" **SR4.1**.
3. Nelle zone agricole periurbane sono ammessi tutti gli usi agricoli di cui all'art. II.2.1 e alla lettera f) dell'art. II.2.3 ad eccezione di allevamenti zootecnici produttivi **RA2** di tipo suinicolo e di centri di autodemolizione che sono vietati.
4. Nelle *Zone periurbane con funzione agricola, di forestazione e verde privato SR4.1* è consentito l'intervento di **NC** e comunque l'aumento di **SC** esclusivamente previo **PUC** di cui all'art. III.1.2, e a fronte di riqualificazione/valorizzazione ambientale rurale, forestazione e filtro, per l'insediamento di attività agrituristiche (**RA4**) e servizi connessi e compatibili con l'attività agricola applicando un  $Uf \leq 0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$  fino a  $300 \text{ m}^2$  di **SC**. Il PUC deve interessare l'intera proprietà ed esclusivamente fondi ove esistono abitazioni rurali e/o abitazioni non agricole di cui all'art. VI.3.3; 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.

Il progetto di valorizzazione e i costi previsti, nonché le modalità e i tempi per la sua realizzazione, dovranno essere parte integrante del **PU**; 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 **Ue** è subordinata alla completa realizzazione di tali lavori.

5. Eventuali interventi di piantumazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale superiori ai 10 Ha 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.
6. Nelle *Zone periurbane con funzione pubblico/privata di interesse generale SR4.2* sono consentiti – previo **PUC** (di cui all'art. III.1.2), con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico-ambientale, interventi di **NC** e aumenti di **SC** oltre che per gli usi di cui al precedente c4, anche per servizi pubblico/privati di interesse pubblico quali: ricreativi; sportivi; culturali; sociali-assistenziali, e pubblici esercizi, questi ultimi 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 **Sp** dovrà essere  $\geq 80\%$ . Per gli usi pubblico/privati di interesse pubblico si applica l' $Uf \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
7. 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.
8. 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) per **ST** da cedere fino a  $1000 \text{ m}^2$   $Uf \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - b) per **ST** da cedere oltre i  $1000 \text{ m}^2$ :  $Uf \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
tali diritti edificatori di compensazione non possono comunque eccedere  $600 \text{ m}^2$  di **Sc**

- c) il numero di Unità immobiliari massimo realizzabile è pari a tre, di cui non più di due ad uso di civile abitazione.

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 o l'ampliamento di quelle esistenti con i parametri sopra descritti è consentita tramite modalità diretta condizionata (art. III.1.2) interessando prioritariamente le aree di pertinenza degli edifici esistenti con accesso da viabilità esistente.

#### [Art. VI.2.7] Zone di cava in corso di coltivazione

1. Gli usi di coltivazione di cava sono consentiti solo dove previsti nel PAE.  
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. VI.2.8] 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.
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 cm 60 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 rilievo paesaggistico (art. IV.1.5) e/o nella rete ecologica (art. IV.1.2).

### CAPO VI.3 USO INSEDIATIVO

#### [Art. VI.3.1] Articolazione dell'uso insediativo: Forme insediative, Impianti e attrezzature per attività

1. Le componenti dell'Uso insediativo nello Spazio rurale sono articolate con riferimento a:
  - a) *Forme insediative*
  - b) *Impianti e attrezzature per attività*
2. Le componenti relative alle *Forme insediative* 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. IV.1.8
  - *Edifici non agricoli*
  - *Insedamenti lineari residenziali SR8 e Aree a completamento edilizio SR8.1*
  - *Nuovi edifici con ampio verde privato SR9*
  - *Zone di valorizzazione turistico-ricreativa SR10*
3. Le componenti relative agli *Impianti e attrezzature per attività* sono:
  - *Allevamenti e relative fasce di rispetto SR11*
  - *Impianti produttivi legati all'agricoltura SR12*
  - *Strutture dismesse da rifunzionalizzare SR13*
  - *Aree espositive e di deposito all'aperto SR14*
  - *Centri di autodemolizioni SR15*
  - *Aree attrezzate per la sosta temporanea (camper) SR16*

#### [Art. VI.3.2] Edifici degli appoderamenti ex ERSA

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia, gli *Edifici degli appoderamenti ex ERSA – SR6* esistenti, che hanno conservato di massima le caratteristiche originarie. Il RUE prevede la rifunzionalizzazione di tali edifici 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 di cui al c1 sono ammessi interventi di **MO, MS, RRC, RT**, di **RE** senza alterazione della sagoma, adeguamenti per abbattimento delle barriere architettoniche e quanto altro consentito dalle norme sovraordinate e per i soli fabbricati di servizio, con esclusione dei fienili coevi, di **D**, demolizione con ricostruzione e di ricomposizione dei **Vt**, nel rispetto degli usi di servizio e delle caratteristiche tipomorfologiche e planimetriche dell'insediamento. L'aumento della **SC** a fini abitativi è ammesso mediante l'utilizzazione delle doppie altezze e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio coevi quali stalle, cantine, fienili, facenti parte del complesso. Compatibilmente con le caratteristiche tipomorfologiche e planimetriche originarie è ammesso un ampliamento una tantum fino a 50 m<sup>2</sup> di **Su** e fino a 50 m<sup>2</sup> di **Sa**, purché nel rispetto della disciplina relativa alle fasce di rispetto stradali con riferimento agli abachi di ampliamento riportati nell'elaborato RUE 5.1 Allegato E). Tale ampliamento può essere fatto in edifici aventi almeno pari superficie.
3. In riferimento agli appoderamenti ex ERSA è consentita – con modalità diretta semplice - la **NC** 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 di massima nelle tavole RUE 2, e nello schema esemplificativo riportato nell'elaborato RUE 5.1 Allegato E), per una **SC** 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 **PdC** 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.
5. Per tali edifici sono applicabili i commi 3, 5, 9 e 10 dell'art. IV.1.8 (edifici e/o complessi di valore tipologico documentario).
6. Il dirigente del SUE, potrà motivatamente escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle prescrizioni di cui ai commi precedenti qualora non siano più presenti o rilevabili gli elementi peculiari e caratterizzanti gli appoderamenti ex ERSA.

#### [Art. VI.3.3] Edifici non agricoli

1. Gli *edifici non agricoli*, sono quelli edificati non in connessione con un fondo agricolo o dismessi e stralciati dal fondo.
2. Le abitazioni agricole esistenti <sup>2</sup> **A2** non più destinate o non più destinabili funzionalmente a residenza legata alla conduzione del fondo, possono essere utilizzate, purché si sia provveduto o si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi della L. n. 133 del 26/2/94 e ai sensi dell'art A-21 della L.R. 20/00, per i seguenti usi:
  - a) abitazione civile **A1** e relativi servizi
  - b) esercizi di vicinato **C1**, artigianato di servizio a cose e persone purché compatibili con lo spazio rurale **Pr2 – Spr3**
  - c) pubblici esercizi **Spr1**
  - d) attività culturali, sportive-ricreative, socio sanitarie **Spr7, Spr6, Spr5**
  - e) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali
3. Gli edifici esistenti con uso diverso da quello abitativo, possono essere utilizzati per gli usi di cui ai punti b), c), d), e) del c2 e per servizi alla abitazione, purché ristrutturati in modo congruo con le caratteristiche della corte.  
E' altresì consentito per gli edifici esistenti di servizio (ad esclusione delle tettoie) il cambio d'uso in abitativo, limitatamente ad una sola unità immobiliare con **SC** max di m<sup>2</sup> 120, con contestuale demolizione della superficie eccedente, mediante intervento di ristrutturazione che preservi le caratteristiche tipiche e compositive degli edifici non residenziali delle zone agricole e della corte.
4. Il fondo eventualmente frazionato e stralciato dall'area di pertinenza dell'edificio per i suoi primi 5 Ha non concorre a produrre nuova **SC** 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 formalizzato il prescritto atto d'obbligo.
5. Per gli edifici di cui al c1, ricadenti o meno nella fascia di rispetto (stradale, ferroviaria e degli elettrodotti), sono ammessi interventi di **MS, RRC, RE, RT**, *ampliamento* e demolizione parziale/totale e ricostruzione con un incremento una tantum fino a 50 m<sup>2</sup> di **SC**. Per quelli ricadenti nelle fasce di rispetto la ricostruzione a seguito di demolizione totale è ammessa solo al di fuori delle stesse.

<sup>2</sup> Si intende per esistenti quelle che non sono state demolite e ricostruite dopo il 21.12.93



6. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m 2,50 qualora non sanati o condonati, per i quali è comunque prevista la **D**.

#### [Art. VI.3.4] 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:

- zone agricole con o senza abitazioni agricole e relativi servizi, comunque legate a un fondo agricolo ed alla presenza di un imprenditore agricolo professionale nelle quali si applica la disciplina del c3
- zone agricole senza abitazioni, non legate a fondo agricolo, frazionate prima dell'adozione del RUE (03.07.2008), per le quali si applica la disciplina del successivo c2
- zone agricole con abitazioni non agricole non legate al fondo agricolo per le quali si applica la disciplina del successivo c4 (ex rurali)
- "Aree a completamento edilizio" (ex zone B del PRG 93) per le quali si applica la disciplina del successivo c5
- aree a "Verde privato" per le quali si applica la disciplina dell'art. IV.1.10
- zone per attività di servizio per le quali si applica la disciplina del successivo c6
- edifici di valore tipologico – documentario e testimoniale per i quali si applicano l'art. IV.1.8 e l'art. IV.1.9.

L'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma fa riferimento alla situazione preesistente alla data di adozione del RUE e fa salvo comunque il rispetto dei parametri di cui al seguente comma 2.

2. Negli *Insediamenti lineari residenziali* il RUE fa propri gli obiettivi di cui all'art. 80, c5<sup>3</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.

A tal fine non sono mai superabili i seguenti parametri:

- $U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con  $SC \leq 500 \text{ m}^2$
- $IC \leq 40\%$
- Max n. 4 Unità immobiliari
- $H \leq 7,50$

In caso di demolizione con ricostruzione o **NC** è ammesso lo slittamento del perimetro dell'insediamento al fine di consentire la distanza di m 10,00 dal confine stradale.

All'interno degli insediamenti lineari non è consentita l'apertura di nuovi passi carrai, salvo che per i lotti inediti e già frazionati alla data di adozione del PSC (23/06/05) e per eventuali accessi ai fondi agricoli retrostanti, se non altrimenti fattibili, previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.

3. Agli imprenditori agricoli professionali (IAP), ancorché in quiescenza, proprietari di aree legate a un fondo agricolo comprese negli *Insediamenti lineari residenziali* è data la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato non superiore a  $250 \text{ m}^2$  di **SC**, da destinare a civile abitazione a beneficio esclusivo dei parenti di 1° e di 2° grado. Tale facoltà è altresì concessa ai parenti di 1° e 2° grado, divenuti proprietari per eredità, o qualora titolari di diritto di superficie sull'area interessata. Il fabbricato di nuova costruzione potrà essere autorizzato previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, volto ad assicurare l'asservimento poderalo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. A21 L.R. 20/2000 e s.m.i., contenente anche l'impegno a non stralciare l'area di pertinenza dal fondo agricolo nonché il divieto di cessione a terzi per i primi 10 anni successivi alla data di rilascio/perfezionamento dell'agibilità.
4. Per le zone agricole con edifici rurali non più funzionali al fondo, comprese negli *Insediamenti lineari residenziali* e non ricadenti in area di completamento edilizio è comunque consentito l'aumento della **SC** esistente all'interno della sagoma e/o un ampliamento una tantum fino a  $100 \text{ m}^2$  di **SC**.

#### 3 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.

5. Le *Aree a completamento edilizio* sono identificate con apposita campitura nelle tavole RUE 2. In tali Aree, già classificate come zone di completamento "B" dal PRG'93, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dei parametri di cui al c2 del presente articolo.  
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.  
Qualora la superficie esistente, regolarmente assentita, risulti in esubero rispetto all'indice di zona, è consentito il suo mantenimento solo ed esclusivamente nell'ambito di una riqualificazione dell'insediamento e delle aree cortilizie tramite accorpamento e/o demolizione dei corpi secondari nel rispetto delle **H** max consentite e del contesto circostante.
6. Nelle aree per attività di servizio ricadenti negli Insediamenti lineari nelle quali sono insediati o insediabili gli usi **C1**, **Pr2**, **Spr1**, **Spr3**, **Spr4**, **Spr5**, **Spr6**, **Spr7** compatibili con la residenza sono consentiti tutti gli interventi nel rispetto dei parametri di cui al c2 del presente articolo.

#### [Art. VI.3.5] 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, completare e riqualificare il disegno urbano dei centri del forese, con nuovi elementi architettonici inseriti in ampi spazi verdi di pertinenza che ne definiscono i limiti.
2. L'intervento di **NC** per la realizzazione di *Nuovi edifici con ampio verde privato* è consentito esclusivamente su una superficie minima di intervento pari a 2.500 m<sup>2</sup>, con un fronte prospiciente alla strada minimo di m 40 ed una profondità minima di m 50. Tale intervento deve garantire la contestuale realizzazione del verde e dell'edificio previo atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto. In tale superficie minima è realizzabile un nuovo edificio con **SC** fino a 400 m<sup>2</sup> per usi abitativi civili **A1**, con un max di 3 *Unità immobiliari* accorpate in un unico corpo edilizio oltre a 100 m<sup>2</sup> **SA** anche in corpo separato.
3. Il progetto del *nuovo edificio con ampio verde privato* si dovrà caratterizzare per qualità architettonica e quale elemento distintivo rispetto l'edilizia recente tipica del territorio. Si dovrà contestualmente prevedere la sistemazione a verde del parco di pertinenza con progetto da redigersi preferibilmente 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 **PUC** ai sensi dell'art. III.1.2.

#### [Art. VI.3.6] 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 **PU** ai sensi dell'art. III.1.2, assistito da Atto d'Obbligo registrato qualora siano interessate proprietà di terzi.  
In tali aree classificate come *Zone di valorizzazione turistico-ricreativa* **SR10** sono ammesse, oltre l'attività agricola, le seguenti attività:
  - a) Agrituristiche/didattiche **RA4** ai sensi della L.R. 4/2009
  - b) Ricettive alberghiere: **T1** (prioritariamente in edifici di cui al c2, qualora presenti), e ricettive all'aria aperta **T2**, aree attrezzate di sosta (camper) **T3**
  - c) Ricreative e del tempo libero e Sportive (non rumorose) **Spr6**
  - d) Pubblici esercizi **Spr1**
  - e) Servizi privati di interesse generale: **Spr4**, **Spr5** e **Spr7**
  - 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 **T1** sono consentite prioritariamente mediante il recupero degli edifici esistenti da conservare di cui agli artt. IV.1.7, IV.1.8 e IV.1.9, qualora presenti.
3. Per gli Edifici esistenti il progetto di valorizzazione può prevedere l'aumento della **SC** interna.
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 **SC** 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** con un **Uf** di 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per una **SC** totale fino a 1.500 m<sup>2</sup> (esistente più ampliamento); tale quantità max di **SC** può essere raddoppiata in caso di introduzione di servizi educativi, scolastici e formativi **Spr4**, socio-sanitari **Spr5**, Servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo **Spr7** e di strutture ricettive alberghiere **T1**, purché l'intervento interessi e recuperi edifici di valore storico-architettonico (art. IV.1.7), di valore tipologico-documentario (art. IV.1.8), di valore testimoniale (art. IV.1.9); 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. IV.1.7) non concorrono alla determinazione dell'**Uf** e della **SC** esistente.
6. Sono consentite strutture di ricovero in legno per gli animali di supporto all'attività turistico-rurale, da computarsi comunque al 25% della loro superficie nell'ambito della **SC** max ammissibile.
7. Il progetto dovrà anche curare la sistemazione rurale-ambientale dell'ambito, mediante 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. VI.3.7] 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 intensivi* **SR11**
  - *gli impianti produttivi legati all'agricoltura* **SR12**
  - *le strutture dismesse da rifunzionalizzare* **SR13**
  - *le aree espositive e di deposito all'aperto* **SR14**
  - *i centri di autodemolizioni esistenti* **SR15**
  - *le aree attrezzate per la sosta temporanea (camper)* **SR16**

#### [Art. VI.3.8] Allevamenti intensivi

1. Nelle zone per *allevamenti intensivi esistenti* (**SR11**), salvo quanto specificato per gli allevamenti ittici di cui all'art. V.4.1 delle presenti Norme, il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto del vigente **RCI** e dei seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (comprensivo dell'alloggio di custodia con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup>)
  - **H** ≤ m 7,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza).
2. In caso di dismissione degli impianti per allevamenti l'area dovrà essere recuperata agli usi agricoli di cui all'art. VI.2.1 c2 e/o agli usi comunque legati all'agricoltura e ricadenti nella casistica di cui all'art. VI.3.7. Altri usi produttivi, di tipo artigianale **Pr2** purché attinenti con le zone agricole, possono essere autorizzati, dalla G.C. sulla base di specifico Studio di fattibilità e compatibilità ambientale. 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.
3. Nelle Tav. di RUE 2 sono riportate le fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, così come definite dal RCI, rispetto: gli edifici di terzi; i nuclei e i centri abitati; il capoluogo.  
Per gli edifici ricadenti entro tali fasce di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'AUSL, gli interventi di **RE**, ampliamento e sopraelevazione. La **NC** ad uso abitativo è consentita nel caso di dismissione dell'allevamento e/o nelle aree già classificate di completamento B del PRG 93.
4. Per gli allevamenti da dismettere indicati in cartografia con specifica simbologia sono ammessi solo interventi di **MO**, **MS** e migliorativi degli aspetti igienico-sanitari. Gli allevamenti già autorizzati ma dismessi alla data di adozione del presente piano, possono essere riattivati solo qualora rispettino le distanze previste dal **RCI**.

#### [Art. VI.3.9] Impianti produttivi legati all'agricoltura

1. Nelle zone per *Impianti produttivi legati all'agricoltura* **SR12** gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (comprensivo dell'alloggio di custodia con **SC** ≤ 160 m<sup>2</sup>)
  - **H** ≤ m 10,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza).

#### [Art. VI.3.10] Strutture dismesse da rifunzionalizzare

1. Nelle zone con *strutture dismesse da rinfunzionalizzare* (**SR13**) sono ammessi usi ricettivi **T1 – T3**, Servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo **Spr7** 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** (ad esclusione di **Spr8**) qualora compatibili previa presentazione di progetto di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 21 della L.R. 15/2013 e s.m.i. contenente analisi storico/documentaria dell'insediamento a dimostrazione della consistenza e del 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. III.2.2.
2. Qualora tali strutture ricadano in zone di valorizzazione turistico-ricreativa di cui all'art. VI.3.6 si applicano le discipline di componente integrate fra loro, applicando la norma più estensiva.
3. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. VI.3.6 c3 e c4.
4. Il progetto di rifunzionalizzazione deve porre particolare attenzione alla sistemazione delle aree di pertinenza e alla connessione della struttura rifunzionalizzata con la rete dei percorsi agropaesaggistici esistenti e previsti.

#### [Art. VI.3.11] Aree espositive e di deposito all'aperto

1. Nelle zone per aree espositive di deposito all'aperto (**SR14**) sono ammesse attività di vendita, esposizione e di deposito per piante, fiori, legname, attrezzature per l'agricoltura e per il tempo libero, auto, autocarri, macchine operatrici, camper, caravan, barche e attrezzature nautiche.  
Nello Spazio rurale, al di fuori della componente **SR14** cartografata, nelle aree già destinate ad attività di esposizione e di deposito alla data di adozione del RUE (03.07.2008), sono consentite le attività sopra elencate, purché non di intralcio alla viabilità e in possesso di accesso autorizzato.  
Per tali attività non è ammessa l'installazione di impianti fissi né di manufatti precari ad eccezione di quanto previsto al successivo c3.  
Sono escluse da tale possibilità le aree ricadenti negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di cui all'art. IV.1.5, nella rete ecologica di cui al Titolo II e nelle Aree di riqualificazione ambientale **Ara** e negli Ambiti di valorizzazione naturalistica **Avn**.
2. La realizzazione delle aree espositive e di deposito dovrà garantire 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 m 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 **SC** 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. La disciplina si applica anche ai depositi autorizzati da altri enti ai sensi dei D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. e della L.R. 3/99 e s.m.i. per il periodo di validità definito dalla stessa autorizzazione.

#### [Art. VI.3.12] Centri di autodemolizioni

1. Nelle zone per Centri di autodemolizioni auto **SR15**, 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 ARPAE, dell'Amministrazione 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, al fine di disciplinare le necessarie opere di mitigazione e filtro:
  - **SC** ≤ 600 m<sup>2</sup>
  - **IC** per tettoie 30%
2. In caso di interventi eccedenti la **MS** tali zone dovranno essere attentamente schermate lungo l'intero perimetro con fasce di verde di filtro di consistenza pari ad almeno il 25% dell'intera superficie dell'area.
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.

#### [Art. VI.3.13] Aree attrezzate per la sosta temporanea (camper)

1. Nelle zone per aree attrezzate per sosta camper (**SR16**) 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. La realizzazione di tali aree è altresì consentita nelle seguenti componenti:

- "Aree a verde sportivo attrezzato" di cui all'art. IV.3.5 c9
- "Zone di valorizzazione turistica ricreativa" di cui all'art. VI.3.6
- "Strutture dismesse da rinfuionalizzare" di cui all'art. VI.3.10.

Le aree attrezzate di sosta camper di cui all'art. 15 della L.R.16/2004 e s.m.i. sono altresì consentite nello Spazio Rurale nelle aree di pertinenza di pubblici esercizi di somministrazione, esistenti alla data di adozione del RUE, limitatamente a n. 4 piazzole.

2. Si applicano inoltre le disposizioni di cui al c2 dell'art. VI.3.10.
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 **SC** max fino a 70 mq.

## TITOLO VII SPAZIO PORTUALE

### CAPO VII.1 FINALITÀ E DISCIPLINA DELLO SPAZIO PORTUALE

#### [Art. VII.1.1] Finalità e articolazione delle componenti dello spazio portuale

1. Per lo Spazio portuale il RUE ha la finalità di migliorare l'assetto delle aree del porto per una maggiore sostenibilità e sicurezza, perseguendo la qualità ecologica-ambientale degli insediamenti 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, mantenimento, riqualificazione e sviluppo degli insediamenti esistenti e norme specifiche in ordine alla sicurezza ed, in particolare, ai Rischi da Incidente Rilevante **RIR**.
2. 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 **PU** 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 industriali portuali*
  - e) *aree consolidate per cantieristica*
  - f) *Centro Direzionale del Porto*
  - g) *Servizi al Porto.*

#### [Art. VII.1.2] Disposizioni di carattere generale

1. In tutte le componenti dello Spazio Portuale si applicano le disposizioni generali, di cui al presente articolo, fatte salve le diverse prescrizioni o limitazioni di cui alle specifiche norme di componente.
2. Sono ammessi tutti gli usi **PO** di cui alle lettere c) e d) dell'art. II.2.3. Non sono comunque consentiti nuovi impianti per la produzione di energia da combustibili fossili.  
I progetti relativi ad attività di produzione, stoccaggio, movimentazione di materiali polverulenti devono essere coordinati con le prescrizioni stabilite dalla Provincia, quale autorità competente, ai sensi della parte I dell'allegato V (polveri e sostanze organiche liquide) della parte V del D.Lgs 152/2006.
3. In tali aree si applicano i seguenti indici e parametri:
  - **Uf**  $\leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , 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
  - **IVL**  $\geq 0,3$
  - **De** = **IVL**
  - Distanza dal confine stradale  $\geq 6,00$  o in confine con rispetto stradale individuato
  - Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) = **IVL**, con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.):  $\geq 20\%$  della **SF**. La predetta entità di superficie operativa soddisfa anche la dotazione di parcheggi privati al lotto di cui all'art. III.3.2 delle presenti norme
  - L'**IVL** e la distanza di m 5,00 dai confini di proprietà e/o di zona (componente) non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo nulla osta. da parte dell'Autorità Portuale.

Non concorrono al calcolo della **SC** le tettoie e le pensiline finalizzate a proteggere i materiali depositati e/o operazioni di carico-scarico.

4. Nelle aree interessate da aree di isodanno derivanti dalla presenza di stabilimenti soggetti agli obblighi del D.Lgs 105/2015 (stabilimenti **RIR**), gli interventi sono subordinati ad una verifica di coerenza con le categorie territoriali ritenute compatibili con la presenza di stabilimenti **RIR** ai sensi del Decreto 9 maggio 2001 e s.m.i.



5. Sono considerate installazioni temporanee di cantiere, anche le strutture provvisorie necessarie e funzionali alla gestione delle attività d'impresa in relazione agli usi consentiti nello Spazio portuale, fino alla concorrenza massima di 1.000 m<sup>2</sup> di **SC** per il periodo necessario alla ultimazione della commessa e comunque non oltre 2 anni.

Qualora le attività di movimentazione/stoccaggio/produzione si svolgano su aree differenti (per proprietà e/o destinazione e/o su aree non contigue), la realizzazione delle installazioni provvisorie potrà interessare anche una soltanto delle aree coinvolte nell'attività. A tal fine, solo per quest'ultimo caso e qualora intenda avvalersi della possibilità, il titolare dell'attività dovrà presentare la comunicazione prescritta, almeno 30 giorni prima dell'inizio delle attività.

#### [Art. VII.1.3] Aree consolidate per attività produttive portuali Destinazioni / esclusioni

1. Le Aree consolidate per attività produttive portuali sono destinate alle attività che, per ragioni logistiche, debbono avere una stretta relazione con il porto.
2. Nelle Aree consolidate per attività produttive portuali si applicano usi, indici e parametri dell'art. VII.1.2, con le relative limitazioni.  
In tali zone non sono consentiti:
  - nuovi impianti per la produzione di energia da combustibili fossili
  - nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti per movimentazione, deposito e lavorazione di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), salvo il caso che derivino dal trasferimento di uguali quantità e tipologie già insediate nell'ambito dei processi di delocalizzazione previsti dall'art. VII.1.5, c3
  - nuovi impianti **RIR**, anche mediante potenziamento di impianti esistenti, nel caso questi comportino aree di isodanno esterne ai confini di stabilimento, al di fuori della procedura per la delocalizzazione prevista dall'art. VII.1.5, c3, fatto salvo quanto diversamente disposto dall'art. VII.1.5 per gli stabilimenti/impianti **RIR** esistenti.
3. In tali aree si interviene mediante attuazione diretta, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete.

#### [Art. VII.1.4] Aree consolidate per attività produttive portuali facenti parte di PU 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.  
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.
2. In tali aree, si applicano usi, indici e parametri di cui all'art. VII.1.2 con riferimento ad una **SF** calcolata al netto delle aree di uso pubblico già previste dai rispettivi **PU**, o, qualora non in contrasto, le previsioni dei **PU** approvati, fermo restando che l'attuazione o il completamento delle parti pubbliche o di uso pubblico è regolata dalle prescrizioni dei singoli **PU** approvati.
3. I **PU** vigenti possono essere modificati sulla base di uno specifico **PUA**, come indicato nell'art. 37 delle NTA del POC.

#### [Art. VII.1.5] Aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a Rischio di Incidente Rilevante RIR

1. Gli stabilimenti/impianti esistenti classificati **RIR**, rappresentati con le relative aree di isodanno nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO** del PSC, tavola **B3.2.a** (o *Elaborato Tecnico RIR*), sono individuati con apposito perimetro nelle tavole RUE 2; tali stabilimenti/impianti possono essere oggetto di **MO** e **MS** e possono essere potenziati/integrati sulla base degli indici e delle prescrizioni di cui all'art. VII.1.2 precedente, purché nei relativi progetti non siano previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), e/o il potenziamento e/o l'integrazione non comportino l'incremento delle aree di isodanno all'esterno del confine dello stabilimento rispetto agli scenari rappresentati nell'elaborato sopra riportato.  
In tale componente sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: **PO.1**, **PO.4** e **PO.6**.

2. La realizzazione di nuovi stabilimenti/impianti o gli interventi di modifica di stabilimenti/impianti esistenti che comportino nuove aree di isodanno e/o l'incremento delle aree di isodanno all'esterno del confine dello stabilimento stesso 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 c3.

3. Salvo quanto definito dal POC, gli interventi di *Delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti RIR esistenti*, devono essere finalizzati alla eliminazione e/o riduzione degli scenari di rischio e delle relative aree di isodanno e devono essere previsti e valutati nell'ambito di specifici progetti di delocalizzazione da attuarsi tramite **PUA**.

Detti **PUA** dovranno:

- riguardare l'ambito territoriale costituito dall'area su cui è insediato l'impianto da delocalizzare e dall'area di nuova localizzazione dell'impianto
- dimostrare che il bilancio della delocalizzazione non produce a livello complessivo un peggioramento degli scenari di rischio e delle relative aree di isodanno esterni allo stabilimento rappresentati nell'elaborato B3.2.a (QUADRO CONOSCITIVO del PSC)
- 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 degli scenari di rischio e delle aree di isodanno all'esterno del confine dello stabilimento solo a fronte di una contemporanea e corrispondente eliminazione di scenari di rischio e di aree di isodanno esistenti in zone più prossime agli ambiti urbani e/o a zone sensibili dal punto di vista ambientale
- prevedere gli usi ammessi nell'area su cui era insediato l'impianto/stabilimento, una volta che questo sia stato delocalizzato; in caso di dismissione totale degli impianti **RIR** dall'area, gli usi ammessi potranno essere integrati, rispetto a quelli già previsti al c1, con gli usi indicati all'art. VII.1.2.

Ai **PUA** è associata una convenzione contenente i termini della delocalizzazione ed i relativi obblighi, con particolare riguardo agli impegni finalizzati alla bonifica ed al riuso dei luoghi degli impianti dimessi.

#### [Art. VII.1.6] Aree consolidate per attività industriali portuali

1. Il RUE negli elaborati di RUE 2 individua le aree consolidate per attività industriali portuali nelle quali è ammesso, oltre agli usi di cui all'art. VII.1.2, anche l'uso **Pr1**.
2. In tali aree il RUE si attua per intervento diretto applicando gli indici e i parametri di cui all'art. VII.1.2 con le seguenti prescrizioni, da documentarsi in sede di progetto:
  - l'attività da insediare deve essere connessa per ragioni logistiche con l'infrastruttura portuale
  - l'attività deve essere compatibile con le zone ambientali limitrofe.

Gli impianti esistenti per la produzione di energia 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 alle prescrizioni del PAIR
- la produzione energetica è finalizzata all'autoconsumo
- viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.

#### [Art. VII.1.7] 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.  
In tale componente sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: **PO.2** e **PO.3**.  
Il mantenimento e potenziamento 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.
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 e trattamento 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. VII.1.2 con la seguente eccezione:
  - **De = IVL**, con un minimo di m 10 fra edifici ricadenti in proprietà diverse.
3. In caso di interventi rilevanti con **RU** e/o riconversione produttiva si applica la disciplina di POC.

**[Art. VII.1.8] Centro Direzionale del porto**

1. Il RUE negli elaborati RUE 2, individua l'area del "Centro Direzionale del porto" soggetta ad intervento diretto per il completamento/integrazione del 1° stralcio funzionale realizzato con **PdC** n° 621/2007 rilasciato in data 13/11/2007.

In tale area sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: **PO.3, C1, C2, C3, T1, Spu, Spr** (ad esclusione del **Spr8**) e **Sm**, e si applicano i seguenti indici e parametri:

- **SC** ≤ 25.000 m<sup>2</sup>
- **H** ≤ 30 m
- **De** = **IVL**
- Distanza dal confine stradale ≥ m 6,00
- Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) = **IVL** con un minimo di m 5,00.

L'attuazione in modalità indiretta del comparto di nuovo impianto, come individuato dal PSC e dal RUE negli elaborati RUE 2, è disciplinato dall'art. 46 c4 lett. B) del POC.

**[Art. VII.1.9] Servizi al Porto**

1. Le aree per servizi al Porto sono destinate esclusivamente 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 al servizio di 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 ed 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>
  - **De** = **IVL**
  - Distanza dal confine stradale ≥ m 6,00
  - Distanza dai confini di proprietà e/o di zona (componente) = **IVL** con un minimo di m 5,00
  - L'**IVL** e la distanza di m 5,00 dai confini di proprietà e/o di zona (componente) non si applicano alle costruzioni e installazioni frontistanti alle aree di banchina portuale, previo nulla osta da parte dell'Autorità Portuale.

**[Art. VII.1.10] Particolari modalità attuative**

1. 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, fino alla approvazione dei relativi PUA previsti dalle Norme di POC possono essere attuati gli interventi di cui ai successivi c2, c3, c4.
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 utilizzate per il 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 nel rispetto della pianificazione sovraordinata e della vigente legislazione in materia.
3. Fino alla approvazione del PUA previsto dal c6 dell'art. 32 del POC, nelle Aree di ristrutturazione per attività industriali e produttive portuali gli insediamenti produttivi esistenti, possono essere oggetto degli interventi previsti nel vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" con le seguenti limitazioni:
  - gli stabilimenti/impianti esistenti classificati a **RIR**, individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO** del PSC, tavola **B3.2.a** possono essere oggetto di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza, di **MO** e **MS**. Gli interventi di **MS** sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - 1) siano rivolti al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza e non comportino aggravio delle aree di isodanno, in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato **QUADRO CONOSCITIVO** del PSC, tavola **B3.2.a**, all'esterno del confine dello stabilimento.  
Per confine di stabilimento, nel rispetto dei principi di cui all'art. 3 del D.Lgs 105/2015, è da intendersi il confine del comparto, come definito dal presente RUE, ad esclusione dell'area classificata "Boschi e pinete" di cui all'art. V.2.1 del RUE
    - 2) non comportino aggravio al bilancio delle emissioni in atmosfera con particolare riferimento alle polveri e agli ossidi di azoto, in conformità alle prescrizioni del PAIR
  - 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 alle prescrizioni del PAIR
  - 2) la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo
  - 3) viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento
- i nuovi interventi già previsti dal vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" possono essere attuati solo qualora:
    - 1) non comportino aggravio delle aree di isodanno e di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO* del PSC, tavola *B3.2.a*, all'esterno 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 alle prescrizioni del PAIR.

Il vigente "Programma Unitario del comparto Enichem" può essere modificato/integrato sulla base dell'art. 32 delle Norme di POC.

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 e contestualmente alla realizzazione della banchina operativa sul fronte canale.

4. Le *Aree di ristrutturazione per attività produttive-terziarie* sono soggette ad attuazione indiretta ai sensi dell'art. 33 del POC.
  - Fino all'approvazione del PUA previsto all'art. 33 del POC, gli insediamenti produttivi esistenti all'interno del deposito "PETRA" possono essere oggetto esclusivamente dei seguenti interventi:
    - gli stabilimenti/impianti esistenti classificati a **RIR**, individuati con le relative aree di isodanno nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO* del PSC, tavola *B3.2.a* anche nel caso in cui siano presenti o previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), possono essere oggetto di **MO** e/o di interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza
    - gli stabilimenti/impianti esistenti classificati a **RIR**, nei quali non siano presenti o previsti la detenzione e/o l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), che possono essere oggetto di interventi di **MS** purché l'intervento non introduca la detenzione e/o l'uso di sostanze con sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), e/o l'intervento non comporti aggravio delle aree di isodanno all'esterno del confine dello stabilimento
    - 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 alle prescrizioni del PAIR
        - 2) la produzione energetica sia finalizzata all'autoconsumo
        - 3) viene realizzato il massimo utilizzo possibile dell'energia termica prodotta anche attraverso lo sviluppo di reti di teleriscaldamento.
  - All'esterno del deposito "PETRA" sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:
    - 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 **MO**, **MS**, **D**.
5. Fino alla approvazione dei PUA previsti dall'art. 35 del POC, nelle *Aree di transizione allo spazio urbano* gli insediamenti produttivi esistenti, in riferimento alla relativa tipologia, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

- gli stabilimenti/impianti esistenti classificati a **RIR**, e quelli in cui siano presenti la detenzione e/o l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** e **R12** ai sensi della Direttiva 67/548 CEE (ora sostituita dal Reg. CE 1272/2008), sono prioritariamente destinati alla delocalizzazione secondo le procedure di cui all'art. VII.1.5.  
Per gli stabilimenti/impianti **RIR** in cui siano presenti la detenzione e l'uso di sostanze con sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** ed **R12** sono ammessi esclusivamente interventi di **MO**.  
Per gli stabilimenti/impianti **RIR** in cui non siano presenti la detenzione e l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** ed **R12** sono consentiti interventi di **MO** e **MS** purchè gli interventi non prevedano la detenzione e/o l'uso di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** ed **R12** e/o l'intervento non comporti aggravio delle aree di isodanno in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato *QUADRO CONOSCITIVO* del PSC, tavola *B3.2.a*, all'esterno del confine dello stabilimento; sono sempre consentiti gli interventi finalizzati al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza
- gli insediamenti esistenti relativi ad attività non classificate a rischio di incidente rilevante **RIR** e senza la presenza di sostanze aventi le caratteristiche per le quali erano classificate **R11** ed **R12**, che comunque non siano nocive, dannose o rumorose secondo valutazione tecnica di AUSL e/o ARPAE, possono essere mantenute e/o integrate applicando indici e parametri dell'art. VIII.6.12, escluso il c5 (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.

## TITOLO VIII SPAZIO URBANO

### CAPO VIII.1 FINALITÀ E DISPOSIZIONI GENERALI

#### [Art. VIII.1.1] Finalità e Articolazione delle componenti dello Spazio urbano

1. Il RUE assume per lo Spazio Urbano le finalità di cui all'art. 90 del PSC.
2. Lo *Spazio urbano* è articolato in tre grandi famiglie di componenti e relativi elementi di caratterizzazione: *Città storica*, *Città a conservazione morfologica*, *Città consolidata o in via di consolidamento* individuate rispettivamente nelle tavole RUE 2, RUE 3, RUE 4.

#### [Art. VIII.1.2] Modalità attuative particolari per lo spazio urbano e flessibilità degli usi

1. Il RUE per la *Città storica*, la *Città a conservazione morfologica*, la *Città consolidata o in via di consolidamento* si attua con modalità diretta semplice o con modalità diretta condizionata di cui agli artt. III.1.1 e III.1.2, in relazione alle indicazioni grafiche riportate nelle tavole RUE 4, RUE 3, RUE 2.
2. Le aree urbanizzate ai sensi della L.R.20/2000 ricadenti nello Spazio Urbano e soggette a vincolo idrogeologico sono individuate nell'elaborato gestionale RUE 10.2, per le finalità di cui alla L.R. 3/99 e relativa Circolare RER (Delibera n.1117 del 11/07/2000), distinte in due categorie:

- a) aree che conservano la caratteristica del vincolo, per le quali si conferma la procedura autorizzativa prevista dalla normativa vigente
- b) aree che hanno perso la caratteristica del vincolo, per le quali tale autorizzazione non è dovuta.

In tali aree, al fine di non effettuare interventi che richiedono l'emungimento dalla falda freatica, la profondità di scavo non dovrà superare m 1,20 dall'attuale piano di campagna, fermo restando il rispetto della disciplina delle aree soggette ad ingressione marina (art. IV.1.14, c8).

3. Onde favorire una maggior flessibilità ed integrazione di usi e attività, così come previsto dall'art. 98 c6 del PSC, nell'ambito dello spazio urbano, indipendentemente dalle componenti riportate nella cartografia di RUE, sono comunque consentiti, fatte salve le limitazioni eventualmente riportate nelle specifiche componenti, gli usi di cui all'art. II.2.3 c1 lettere: b) *Turistico Ricettive* (**T1** e **T3** limitatamente agli ostelli); d) *Direzionale* (**C1**, Servizi privati **Spr**, ad esclusione del **Spr8**, Servizi pubblici **Spu**); e) *Commerciali* (**C2**, **C3**).

Ciò compatibilmente con gli usi residenziali eventualmente insediati o viceversa compatibilmente con gli usi da insediare e il contesto ed esclusivamente qualora siano rispettati i piani, i regolamenti, le normative, e i vincoli di carattere settoriale e/o sovraordinati, nonché sia dimostrato il reperimento dei posti auto necessari e sia verificato che il cambio d'uso sia compatibile con le condizioni di accessibilità e viabilità esistenti, previo parere del Servizio comunale competente ove se ne ravvisi la necessità.

Da tale possibilità sono escluse le componenti del sistema delle dotazioni territoriali (Capo IV.3) e le componenti della *Città consolidata o in via di consolidamento* prevalentemente per attività turistica (art. VIII.6.13), tutti i servizi alla mobilità **Sm** individuati in cartografia con la lettera **M**.

La trasformazione degli usi può avvenire nel rispetto degli indici della componente riportata in cartografia, fatto salvo la trasformazione in ricettivo alberghiero per il quale si applicano gli indici previsti dalla specifica componente.

### CAPO VIII.2 CITTÀ STORICA

#### [Art. VIII.2.1] Articolazione della Città storica

1. Ai fini della disciplina di intervento il RUE articola la **Città storica** nelle seguenti componenti, individuate nelle tavole RUE 4.1:
  - 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 incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori **CSI4**
  - Aree da riedificare
  - Superfettazione edilizia



- Aree di pertinenza degli edifici
- Giardini e/o orti privati da conservare
- Verde pubblico e privato di interesse pubblico

#### [Art. VIII.2.2] 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 definizione delle componenti e degli usi 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, riqualificare e valorizzare il patrimonio edilizio.
2. Nella *Città Storica*, il RUE si attua prevalentemente con modalità diretta che deve essere in ogni caso riferita ad una o più **Ue** quale unità minima di intervento. L'**Ue**, che può essere costituita da più *unità immobiliari*, è individuata nelle planimetrie di RUE sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso.  
E' ammesso l'accorpamento di due o più **Ue**, nel rispetto e conservazione dell'identità del lotto gotico tipico del tessuto storico ravennate, se l'intervento è finalizzato al recupero di aree o di edifici degradati. Sono ammesse, eventuali rettifiche alle **Ue** individuate dal RUE qualora non corrispondenti ai reali confini catastali di proprietà.
3. Nella Città Storica soggetta a RUE non è consentito l'incremento dei **Vt** salvo per impianti indispensabili al superamento di barriere architettoniche in edifici realizzati o ristrutturati anteriormente al 10/02/89 data di entrata in vigore della L. 13/89 e qualora dimostrata l'impossibilità tecnica di inserirli all'interno dell'edificio.  
E' consentito l'aumento della **SC** interna per gli usi ammessi nella *Città storica* esclusivamente per:
  - edifici e/o complessi con tipologie specifiche caratterizzate da consistente **Vt** e ridotta **Su** (quali ad es.: di archeologia industriale, ex cinematografi, ex chiese, ecc.) purchè l'intervento sia compatibile con le caratteristiche originarie dell'edificio
  - inserimento di soppalchi, così come definiti dalla DAL RER n. 279/2010 indipendentemente dagli interventi ammessi per le singole componenti.
  - nei casi di cui ai c2 e 6 dell'art. VIII.2.8 e al c3 dell'art. VIII.3.3
4. Per aumenti di **SC** interna superiori a m<sup>2</sup> 50 la quota a residenza non può superare il 50% del totale dell'aumento fermi restando i primi 50 m<sup>2</sup> concessi, fermo restando che sono sempre ammessi gli aumenti di SC derivanti da fusione con o senza opere di 2 o più UUll che coinvolgano anche ex parti comune di un condominio.  
E' inoltre ammesso, nell'ambito di **PU** (art. III.1.2) purchè morfologicamente compatibile con le tipologie, il contesto e coi valori architettonici-documentari, l'incremento di **Vt** e **SC** 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.
5. Le *Destinazioni d'uso ammesse* nella *Città storica*, fermo restando quanto previsto al c3 dell'art. VIII.1.2 e salvo diverse prescrizioni fissate per le singole componenti, purchè non rumorose o nocive e purchè non comportino trasformazioni in contrasto con le categorie di intervento stabilite dalle presenti norme per dette componenti e in riferimento all'art. II.2.3, sono:
  - **Residenziale A**
  - **Servizi pubblici o di uso pubblico Spu**
  - **Servizi privati Spr** con esclusione di **Spr2** e **Spr8**; per queste ultime qualora esistenti, sono consentiti solo interventi di **MO**. In caso di cessazione dell'attività questa non potrà più essere reinsediata.
  - **Esercizi di vicinato C1**
  - **Commerciali C:**  
Nell'ambito di interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è ammessa la realizzazione di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, costituiti esclusivamente da esercizi di vicinato. La **Sv** totale dei complessi e gallerie commerciali di vicinato non potrà superare i 1500 m<sup>2</sup>.  
Limitatamente agli *Assi strutturanti di valorizzazione turistico-commerciale* di cui all'art. VIII.3.3, così come individuati in cartografia, sono consentiti esercizi commerciali con **Sv** fino a quella prevista per le medio piccole strutture di vendita **C3**, ad esclusione degli esercizi alimentari per i quali la **Sv** non può eccedere i 250 m<sup>2</sup>.

Nei soli Edifici individuati in cartografia con la dicitura **CSI2 – CSI3**, di cui all'art. VIII.2.8 c3 sono consentiti esercizi commerciali formati anche da medio piccole strutture di vendita **C3**, ad esclusione degli esercizi alimentari per i quali la **Sv** non può eccedere i 250 m<sup>2</sup>

- **Strutture ricettive T1 – T3** (limitatamente a ostelli)
  - **Autorimesse Sm1 e autosilo Sm2**. Le strutture private esistenti dovranno essere conservate nell'attuale destinazione d'uso.
6. Negli elaborati RUE 4.2 *Regimi normativi della Città storica: componenti sistemiche* sono riportati, con apposita simbologia, le seguenti specifiche destinazioni d'uso:
- Servizi educativi, scolastici e formativi
  - Università
  - Servizi socio-sanitari, socio-assistenziali
  - Pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile, gestione servizi pubblici
  - Attività culturali, sociali e politiche
  - Culto
  - Altra attrezzatura con apposita didascalia
  - Cimitero (e relativa fascia di rispetto)
  - Complesso con usi misti
  - Aree e/o edifici pubblici privatizzabili
  - Piazze
  - Spazi di sosta in aree prevalentemente a verde
  - Spazi di sosta privati in aree prevalentemente a verde
  - Parcheggi multipiano
  - Autorimessa
  - Strutture ricettive alberghiere (alberghi e **RTA**)
  - Ostelli
7. 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. IV.1.13 e gli alberi monumentali di cui all'art. IV.1.11.
8. Nella *Città storica* dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- E' escluso l'uso di:
- intonaci plastici, e intonaci rustici o grezzi
  - rivestimenti zoccolature e avvolgibili, qualora non di impianto originario
  - infissi in plastica ad eccezione del PVC, e alluminio anodizzato
  - grondaie e pluviali in plastica su facciate poste su vie e spazi pubblici
  - manti di copertura diversi dal coppo in laterizio o rame
  - camini prefabbricati in cemento
  - elementi architettonici quali pilastri, colonne, marcapiani, cornicioni, sporti gronda in cemento a vista
  - sporti gronda in travetti, conci o altri elementi prefabbricati in c.a.
  - cavi di collegamento di reti o antenne sui prospetti o tetti prospicienti la pubblica via
  - impianti ad energia solare sono ammessi al verificarsi delle seguenti condizioni:
    - a) gli impianti solari termici e fotovoltaici sono consentiti sulle falde dei tetti degli edifici con medesimi orientamento e inclinazione e integrati, ove tecnicamente possibile. Gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno del fabbricato
    - b) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, qualora siano presenti elementi incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che dovranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

Non è consentita l'installazione di condizionatori a vista sui prospetti e sulle coperture che si affacciano sulle vie e spazi pubblici.

Le tinte andranno scelte sulla base di analisi/ricerca delle tinte preesistenti qualora rilevabili e comunque nelle gamme e tonalità storiche consolidate anche rilevabili dall'abaco dei colori di riferimento riportato nell'elaborato RUE 5.1 Allegato F1.

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali insegne e arredi di esercizi storici, targhe, fontane, esedre, muri di confine, inferiate e cancellate, lapidi, dipinti, sculture, colonne, vasche, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

La colorazione dei coppi dei manti di copertura deve essere di tipo tradizionale, cioè rossastra o giallo-rossastra. Non è ammesso realizzare: cornici in mattoni a vista negli archi in facciate intonacate, creare nicchie di ingresso nelle facciate sul fronte strada con il conseguente arretramento delle porte di accesso agli edifici, creare logge, anche rientranti, o balconi su spazi pubblici quando non preesistenti.

La linea di colmo della copertura e la quota del cornicione potranno essere variate esclusivamente nei seguenti casi:

- per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali e relative coibentazioni

- per il riordino delle falde al fine di evitare salti e/o frammentazione delle medesime. Sono esclusi da tale possibilità gli edifici soggetti a **RS**.

E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, ma non il contrario.

In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 35%.

Tutte le escavazioni entro le mura storiche, superiori ai cm 50, devono essere sottoposte al parere preventivo della SABAP per le determinazioni del caso.

Sono vietate nuove aperture per negozi nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, nelle componenti **CSU**, **CSM**, **CSA**, **CSD**. Nuovi passi carrai sono eccezionalmente consentiti per la realizzazione di nuove autorimesse o posti macchina in attuazione della L. 122/89, purchè ciò non pregiudichi la sicurezza del traffico e sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e con l'uso dell'area libera di pertinenza dell'edificio servito.

Nella *Città storica*, per gli edifici compresi nelle componenti **CSU**, **CSM**, **CSA**, **CSD**, sono considerati abitabili tutti i locali esistenti e già destinati a **Su** residenziale alla data di adozione del RUE, aventi altezza media non inferiore a m 2,50 purchè:

- siano rispettati tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, salvo i rapporti illuminanti qualora risulti indispensabile salvaguardare l'armonia prospettica

- non si intervenga sulle strutture orizzontali per interventi eccedenti la **MS**.

E' ammessa la residenza e/o relativi servizi nei sottotetti esistenti in conformità alla L.R. n. 11/98 e s.m.i.

9. In tutti gli interventi ricadenti nella *Città storica* per le distanze fra fabbricati e dai confini di proprietà valgono le norme del Codice Civile.
10. E' ammessa la ricomposizione planimetrica dei corpi minori classificati come **CSD** e **CSR**, regolarmente autorizzati, interni all'**Ue**, 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.
11. Il RUE classifica gli edifici della *Città storica* sulla base del valore dominante rilevato sull'insieme di ogni unità, che può comprendere parti anche rilevanti, interne od esterne, di diverso valore.  
Per tali eventuali parti di diverso valore da documentarsi sulla base di specifiche analisi storico-critiche da presentarsi in sede di valutazione preventiva, può essere assentito anche l'intervento di **RE** o altro intervento corrispondente al valore rilevato.

#### [Art. VIII.2.3] 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, e ricompresi nella Città Storica, di cui al seguente elenco:
  - San Vitale
  - Galla Placidia
  - S. Apollinare Nuovo
  - Cappella S. Andrea (Arcivescovado)
  - Battistero degli Ariani
  - Battistero Neoniano
2. Per tali *Edifici* sono consentiti esclusivamente gli interventi di **RS**.

#### [Art. VIII.2.4] 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 **RS**.

#### [Art. VIII.2.5] 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 nella 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 o la loro trasformazione-riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o condonate.
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 **RRC**.

#### [Art. VIII.2.6] 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 o la loro trasformazione-riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o condonate.
2. Per tali *Edifici* sono consentiti gli interventi di **MO**, **MS**, **RRC** e di **RT**. Sono consentiti altresì interventi di **RE** solo ed esclusivamente ai fini di cui alla L.R. 11/98 (recupero sottotetti).

#### [Art. VIII.2.7] 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**, **RE**, demolizione con ricostruzione nel rispetto di quanto definito al successivo art. VIII.2.8 c2 e compatibilmente e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.

#### [Art. VIII.2.8] 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 anche tramite **RE** salvo specifiche prescrizioni riportate nelle tavole RUE 4.1, è consentita la variazione della **SC**, della **Sq** e dell'**H**, fino a m 12.50, compatibilmente con il contesto circostante, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente il **Vt**. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il limite di  $5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
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 e morfologici **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 incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori **CSI4**.

Per tali edifici sono ammessi tutti gli interventi fatte salve le specifiche di cui ai commi successivi.

A seguito degli interventi di riqualificazione tali edifici devono intendersi come "edifici di recente edificazione".

4. Per *Edifici incompatibili con il contesto per caratteri architettonici/morfologici CS11* si intendono gli edifici e/o complessi privi di valore architettonico, tipologico e/o documentario non compatibili per composizione, finiture, materiali dei prospetti, 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 esterni che eccedono la **MS**, sono ammessi solo previa ristilizzazione.
5. Per *Edifici incompatibili con il contesto per caratteri morfotipologici da demolire e riedificare con sagoma prestabilita CSI2* si intendono gli edifici, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nella *Città storica*, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante. Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi nel rispetto del c2 dell'art. VIII.2.9.
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 **Vt** esistente, con una **IC**max del 50% e con un'**H** non superiore a m 3,00 rispetto alla maggior **H** degli edifici confinanti; in ogni caso la densità fondiaria non può eccedere i 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. È ammesso l'intervento di **MS** e l'inserimento di impianti tecnologici e di servizi igienici senza variazione dell'attività svolta e l'aumento della **SC** interna, per le seguenti attività insediate o insediabili: *autorimesse Sm1*, *Servizi educativi, scolastici e formativi Spr4*, di *Servizi socio-sanitari, Spr5*, di *Servizi culturali ricreativi e per lo spettacolo Spr7* e *Abitazioni collettive A3*, attività di coworking, laboratori per nuove professionalità emergenti, previo intervento diretto convenzionato (art. III.1.2) che regoli e garantisca la conservazione di tali destinazioni d'uso nel tempo. Sono inoltre consentiti *pubblici esercizi Spr1* e **C1**.
7. Per *Edifici incompatibili con il contesto per assetto morfologico incongruo a modificazione favorita con trasferimento parziale dei diritti edificatori CSI4* si intendono gli edifici e/o complessi recenti, incongrui con il contesto principalmente per l'**H** 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 **H**, l'eventuale riallineamento sul fronte strada, la ridefinizione delle facciate e/o la riduzione della **Sq** in sintonia con gli edifici limitrofi. Tale intervento può essere attuato con compensazione derivante dal trasferimento della **Vt** 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 demolizione con ricostruzione sono da assoggettare a **PUC** ai sensi dell'art. III.1.2.

#### [Art. VIII.2.9] 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. Per ciascuna di tali aree, sono ammessi interventi di **RT** e **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'**H** dell'edificio che potrà essere motivatamente variata per non più del 10% per meglio allinearsi alle **H** degli edifici limitrofi.

#### [Art. VIII.2.10] Superfetazione edilizia

1. Nella *Città storica*, per qualsiasi intervento con grado di trasformazione superiore a quello della **MS**, sussiste l'obbligo della **D** delle superfetazioni edilizie, così come definite dall'art. II.1.1 c2, anche se non riportate in cartografia qualora non regolarmente autorizzate, sanate o condonate.

#### [Art. VIII.2.11] Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 4.1 le Aree di pertinenza degli edifici della *Città storica*, classificandole a seconda del diverso valore e sulla base della classificazione dell'edificio compreso nella stessa **Ue**. Il RUE individua nelle Tavv. RUE 4.1 e 4.2 i giardini e/o orti privati da conservare per i quali oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo si applicano anche quelle di cui all'art. IV.1.7 c4.
2. Qualora vengano previsti interventi in edifici compresi nelle relative Aree di pertinenza, anche le medesime dovranno essere oggetto di rilievo e intervento di **RRA**.  
Ad un maggior grado di valore della **Ue** dovrà corrispondere un maggiore grado qualitativo dell'intervento di **RRA** e di controllo anche per l'area pertinenziale. Tutti gli interventi su aree pertinenziali di edifici classificati **CSU** e **CSM** vanno attuati nel rispetto di quanto definito al c4 dell'art. IV.1.7.



3. Tutti gli interventi nelle Aree di pertinenza degli edifici dovranno conservare e/o implementare le caratteristiche tipiche dei cortili e 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.
4. Qualora dalle analisi previste al c4 dell'art. IV.1.7 emergesse una consistenza arborea e/o dello spazio aperto compatibile con la sistemazione a parcheggio nel verde dell'area, questa può essere adibita a tale uso. 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 VIII.3 ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELLA CITTÀ STORICA

### [Art. VIII.3.1] 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 di valorizzazione turistico-monumentale
  - Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica.

### [Art. VIII.3.2] Assi di valorizzazione 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. Al fine di un corretto recupero ambientale e architettonico di tali percorsi e ad una maggiore qualificazione dello spazio pubblico e per favorire la loro vocazione turistica, commerciale, monumentale. Tutti gli interventi, eccedenti la **MS**, 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. VIII.3.3] Centralità e/o Assi di valorizzazione commerciale e turistica

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.
2. Nelle Piazze e lungo gli assi 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 Ravennana (centro storico di Coccovia) il Rue prevede:
  - a) per gli assi evidenziati in cartografia come prioritari ai PT è consentito il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente fra le seguenti categorie: pubblici esercizi (ad esclusione delle discoteche e attività rumorose), artigianato di servizio alla persona, botteghe artigianali (artigianato alimentare, di arte e mosaico), esercizi commerciali, usi e servizi pubblici e privati ricreativi e turistico-ricettivi, nonché per eventuali ampliamenti di uffici privati esistenti, questi ultimi fino a 100 m<sup>2</sup> di SC. E' ammissibile il mutamento di destinazione d'uso fra usi sopra non citati e l'uso abitativo ed è consentito il ripristino degli usi e dei prospetti originari.
  - b) per tutti gli assi evidenziati in cartografia (prioritari e facoltativi) è incentivabile l'introduzione della destinazione d'uso commerciale, pubblici esercizi e artigianale (artigianato alimentare, di arte e mosaico) anche con aumento della **SC** interna dell'Ue, la trasformazione da **SA** in **Su**, tramite l'uso di soppalchi e l'utilizzo di eventuali interrati.



**CAPO VIII.4 CITTÀ A CONSERVAZIONE MORFOLOGICA****[Art. VIII.4.1] Articolazione del Tessuto edilizio caratterizzato da edifici a conservazione morfologica**

1. Ai fini della disciplina di intervento il RUE articola la Città a conservazione morfologica nelle seguenti famiglie di componenti individuate nelle Tavole RUE 3:

**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. VIII.4.2] Norme generali e destinazioni d'uso ammesse**

1. Il RUE, nelle tavole RUE 2 delimita, in relazione alle previsioni del PSC, all'interno della Città Consolidata o in via di consolidamento la *Città a conservazione morfologica* e ne demanda la specifica classificazione alle tavole RUE 3.

La città a conservazione morfologica (aree del Capoluogo di S. Pietro in Vincoli e di Marina di Ravenna) è soggetta a interventi di conservazione del tessuto, degli allineamenti e degli edifici tipici degli anni '30/'40 e del rapporto tipico vuoto/costruito caratterizzato da aree di pertinenza verdi di valore.

Nella *Città a conservazione morfologica* il RUE si attua con modalità *diretta* riferita a una o più **Ue** quale unità minima di intervento, individuata nelle Tavole RUE 3.

Si applica quanto previsto all'art. VIII.2.2 c2.

2. Per tutte le Ue ad esclusione di quelle classificate come "parchi, giardini e alberature di pregio" di cui al successivo art. VIII.4.7 c2, in caso di demolizione con ricostruzione, **NC**, **RE** è ammesso il raggiungimento dell'indice di **Uf** medio di isolato riportato in cartografia e comunque sempre nel rispetto di quanto riportato nelle singole componenti e dei seguenti parametri:

- **Uf** medio d'isolato
- **IC** ≤ 45%
- **H** ≤ m 10,00
- Distanze:  
nelle **Ue** ricadenti nella Città a conservazione morfologica assimilabili a quelle della Città storica, si applica il Codice Civile ad esclusione di Marina di Ravenna dove si applica le distanze di cui all'art. II.1.2 c3.

Al fine della valorizzazione turistico/commerciale non concorrono al calcolo della **SC** i lastrici solari in uso a pubblici esercizi attestati sul fronte Canale o sul V.le delle Nazioni, per le parti comprese entro Viale Ciro Menotti e Via Fabbrica Vecchia a Marina di Ravenna.

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 **SC** e del **Vt**.

Qualora in tali isolati vi siano edifici con **Uf** inferiore a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> è consentito l'incremento della **SC** e del **Vt** esistenti fino al raggiungimento di tale indice.

3. Ogni intervento, fermo restando quanto previsto al precedente c2, dovrà essere realizzato, nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto edilizio circostante, con particolare riferimento al rapporto consolidato del costruito sia con la sua area di pertinenza sia con il costruito circostante e la viabilità.
4. Per qualsiasi intervento con grado di trasformazione superiore a quello della **MS**, sussiste l'obbligo della demolizione o della trasformazione-riqualificazione delle superfetazioni edilizie, (anche se non riportate in cartografia) regolarmente autorizzate e/o condonate/sanate.
5. Nella *Città a conservazione morfologica* sono ammesse le stesse destinazioni d'uso della *Città storica* di cui all'art. VIII.2.2, c5 e della città consolidata prevalentemente residenziale art. VIII.6.3.
6. Il RUE individua nella tavola RUE 3.2 (Marina di Ravenna) con specifica simbologia gli usi **A** (*alberghi*) e **Rt** (*attività ricreative, turistiche e pubblici esercizi*), per i quali si applicano rispettivamente le disposizioni di cui all'art. VIII.6.14 e art. VIII.6.18 c8, nel rispetto delle norme di componente.  
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 va ricercato un assetto unitario e coordinato per strada con allineamenti/unitarietà di colori e materiali degli interventi e strutture adiacenti.  
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 **RE**, **NC**, **D** e **NC**.
7. Il RUE classifica gli edifici della città a conservazione morfologica sulla base del valore dominante rilevato sull'insieme di ogni unità che può comprendere parti anche rilevanti, interne o esterne, di diverso valore.  
Per tali eventuali parti, si applica l'art. VIII.2.2 c11.
8. Per gli edifici soggetti a conservazione morfologica sono consentiti tutti gli interventi con le limitazioni e condizioni di cui alle specifiche componenti.  
Tutti gli interventi vanno attuati con particolare attenzione alle regole di cui al c1 precedente.

**[Art. VIII.4.3] 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. Non sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione, **RE** e **NC**. 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. E' ammesso l'aumento della **SC** interna anche tramite l'inserimento di nuovi solai 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 c3 dell'art. VIII.2.2 per gli eventuali edifici caratterizzati da consistente **Vt** e ridotta **Su** (quali ad es: di archeologia industriale, ex cinematografi, ex chiese, ecc.).

**[Art. VIII.4.4] 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.

**[Art. VIII.4.5] 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.

**[Art. VIII.4.6] Edifici non compatibili con il contesto – CMI**

1. Sono individuati come *Edifici incompatibili con il contesto CMI* gli edifici e/o complessi recenti, privi di valore e incongrui rispetto al tessuto a conservazione morfologica e/o per tipologia, per dimensioni, per **H** per disegno e caratteristiche di facciata. Gli *Edifici incompatibili con il contesto CMI* si distinguono in:
  - a) *Edifici incompatibili per assetto morfotipologico atipico CMIr*, incongrui per dimensioni e **H**, per sagoma ed elementi di facciata.  
Per gli interventi, riguardanti l'intero immobile, che eccedono la **MS** è prescritta la ristilizzazione di cui all'art. VIII.2.8 c4. E' consentita anche l'applicazione dell'art. VIII.2.8 c7.
  - b) *Edifici incompatibili con il contesto* per caratteri morfotipologici **CMIs** da demolire e ricostruire in caso di intervento eccedente la **MS**. Per l'intervento di demolizione e ricostruzione si applica l'indice medio di isolato.

**[Art. VIII.4.7] 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.  
Per tali spazi aperti si applica la disciplina di cui all'art. VIII.2.11.
2. Per le aree individuate in cartografia come aree a "parchi, giardini e alberature di pregio da conservare" non si applica il calcolo in base all' **Uf** medio di isolato, è invece consentito un incremento una tantum della **SC** esistente di 15 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di **SF** fino a 200 m<sup>2</sup> nel rispetto delle norme di componente, delle *distanze dai confini di proprietà* e dei seguenti parametri:
  - **Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - **IC** ≤ 30%
 Per gli edifici esistenti inseriti in "parchi, giardini e alberature di pregio da conservare" e per quanto non prescritto nel presente articolo, valgono le prescrizioni delle relative componenti, di cui all'art. VIII.4.1 e seguenti.

## CAPO VIII.5 ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELLA CITTÀ A CONSERVAZIONE MORFOLOGICA

### [Art. VIII.5.1] Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 3 con specifica simbologia quali *Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica* le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica*, per i quali si applica l'art. VIII.7.2 salvo che per gli edifici classificati come **CMA** per i quali si applica esclusivamente la specifica disciplina di componente (art. VIII.4.3).

## CAPO VIII.6 CITTÀ CONSOLIDATA O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO

### [Art. VIII.6.1] Articolazione Città consolidata o in via di consolidamento

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 si articola, in base alla prestazione funzionale prevalente in: *residenziale, per attività turistica, per attività produttiva, per attività miste*.

### [Art. VIII.6.2] 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.  
E' sempre consentito l'aumento di **Sc** interna agli edifici esistenti alla data di adozione del RUE senza modifica della sagoma, previo reperimento delle dotazioni di parcheggio dovute.

### [Art. VIII.6.3] 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* previo adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente incomplete. Sono consentiti tutti gli interventi.
2. Gli interventi sono attuabili fino al raggiungimento dell'indice di isolato e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - **H** così come definita nelle norme di componente
  - Distanza dal confine stradale = m 5,00 fatti salvi gli allineamenti prevalenti
  - **Q** max ≤ 45% (30% per zone pinetate) salvo diverse prescrizioni previste dalle norme di componente.
  - **Ip** min ≥ 30% (50% per zone pinetate) salvo diverse prescrizioni eventualmente previste dalle norme di componente.
 I parametri **Ip** e **Q** non si applicano in caso di ampliamento, sopraelevazione e **RE** con incremento di **Sc**, purché l'intervento non sia peggiorativo dell'esistente.
3. Eventuali edifici esistenti di **H**, calcolata dal terreno esistente al colmo del tetto, inferiore a m 3,00 o non autorizzati o non condonati non incidono sulle distanze e se posti sui confini di proprietà e/o di zona (componente) e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme non possono essere sopraelevati.
4. Nella *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente residenziale* sono ammessi i seguenti usi: **A**, **Sm1**, **Sm2**, **C1**, **C2**, **C3** limitatamente agli assi di valorizzazione commerciale-turistica ed ai centri del forese **T1**, **T3** limitatamente agli **Ostelli**, tutti gli **Spu**, tutti gli **Spr** ad esclusione dell'**Spr2** e **Spr8**.  
E' altresì ammesso il **Pr2**, con **Sc** fino a 350 m², limitatamente ad attività di artigianato di servizio per

mezzi e cose.

Limitatamente ai centri del forese per i pubblici esercizi (**Spr1**) e per gli esercizi commerciali (**C1, C2, C3**) è consentito, anche in aumento all'indice di zona, l'aumento del 20% della **Sc** esistente e di progetto da destinarsi a tali attività; gli esercizi commerciali non possono comunque superare i limiti di **Sv** dei **C3**.

5. 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 ecc.), nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose, secondo vigente legislazione in materia. Per le *Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale Spr8* esistenti non sono ammessi ampliamenti, ma esclusivamente interventi di **MO**. In caso di dismissione tali attività non potranno più essere reinsediate.
6. 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".
7. Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione, 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.
8. 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. III.1.2) applicando l'**Uf** 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.
9. Qualora nelle tavole di 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.

#### [Art. VIII.6.4] Tessuti edilizi

1. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf medio d'isolato**, indicato nelle tavole RUE 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>. Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e nel rispetto dell'**H** consentita. In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 10,00.
2. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf medio di isolato** indicato nelle tavole RUE 2, 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>. Tale indice è superabile per l'applicazione degli incentivi di cui al Capo III. In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 12,50.
3. *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre* è costituito da isolati o sue parti omogenee in cui si applica l'indice di **Uf medio di isolato** indicato nelle tavole RUE 2, 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>. In tale Tessuto è consentita una **H** ≤ m 22,00.

#### [Art. VIII.6.5] Tessuti saturi

1. Nelle tavole RUE 2 e RUE 3 sono individuati 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. L'intervento di *demolizione e ricostruzione* è ammesso purché l'**H** non sia superiore a quella dell'edificio preesistente; qualora l'**Uf** esistente, 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.
3. Sono consentiti incrementi della **Sc** degli edifici esistenti fino al raggiungimento, complessivamente, dell'**Uf** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> purché ciò non comporti un incremento maggiore di 100 m<sup>2</sup> di **Sc**. E' inoltre sempre consentito l'aumento di **Sc** all'interno dell'involucro esistente.

**[Art. VIII.6.6] 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 PUC* (art. III.1.2) con **Uf medio di isolato**, riportato sulle tavole RUE 2, applicato sul 50% dell'area ricompresa nel perimetro di **PU**; 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. VIII.6.7] 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 **Sc** e la destinazione d'uso commerciale/direzionale/ricettivo e/o servizi privati per un minimo del 30% della **Sc** quest'ultima da localizzare preferibilmente al piano terra e nel corpo della stessa **Ue**, in relazione alle caratteristiche del contesto urbano limitrofo.

**[Art. VIII.6.8] 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 **PU** o **PUA**. In tali zone vale la disciplina pregressa dello strumento di appartenenza approvato fatto salvo quanto previsto all'art. III.1.3 e fermo restando le destinazioni d'uso esistenti ai PT.

**[Art. VIII.6.9] 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 **PUA**, meritevoli di essere conservati nel loro attuale assetto. In tali zone, definite sature, non possono essere modificati gli assetti planivolumetrici esistenti e l'organizzazione e gli usi degli spazi aperti.

**[Art. VIII.6.10] 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*
  - b) *a prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare.*
2. Per i Complessi e/o edifici di cui al c1 punto a) si applica un  $Uf \leq 0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e gli altri parametri di cui all'art. VIII.6.4 c1. Qualora la **Sc** esistente sia pari o eccedente tale indice, è ammesso un ampliamento una tantum max di  $\text{m}^2$  100 di **Sc**.  
Per gli edifici di valore tipologico documentario o di valore testimoniale si applica la specifica disciplina; 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.
3. Per i Complessi e/o edifici di cui al comma 1 punto b) in caso di conferma degli usi produttivi se compatibili, si applica la disciplina di cui all'art. VIII.6.12, c1 dello Spazio urbano limitatamente agli usi **Pr2**. 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. III.1.2:
  - **Uf**  $\leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Superficie a standard pubblico  $\geq 25\%$  della **ST** da destinarsi prioritariamente a parcheggio
  - **H**  $\leq \text{m}$  12,50.

**[Art. VIII.6.11] 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*
  - b) *artigianale – mista*
  - c) *deposito all'aperto*
 Onde favorire una maggiore flessibilità e integrazione di tali attività è ammessa la modificazione e/o



integrazione fra le attività di cui alle lettere a), b), purchè in conformità con regolamenti, normative, vincoli settoriali e/o sovraordinati.

2. In tutte le componenti per gli stabilimenti/impianti esistenti classificati a rischio di incidente rilevante **RIR** individuati con l'apposito perimetro nelle tavole di RUE 2, si applicano le prescrizioni dell'art. VII.1.5, esclusi i riferimenti ad indici e usi.  
Nuovi stabilimenti/impianti classificati **RIR** che comportino aree di isodanno e/o di rischio all'esterno del confine dello stabilimento stesso possono essere previsti **solo** nell'ambito dei processi di delocalizzazione di cui all'art. VII.1.5, c3.
3. Non concorrono al calcolo della **Sc** le tettoie e le pensiline al servizio di impianti ed attività produttive ed artigianali finalizzate a proteggere i materiali depositati e/o operazioni di carico-scarico.

**[Art. VIII.6.11BIS] Disposizioni per aree industriali o artigianali oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e dell'art. A-14 bis LR 20/2000**

1. Nelle tavole RUE2 sono individuate, con specifica simbologia, le aree del territorio oggetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e all'art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.. In tali aree si attuano le previsioni contenute nel progetto approvato secondo le disposizioni di cui alla normativa succitata.
2. La realizzazione degli interventi come approvati dovrà avvenire entro i termini di validità stabiliti dal PdC rilasciato. Nel caso in cui gli interventi approvati non vengano realizzati, le previsioni dello strumento urbanistico saranno considerate decadute e verranno ripristinate le previsioni previgenti.

**Art. VIII.6.12] Disciplina dei tessuti e/o manufatti per attività produttive**

1. I complessi, edifici e impianti per attività *industriale - artigianale* 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 sono ammessi i seguenti usi:

**Pr1, Pr2, Spr3** limitatamente all'artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi cicli e motocicli), **Spr8** purchè all'esterno del centro abitato, cliniche/ospedali veterinari, **C1** solo se connessi ad attività produttiva con **Sc** non superiore al 30% dell'attività produttiva in esercizio, **C3** (con esclusione del settore alimentare) solo se connessi ad attività produttiva e comunque fuori dal centro abitato e **C9**.

In tali Aree il RUE si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Per attività produttive in esercizio qualora alla data di adozione delle presenti norme sia esaurita la potenzialità edificatoria è ammesso un ampliamento fino a m<sup>2</sup> 200 di **Sc**, purchè all'interno della sagoma esistente.

2. 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. VIII.6.11, sono disciplinate dall'art. III.1.3. 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

Nelle zone soggette al vigente progetto unitario dell'intervento "Bassette" si applicano le norme specifiche del relativo piano di utilizzo.

Nelle zone soggette ai vigenti Progetti Unitari P.I.P. e Piano di Utilizzo Aree Artigianali Industriali del Forese (P.U.A.A.I.F.), si applicano le disposizioni di cui al c1 del presente articolo per gli usi in esso indicati o quelle del c5 per l'uso **Pr3**.

Per le attività produttive in attività vale quanto definito all'ultimo capoverso del precedente c1.

3. Nei complessi, edifici e impianti per attività *artigianale - mista* di cui al precedente art. VIII.6.11, lettera b) sono ammessi i seguenti usi:  
**Pr2, Spr3** limitatamente all'artigianato di servizio (persona, cose, beni di produzione, imprese, mezzi cicli e motocicli), **C9, Spr8** purchè all'esterno del centro abitato, **C1** solo se connessi all'attività produttiva con **Sc** non superiore al 30% della **Sc** dell'attività produttiva in esercizio.  
In tali Aree il RUE si attua con gli indici di cui al precedente c1.  
Nel PEEP, fermo restando gli indici e la disciplina prevista dal Piano, sono ammessi, in aggiunta a quelli originariamente previsti, gli usi **C1** e **C2** e tutti gli usi **Pr** con esclusione del **Pr1**.
4. Al fine del riuso di edifici esistenti di cui al c1 e c3, inutilizzati al 21/07/2015, sono consentiti anche usi **Spr6** e **Spr7** purchè non in contrasto con eventuali usi produttivi confinanti e compatibilmente con le problematiche legate all'accessibilità.  
In caso di riutilizzo ad usi non produttivi di aree o contenitori precedentemente destinati ad attività potenzialmente inquinanti dovrà essere fatta caratterizzazione del sito ed eventuale bonifica ai sensi delle

norme vigenti in materia.

5. Nei complessi, edifici e impianti per attività *depositi all'aperto* di cui al precedente art. VIII.6.11, lettera c) è ammesso esclusivamente il **Pr3** con deposito di materiali connessi ad attività produttiva con esclusione di quelli pericolosi e/o a rischio nell'ambito urbano).

In tali Aree il RUE si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- **Uf**  $\leq 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- **SF**  $\geq \text{m}^2 1500$ , salvo diversa indicazione grafica di RUE
- Distanza dal confine stradale  $\geq \text{m} 6,00$  o in confine con rispetto stradale quando individuato.

Nell'ambito della edificabilità ammessa è consentita la realizzazione di costruzioni ad uso produttivo, ufficio, servizi e alloggio di custodia (con **Sc**  $\leq 160 \text{ m}^2$ ) e foresteria (con **Sc**  $\leq 300 \text{ m}^2$ ).

Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere pavimentati e/o impermeabilizzati in relazione alle prescrizioni di ARPAE 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 **Sc** le coperture con caratteristiche di facile smontabilità e aperte almeno su due lati al fine di proteggere i materiali depositati.

#### [Art. VIII.6.13] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica

1. Le tipologie di strutture ricettive sono individuate e definite dalla vigente normativa regionale (L.R. 16/2004 e s.m.i..)
2. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica* nelle seguenti componenti, individuate nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4.2 con specifica simbologia:
  - a) *strutture ricettive alberghiere* (alberghi e Residenze Turistico Alberghiere)
  - b) *strutture ricettive all'aria aperta* (campeggi e villaggi turistici)
  - c) *strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive* (ostelli e aree attrezzate camper)

Tali strutture oltre che dalle presenti norme, sono regolamentate dalle normative e direttive regionali vigenti in materia.

#### [Art. VIII.6.14] Disciplina delle strutture ricettive alberghiere

1. Per le strutture ricettive alberghiere si applicano le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - Le strutture ricettive alberghiere possono essere integrate con: attività commerciali (**C1**), pubblici esercizi (**Spr1** con esclusione di tabacchi e farmacie), artigianato di servizio alla persona (**Spr3**) palestre e sale congressi. Tali attività anche rivolte al pubblico, dovranno essere connesse e di supporto all'attività principale alberghiera. La loro realizzazione avverrà senza che ciò comporti la modifica della destinazione ricettiva e nel rispetto delle vigenti normative settoriali, delle relative dotazioni a parcheggio previste per dette attività e delle normative sulla "sorvegliabilità". Non è consentito il frazionamento della struttura e la relativa vendita frazionata. La **Sc** totale delle attività "integrative" dovrà essere inferiore alla **Sc** della parte ricettiva.
  - Nelle porzioni di edificio non destinate ad uso ricettivo alberghiero alla data di adozione del RUE, e comunque ricadenti in tale componente, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso dei Tessuti saturi di cui all'art. VIII.6.5.
  - Ai fini di incentivare l'aumento della capacità ricettiva del nostro territorio è consentita, previo cambio d'uso, la trasformazione di un intero immobile in struttura ricettiva alberghiera o dipendenza senza che questo comporti, per un periodo massimo di 10 anni, l'apposizione del vincolo di destinazione delle aziende ricettive previsto dalla L.R.28/90. Fino all'approvazione del vincolo alberghiero l'immobile dal punto di vista edilizio sarà disciplinato dagli indici della zona e/o componente di appartenenza. Ad esclusione della Città storica sarà obbligatorio il reperimento, anche con sistema di car-valet, della dotazione di parcheggio.
  - Per la disciplina dei parcheggi si richiama quanto previsto all'art. III.3.2.
2. Alle strutture ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione del RUE, si applicano le seguenti disposizioni:
  - Per le strutture non comprese nella Città storica, e ad esclusione degli edifici classificati come **CMA**, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dell' **Uf**  $\leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - Al fine di incentivare interventi finalizzati a promuovere l'adeguamento, la riqualificazione e/o l'aumento della capacità ricettiva delle strutture alberghiere esistenti, anche nel caso delle RTA (esclusivamente qualora non frazionate) è consentito l'aumento della **Sc** esistente anche in deroga all'**Uf**  $\leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e comunque fermo restando il limite inderogabile di **Uf** =  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e nel limite massimo (esistente + ampliamento) di  $4.000 \text{ m}^2$  di **Sc**.

In tale caso è obbligatorio il contestuale adeguamento dell'intera struttura ricettiva agli standard qualitativi minimi previsti dalla L.R. 16/2004 e s.m.i e relative direttive di attuazione per le strutture nuove o ristrutturate. A tali interventi si applicano le deroghe di cui all'art. 7-ter c3 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.

- In caso di integrazione tra due o più strutture ricettive alberghiere esistenti o tra alberghi esistenti e di progetto è ammesso, anche nel caso di **D** e **NC** e nel rispetto di quanto previsto dal precedente punto, un limite massimo di 5.000 m<sup>2</sup>.
- Le premialità di cui agli artt. III.5.2, III.5.3 e III.5.7 sono applicabili alle strutture ricettive alberghiere nel rispetto del limite inderogabile di **Uf** = 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nelle aree di pertinenza delle strutture ricettive alberghiere o su superfici già computate come **Sa** (es. terrazzi) previo accertamento dei necessari requisiti statici, è consentita l'installazione di strutture temporanee di max 100 m<sup>2</sup> realizzate con sistemi leggeri e completamente smontabili, per la formazione di aree comuni in aggiunta a quelle minime previste dalle DGR in materia. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e dal codice della Strada o suo regolamento di attuazione oppure realizzate in confine con aree private acquisito il consenso scritto dei proprietari. Tali manufatti non sono computabili nel calcolo della **Sc**. Deve comunque essere assicurato il mantenimento delle dotazioni di parcheggio pertinenziale esistente.
- Al fine della riqualificazione e adeguamento delle strutture ricettive alberghiere ricadenti nella *Città storica* è ammessa la modifica di sottotetti e coperture, la creazione di nuovi collegamenti verticali e orizzontali, l'utilizzo di aree e/o cortili interni, anche con incremento di **Sc**, per la formazione di aree comuni in aggiunta a quelle minime previste dalle DGR in materia. Tali spazi, quando eccedano la sagoma esistente, dovranno essere coperti e delimitati con strutture e materiali di facile rimozione e smontabilità, ciò anche nel caso di cavedi e corti interne.

Tali interventi dovranno essere compatibili coi valori architettonici, tipologici rilevati per i singoli edifici e la relativa classificazione di RUE e non essere realizzate nelle aree con giardini e orti di pregio da conservare.

-

Ad esclusione del Centro Storico e fermo restando il permanere del vincolo alberghiero, è ammesso l'utilizzo di una struttura ricettiva alberghiera per presidi socio-assistenziali, previa presentazione di un piano di trasformazione e gestione che illustri ogni intervento necessario a rendere funzionale l'immobile al fine di ospitare la nuova tipologia di fruitori. Detto piano di fattibilità tecnico-economica dovrà anche garantire tutti gli aspetti di rilevanza ai fini AUSL, di sicurezza e dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale previo parere del Servizio Pianificazione Socio Sanitario, in base alle effettive esigenze sul territorio di tali strutture.

In caso di cessazione della finalità socio-assistenziale dovrà essere ripristinato l'uso alberghiero originario.

3. In tutte le componenti, ad eccezione della Città Storica, alle strutture ricettive alberghiere di **NC** si applicano le seguenti disposizioni:
  - indice **Uf** ≤ 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Al fine di ottenere strutture turistico-ricettive di elevata qualità, inserite strategicamente nel territorio e legate a progetti imprenditoriali volti alla crescita della valenza turistica delle singole località sarà prescrittiva la presentazione di una relazione, a corredo del progetto edilizio, che illustri:
    - obiettivi di qualificazione turistica
    - studio dei target e flussi turistici della località e previsione del target e flussi turistici della struttura ricettiva
    - elementi qualitativi e innovativi della struttura, valorizzazione architettonica del contesto, valorizzazione architettonica e funzionale di assi turistico-commerciali e/o di spazi pubblici, così come definiti dal RUE
    - elementi volti ad assicurare una gestione imprenditoriale turistica di qualità e business plan relativo alla gestione dei primi tre anni di attività.

#### [Art. VIII.6.15] Dismettibilità delle strutture ricettive alberghiere

1. Per la dismettibilità delle strutture ricettive alberghiere si applicano le seguenti disposizioni:

- **Strutture non dismettibili**

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 alla data di adozione del RUE o alla data di apposizione del vincolo alberghiero se successiva
  - 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 alla data di adozione del RUE o alla data di apposizione del vincolo alberghiero se successiva
      - b.2) alberghi collocati in altri isolati con più di 29 stanze alla data di adozione del RUE o alla data di apposizione del vincolo alberghiero se successiva.

Non sono dismettibili le *Residenze Turistico Alberghiere* (R.T.A.) individuate con apposita simbologia nelle tavole RUE e comunque le R.T.A. rispondenti ai seguenti criteri:

- R.T.A. localizzate nel centro storico
- R.T.A. con più di 20 alloggi classificate a 2 stelle e R.T.A. classificate a categorie superiori (alla data di adozione del RUE o alla data di apposizione del vincolo alberghiero se successiva).
- R.T.A. derivanti da trasformazione di alberghi non dismettibili.

#### ● Strutture dismettibili ai sensi della L.R. 28/90

Per le strutture ricettive alberghiere che non rientrano nei suddetti criteri l'obbligo al 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 e s.m.i. (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 agibilità, 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 fino a 20 stanze nel Litorale, così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90.
- per le R.T.A. a 2 stelle fino a 20 alloggi.

#### ● Dismissione per integrazione

Le strutture ricettive alberghiere che non rientrano nelle tipologie di strutture non dismettibili, oltre che per dimostrazione della non convenienza economica, potranno essere dismesse a condizione che la loro ricettività confluisca in strutture ricettive alberghiere nuove o esistenti. La struttura da dismettere e quella in cui confluisce la ricettività dovranno essere entrambe localizzate nell'ambito della medesima zona di riferimento di cui sotto e assoggettate in regime di convenzione che le regolamenti sulla base della convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale.

- ZONA NORD: Casalborgorsetti - Marina Romea - Porto Corsini - Marina di Ravenna - Rivaverde
- ZONA CENTRO: Marina di Ravenna - Rivaverde - Punta Marina - Lido Adriano - Lido di Dante
- ZONA SUD: Lido Adriano - Lido di Dante - Lido di Classe - Lido di Savio
- ZONA CAPOLUOGO: Capoluogo e centri di frangia.

La struttura ricettiva alberghiera dismessa, è regolata dalla disciplina di tessuto dell'isolato a cui appartiene, con obbligo del mantenimento delle destinazioni a pubblici esercizi e/o commerciali esistenti al piano terra e con obbligo, per le strutture poste su "*Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica*", di nuova destinazione di almeno il 50% della **Sc** del piano terra: a pubblici esercizi, esercizi di vicinato, servizi al turismo e alla persona.

La struttura in cui confluisce la ricettività, al fine di garantire una capacità ricettiva complessiva non inferiore alla somma della capacità "effettiva" delle due strutture, può incrementare la **Sc** fermo restando il rispetto dell'**Uf** max  $\leq 1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### [Art. VIII.6.16] Disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta, extra alberghiere e altre tipologie ricettive

1. Le *Strutture ricettive all'aria aperta* (**T2**) ricadenti nello *Spazio urbano* (art. VIII.6.13, c2 lettera b), nello *Spazio naturalistico* (art. V.3.2), nonché quelle previste dal POC, sono disciplinate, oltre che dal presente articolo, dalle vigenti normative e direttive regionali in materia.  
Il Regolamento dei campeggi approvato con delibera di C.C. n. 48/13944 del 08/04/1999 si intende abrogato. Viene data la facoltà ai titolari di Progetti Unitari di sistemazione ancora vigenti e discendenti dal

predetto Regolamento di richiedere la risoluzione per mutuo consenso dell'atto convenzionale sottoscritto ai fini dell'applicazione della disciplina del vigente RUE.

Le nuove strutture ricettive all'aria aperta e gli interventi di riqualificazione di quelle esistenti si attuano con modalità diretta semplice nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Uf**  $\leq 0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2$ : sono escluse da tale indice le Unità Abitative Fisse, regolamentate dalle vigenti normative e direttive regionali in materia
- **Altezze**: tutti i fabbricati devono essere ad un piano con **H**  $\leq 4,50$ , eccettuati gli edifici esistenti regolarmente autorizzati. I fabbricati adibiti a direzione/reception, possono avere **H** max di  $6,50$  limitatamente ad una **Sc** max di  $200 \text{ m}^2$ .

L'adeguamento della viabilità esterna necessaria ad allacciare la struttura alla viabilità pubblica è a carico del titolare della struttura ricettiva nei modi definiti dall'Amministrazione comunale.

Per le nuove strutture all'aria aperta, in corrispondenza degli ingressi, deve essere previsto un parcheggio di accumulo dei mezzi in attesa di accettazione, nella misura minima del 2% della **Sf** dell'impianto ricettivo.

Per le strutture ricettive all'aria aperta con apertura annuale o invernale è obbligatorio *„provvedere al riscaldamento dei servizi igienici e di ogni altro edificio..”* così come previsto dalle vigenti normative e direttive regionali in materia.

Nel caso di aperture annuali o invernali, che riguardano una sola parte della totalità delle piazzole e unità abitative, è obbligatorio assicurare il riscaldamento delle unità abitative utilizzate, dei locali igienici ad uso comune (compresi quelli per diversamente abili) in proporzione al numero totale delle piazzole e unità abitative utilizzate e di tutte le aree e servizi minimi necessari per l'attività e per il livello di classifica così come previsto dalle vigenti normative e direttive regionali in materia (es.: reception, spaccio con generi di prima necessità, market, bar, tavola calda o ristorante, locale TV, ecc.). In tale caso occorre comunicare al competente Servizio Comunale l'individuazione dell'area utilizzata nel periodo invernale, gli edifici e le unità abitative riscaldate.

2. Nei *campeggi* esistenti, ricadenti in zona pinetata e/o boscata e/o in aree demaniali, sono ammessi gli interventi per adeguare la struttura ai requisiti minimi in materia igienico-sanitaria e/o sicurezza e dei servizi necessari per legge per la categoria assegnata alla data di adozione del RUE e per la qualificazione a quella superiore.

Gli interventi ammessi, qualora eccedenti la **MO** sono subordinati al nulla-osta preventivo dell'Ente concedente e, se eccedenti la **MS**, anche al rilievo dendrologico dell'area.

Ogni intervento è subordinato alla tutela dell'impianto arboreo e del verde esistente. Le eventuali dune presenti nel campeggio devono essere salvaguardate e destinate esclusivamente a verde.

Non sono inoltre ammessi, salvo specifica autorizzazione dell'Ente concedente e degli enti competenti:

- movimenti di terra
- impermeabilizzazioni dei suoli
- abbattimento di alberi e arbusti e taglio del sottobosco.

3. Per le strutture ricettive extralberghiere e le altre tipologie ricettive si applicano le disposizioni previste dalle vigenti leggi regionali in materia e relative direttive di attuazione.

Le attività ricettive extralberghiere denominate case per ferie, affittacamere, case e appartamenti per vacanza e le altre tipologie ricettive denominate appartamenti ammobiliati per uso turistico, attività saltuaria di alloggio e prima colazione sono esercitabili in immobili aventi destinazione a civile abitazione.

Per la realizzazione di *attività ricettive extralberghiere* denominate *Ostelli*, di iniziativa pubblica e/o privata si applicano i parametri previsti all'art. VIII.6.14 c2 alinea prima, alinea quarta e c3, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 16/04 e s.m.i. e dalle direttive di attuazione regionali in materia.

Le altre tipologie ricettive denominate *Aree attrezzate per la sosta temporanea* di cui all'art. 15 della L.R. 16/04 e s.m.i. sono attuate, nel rispetto delle vigenti normative e direttive regionali in materia, dal Comune o da soggetti privati nelle aree indicate con specifica simbologia nelle tavole RUE 2 e/o nelle aree di cui all'art. VI.3.13.

Le altre tipologie ricettive denominate strutture agrituristiche sono esercitabili in immobili e aree con destinazione rurale nel rispetto delle vigenti normative e direttive regionali in materia di agriturismo.

#### [Art. VIII.6.17] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento per attività terziarie e/o miste

1. Il RUE individua nella *Città consolidata e/o in via di consolidamento prevalentemente per attività terziarie*
  - 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) *Servizio alla mobilità* (distributore, autorimessa, autosilo) **M**
- d) *Deposito ed esposizione all'aperto* **E**
- e) *Alberghiera* **AL**
- f) *Autotrasporto* **AU**
- g) *Ricreativo-turistico-pubblico esercizio* **Rt**
- h) *Produttivo* **Pro**.

2. 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, nel rispetto della pianificazione sovraordinata, con esclusione di quelle di cui ai punti c), d), f).

#### [Art. VIII.6.18] Disciplina dei Complessi, edifici e/o impianti per attività terziarie e/o miste

1. Nei *complessi, edifici, impianti* individuati con le lettere **D, C1, C2, Al, e Pro**, sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. VIII.6.3 c4 con esclusione dell'uso abitativo **A**, applicando i seguenti indici e parametri:
  - **Uf** ≤ 0,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
  - **H** ≤ m 15,50
2. Nei *complessi, edifici, impianti* individuati con le lettere **C3, C4, C5, C6, C7, C8**, si applicano gli indici territoriali e fondiari dei **PUA** vigenti. Qualora questi non siano soggetti a strumento urbanistico preventivo si applicano gli indici e parametri di cui c1. L'attuazione e/o ampliamento di detti complessi è subordinata al rispetto delle specifiche normative e dei piani sovraordinati vigenti. Nelle componenti **C3** e **C4** ricadenti negli insediamenti PEEP (Gallery e Podium) del capoluogo, sono ammessi, in aggiunta a quelli originariamente previsti, i seguenti usi: **Spr3** limitatamente al servizio alla persona e **Pr2** limitatamente all'artigianato di servizio per cose e mezzi, se compatibili con la realtà urbana esistente.
3. Nell'uso prevalente **Ci** l'uso **C1** può essere integrato con gli usi abitativi permanenti **A1** o altri usi non residenziali compatibili fino ad un massimo del 30% della **Sc** ammessa.
4. Nei *complessi, edifici, impianti* individuati con la sigla **M**, sono ammessi i seguenti usi: **Sm1, Sm2, Sm3**.
  - a) Le *Autorimesse* **Sm1** *gli Autosilo* e relativi servizi **Sm2** sono realizzabili su più piani, anche interrati, nel rispetto dei seguenti parametri:
    - **H** ≤ m 15,50
 E' ammesso anche l'allineamento a confine con spazi pubblici nel rispetto dell'**lvi** ≥ 0,5 fra edifici.
  - b) I **nuovi** Impianti di distribuzione carburanti ad uso pubblico di cui alla Deliberazione C.R. 355/2002 e s.m.i. e di combustibili alternativi di cui al Dlgs 257/2016- **Sm3** possono altresì essere realizzati in tutte le componenti del territorio all'interno delle fasce di rispetto stradale purchè fuori dalla città Storica (ad eccezione delle ricariche di alimentazione di veicoli elettrici) e dalle componenti del verde pubblico (art. IV.3.5) e non in aree soggette a vincoli monumentali e ai seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica.
    - sistema delle aree forestali (art. 3.10 del PTCP);
    - zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 3.13 del PTCP);
    - zone di tutela della costa e dell'arenile (art. 3.15 del PTCP);
    - zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 del PTCP);
    - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19 del PTCP)
    - zone di tutela naturalistica (art. 3.25 del PTCP)
    - aree ad elevata probabilità di esondazione e aree interessate da alluvioni frequenti (P3) come individuate dai PAI vigenti.
 E' ammessa la possibilità che l'area di intervento ecceda dal limite della fascia di rispetto stradale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 40mt. In tutti gli impianti **esistenti** non dichiarati incompatibili, ai sensi del punto 3 della DCR n. 355/2002 e s.m.i., possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme vigenti e degli indici e parametri di cui al presente articolo; tali interventi possono avvenire anche fuori fascia di rispetto stradale all'interno di componenti dello Spazio rurale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 60mt. Negli impianti esistenti dichiarati incompatibili ai sensi del punto 3 della DCR n. 355/2002 e s.m.i. sono ammessi solo interventi di **MO** e **MS**.  
Indici e parametri:
    - **Uf** ≤ 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incrementabile dello 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per l'integrazione di altri servizi alla viabilità quali elettrauto, gommista, etc.
    - **H** ≤ m 6,00



- $Q \leq 20\%$  con esclusione delle pensiline fino a  $m^2$  250
  - Distanza dai confini stradali  $m$  10,00 per nuovi impianti, riducibili a  $m$  5,00 per impianti esistenti; distanza dai confini stradali delle pensiline  $m$  5,00, salvo diverse prescrizioni del codice della strada
  - Non concorrono al calcolo della **Sc** le tettoie e le pensiline finalizzate a proteggere le operazioni di rifornimento carburante
  - Sono ammessi, oltre agli usi complementari di cui al c8 dell'art. 28 del DL n. 98/2011, convertito con L. n. 111/2011, e s.m.i., servizi di lavaggio sgrassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli  
Il servizio di lavaggio veicoli è ammesso, alle condizioni di cui sopra, anche in forma autonoma in assenza di distributore.
  - Per le abitazioni esistenti sono consentiti **MO, MS, RRC, RE**
  - Nel caso di dismissione per trasferimento degli impianti, previa rimozione di tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto suolo e bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei fabbricati esistenti è ammesso l'insediamento di attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato e pubblici esercizi.
5. Nei complessi, edifici, impianti per attività per depositi ed esposizione all'aperto con la sigla **E** sono ammessi esclusivamente i seguenti usi:
- **Pr3** purché compatibili con il contesto urbano. Sono ammesse attività di commercializzazione, manutenzione e riparazione dei prodotti esposti nonché **Spr8**, esclusivamente all'esterno del centro abitato.  
Deve essere 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 **Sc**  $\leq 800 \text{ m}^2$
    - **H**  $\leq m$  6,50
  - Sono ammesse inoltre strutture di facile rimozione e smontabilità, con coperture telate anche impermeabili, a protezione dei prodotti in deposito ed esposizione per non più del 20% della superficie dell'area.
  - Per le esposizioni di autoveicoli sono ammesse solo coperture antigrandine nei toni grigio-marrone, senza limitazioni di superficie purché su sostegni non stabilmente ancorati a terra e prive di tamponamenti laterali.
6. Nei complessi, edifici, impianti individuati con la sigla **AL**, è ammesso l'uso **T1** integrabile esclusivamente con gli usi consentiti nelle componenti **Rt** e **D** fino al 50 % della **SF** ammessa applicando la disciplina di componente specifica.
7. Nei complessi, edifici, impianti individuati con la sigla **AU** sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: **Pr2** e **Sm5**.  
Si interviene con modalità diretta condizionata di cui all'art. III.1.2. 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.  
Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - $Uf \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - **H**  $\leq m$  16,50
8. Nei complessi, edifici, impianti individuati con sigla **Rt** sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: **C1**, **Spr1**, **Spr6**, **Spr7**, **Spu4**, **Spu5**, **Spu6**.  
Si applicano i seguenti indici e parametri:
  - $Uf \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Q \leq 30\%$
  - **H**  $\leq m$  6,50
 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.
9. Nei complessi, edifici e/o impianti individuati con sigla **Pro** sono ammessi esclusivamente i seguenti usi: **Pr2** limitatamente alle attività artigianali laboratoriali (da tale limitazione sono escluse le aree frontistanti all'area Bassette, purché non vi sia incompatibilità con gli altri usi in essere o previsti), **C9** e, purché all'esterno del centro abitato, **Spr8** nel rispetto del seguente indice:  $Uf \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

## CAPO VIII.7 ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO

### [Art. VIII.7.1] 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.*

### [Art. VIII.7.2] Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica

1. Per le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* l'obiettivo prioritario del RUE è la conservazione ed incentivazione delle attività commerciali e turistiche e di servizio.  
A tal fine il RUE prevede:
  - a) per gli assi evidenziati in cartografia come prioritari ai PT è consentito il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente fra le seguenti attività: pubblici esercizi (ad esclusione delle discoteche e attività rumorose), artigianato di servizio alla persona, esercizi commerciali, servizi pubblici e privati ricreativi e turistico-ricettivi, nonché per eventuali ampliamenti di uffici pubblici e privati esistenti fino a 100 m<sup>2</sup> di **Sc**. E' ammissibile il mutamento di destinazione d'uso fra usi sopra non citati e l'uso abitativo qualora ammesso dalle norme di componente. E' consentito il ripristino degli usi e dei prospetti originari, qualora debitamente documentati
  - b) per tutti gli assi evidenziati in cartografia (prioritari e facoltativi) l'incentivazione del mutamento di destinazione d'uso fra attività non citate alla lettera a) e attività ivi riportate nonché l'ampliamento di queste ultime.  
A tal fine, quale incentivo, ad incremento ammesso, è consentito l'aumento della **Sc** fino al 50% della superficie esistente e/o di progetto destinata alle attività di cui alla lettera a).  
In tal caso l'intervento si attua con modalità diretta, previo 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 per il quale è stato concesso l'incentivo. 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. VIII.6.12.  
L'aumento della **Sc** si realizza anche mediante interventi di sopraelevazione o ampliamento. A tal fine è ammesso un incremento di m 3,50 dell'**H** consentita per norme di componente.  
Tale incremento non concorre alla determinazione della **IvI**, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici di cui al DM 1444/68 e al Codice Civile.  
Gli interventi di cui sopra sono ammessi anche per i tessuti saturi.  
Per i PUA prospicienti assi di valorizzazione si applica l'art. III.1.3 c2
  - c) la possibilità di insediare **C3**
  - d) la possibilità di realizzazione di NC e ampliamenti a confine con spazi pubblici e/o di proprietà pubblica previo **PU** (art. III.1.2)
2. Per le aree produttive interessate da assi di valorizzazione commerciale e turistica non si applica la limitazione di cui all'art. VIII.6.12 c1 relativa alla previsione commerciale solo se connessa all'attività produttiva.

### [Art. VIII.7.3] 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.

**PARTE TERZA – DISCIPLINA EDILIZIA****TITOLO IX ABILITAZIONE ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA:  
PROCEDURE ED ADEMPIMENTI****CAPO IX.1 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E RELATIVI PROCEDIMENTI E ATTIVITÀ EDILIZIA  
LIBERA****[Art. IX.1.1] Attività edilizia libera e titoli abilitativi**

1. L'attività edilizia libera, i titoli abilitativi edilizi e i relativi procedimenti, sono disciplinati dalle leggi regionali e nazionali vigenti (L.R. 15/2013 e s.m.i., DPR 380/2001 e s.m.i., L.R. 5/2013 e s.m.i.).
2. Le domande di **PdC**, le **SCIA** e le **CILA** devono essere obbligatoriamente presentate nei moduli uniformi regionali (DGR 993/2014 e s.m.i.).
3. Le opere da realizzare totalmente nelle/sulle acque demaniali marittime antistanti l'arenile ed esterne ai moli foranei quali pontili, isole galleggianti, isole di perforazione e simili sono soggette esclusivamente a valutazione e autorizzazione da parte dell'Organo Demaniale competente o Ente delegato in quanto sottratte alla disciplina urbanistico-edilizio-ambientale. La costruzione di opere a terra è soggetta ad apposito titolo abilitativo edilizio (capanni, circoli velici ecc.). Il dragaggio dei fondali, anche se ricadenti in ambito portuale, non è soggetto ad alcun titolo edilizio.  
L'installazione di pontili, passerelle, dighe, in qualche modo stabilmente collegate/ancorate col suolo, costa o la riva sono soggette a **PdC** previa acquisizione dell'autorizzazione di cui al precedente capoverso.

**[Art. IX.1.2] Soggetti legittimati a richiedere il titolo abilitativo**

1. Sono legittimati a richiedere il titolo edilizio di cui al precedente art. IX.1.1 i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario dell'immobile
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo
  - f) i locatari, solo per gli interventi di **MS** urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile; l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali
  - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (DL 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

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

  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario
    - l'assegnatario di terre incolte
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza
    - il concessionario di miniere e/o di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice
  - i) i soggetti, pubblici e privati, gestori di pubblici servizi ( e-distribuzione, TELECOM, Aziende Municipalizzate, Gestori di Telefonia, Aziende che gestiscono la distribuzione di carburanti ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire purché l'intervento richiesto sia finalizzato a realizzare impianti o strutture direttamente connesse alla attività di fornitura del servizio pubblico. In questo caso il soggetto gestore deve allegare il contratto stipulato con il proprietario che gli trasferisce la facoltà di richiedere e realizzare l'intervento, o comunque documentare l'assenso del proprietario del terreno alla richiesta di titolo edilizio
  - j) Il soggetto utilizzatore dell'immobile in base a un contratto di *leasing*, nei limiti e con le modalità di quanto

previsto dal contratto o da apposito accordo con il proprietario

- l) Il possessore dell'immobile ai sensi dell'art. 53, c7, del D.Lgs n. 163 del 12.6.06, autorizzato espressamente con apposito contratto dal proprietario del bene.

**2. In luogo del titolare possono presentare domanda:**

- il delegato, procuratore o mandatario
- il curatore fallimentare
- il commissario giudiziale
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare
- il soggetto avente titolo derivante da speciali situazioni previste dalla legge.

**3. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del titolo edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.**

**4. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.**

**5. Domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo sono improcedibili.**

**[Art. IX.1.3] Voltura del titolo edilizio**

1. La voltura del titolo che avviene su semplice comunicazione degli interessati e non presuppone il rilascio di un atto formale dell'Amministrazione, non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo.
2. Il titolo edilizio non è volturabile se è stata comunicata la data di fine lavori e comunque se sono scaduti i termini di validità dello stesso.
3. Eventuali mutamenti nella titolarità del bene intervenuti prima del rilascio del titolo edilizio devono essere comunicati tempestivamente perché il titolo stesso possa essere correttamente rilasciato.

**[Art. IX.1.4] Elaborati di progetto**

1. Fino all'attivazione del portale per la presentazione delle pratiche in modalità telematica (art. 3 L.R. 15/2013 e s.m.i.), gli elaborati di progetto allegati alla richiesta PdC ed alla SCIA dovranno essere presentati nel seguente numero di copie:
  - n. 2 copie per PdC (n. 3 in caso di PU e PUC)
  - n. 2 copie per la SCIA.
2. Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto, in sei copie, riducibili in formato UNI A4, sono:
  - a) estratto del rilievo aereofotogrammetrico della strumentazione urbanistica, con indicazione della zona di intervento, ai soli fini identificativi, e con indicazione delle opere di progetto, ai fini dell'aggiornamento cartografico
  - b) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500, con indicazione quotata delle curve di livello, dei confini, delle strade, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle aree verdi e delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dei luoghi di intervento e di quelli limitrofi; con l'indicazione delle opere in progetto, delle loro dimensioni e caratteristiche, delle loro distanze dai confini e dagli edifici, e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza
  - c) planimetrie delle opere in progetto, in scala 1:500, con indicazioni delle loro dimensioni e caratteristiche e di tutte le indicazioni utili per valutare l'inserimento delle opere nel contesto di appartenenza (di norma si richiede una tavola per ogni opera/infrastruttura, salvo interventi di piccole dimensioni per i quali più planimetrie possono essere inserite in una tavola)
  - d) sezioni quotate, in scala 1:100, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto, profili longitudinali delle strade e delle reti di fognatura
  - e) particolari costruttivi, in scala 1:50, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera
  - f) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici
  - g) illustrazione e certificazioni, anche fornite dal produttore, delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati
  - h) documentazione di previsione/impatto acustico di cui alla L. n. 447/95 art. 8, c2, lettera b), redatta ai sensi della Delib. G.R. n. 673/2004, salvo non sia stata già redatta e valutata in fase di strumento urbanistico preventivo.
3. Per quanto riguarda le opere che dovranno essere cedute al Comune o ad altri Enti, i progetti dovranno rispettare

la legislazione sui Lavori Pubblici e dovranno essere integrati con tutti gli elaborati che i servizi tecnici competenti prescriveranno.

#### [Art. IX.1.5] Calcolo del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione è disciplinato dal Titolo III della L.R. 15/2013 e s.m.i. Le delibere comunali relative al contributo commisurato al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione costituiscono parte dell'elaborato RUE 5.1.

#### [Art. IX.1.6] Efficacia del permesso di costruire: ritiro, inizio e fine lavori, decadenza e proroga

1. Il **PdC** deve essere ritirato entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio pena la decadenza dell'atto; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, detto termine può essere prorogato per un ulteriore periodo di sessanta giorni decorrenti dalla data della notifica. La decadenza non opera nei casi di **PdC** rilasciati in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004. Inizio e fine dei lavori, decadenza e proroga sono disciplinati dall'art. 19 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

#### [Art. IX.1.7] Richiesta e rilascio di valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della **SCIA** o al rilascio del **PdC** può richiedere preliminarmente al **SUE** una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento secondo le modalità previste all'art. 21 della L.R. 15/2013 e s.m.i., che ne definisce anche la validità e le procedure di rilascio.
2. Fino all'approvazione del modulo unico regionale, la richiesta di valutazione preventiva va presentata utilizzando la modulistica comunale. Al progetto di massima, da presentarsi in due copie è allegata una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente, oltre ai principali parametri progettuali:
  - a) descrizione relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, del contesto paesaggistico e degli eventuali elementi di valore e disvalore di cui agli elaborati RUE.7, del suo intorno immediato e degli interni interessati dai lavori
  - b) relazione illustrativa dell'intervento, con individuazione della categoria dell'intervento, dei principali parametri progettuali, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori
  - c) dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (di qualsiasi tipo e genere), alla categoria dell'intervento, lo stato delle opere di urbanizzazione, le norme di componenti e/o la zona o sottozona di appartenenza, agli indici e parametri e alle limitazioni urbanistiche ed edilizie, alle destinazioni d'uso relative alla proprietà
  - d) compatibilità relativa agli strumenti urbanistici preventivi e/o normativa di settore, a tutti gli eventuali vincoli, gli strumenti urbanistici sovraordinati e di settore
  - e) dettagliato schema del calcolo della SC, con riferimento grafico, sia per lo stato attuale che per quello di progetto.

## CAPO IX.2 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

#### [Art. IX.2.1] Definizione e compiti della CQAP

1. La **CQAP** è l'Organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio ed ambientale istituito ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i.
2. La **CQAP** esprime pareri obbligatori non vincolanti nei casi previsti dall' art. 6 c2 della L.R. 15/2013 e s.m.i.:
  - a) provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici
  - b) sugli interventi edilizi sottoposti a **SCIA** e **PdC** inerenti:
    - Edifici e/o complessi di valore storico-architettonico di cui all'art. IV.1.7
    - Edifici di valore testimoniale di cui all' art. IV.1.9
    - Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale (CSM) di cui all'art. VIII.2.4
    - Edifici e/o complessi di valore storico artistico e/o architettonico (CSA) di cui all'art. VIII.2.5ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004

- c) strumenti urbanistici generali; varianti agli strumenti urbanistici generali ove la variante intervenga su aspetti in materie di competenza della CQAP
  - d) piani urbanistici attuativi (PUA); Progetti Unitari di cui all'art. III.1.2 qualora ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico.
  - e) nei casi previsti dagli artt. 10 e 14 della L.R. 23/2004 e s.m.i.
3. La **CQAP** dovrà esprimere il proprio parere in forma sintetica e chiaramente motivata. Essa esprime il proprio parere indipendentemente dalle verifiche istruttorie normative svolte dagli uffici tecnici comunali competenti.  
Il parere della **CQAP** dovrà rientrare in una delle seguenti tipologie:
- a) parere favorevole
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni
  - c) parere contrario motivato.
4. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo a ottenere titolo edilizio parere preventivo alla **CQAP** con allegata la documentazione contenente tutti gli elementi utili a comprendere la consistenza dello stato di fatto (comprese le foto) e di progetto, nonché dell'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico. La rispondenza del progetto al rispetto dei requisiti estetici, già valutati positivamente dalla **CQAP** in sede di parere preventivo su una identica soluzione progettuale, può essere autocertificata dal progettista al momento della richiesta del titolo abilitativo e la pratica non dovrà essere sottoposta a nuovo parere.

#### [Art. IX.2.2] Composizione e nomina della CQAP

##### 1. COMPOSIZIONE

La **CQAP** è composta da cinque membri effettivi esterni all'amministrazione che presentino elevata competenza, specializzazione ed esperienza a norma del c3 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i.  
Nell'ambito dei cinque componenti effettivi viene individuato un coordinatore tecnico.

##### 2. INCOMPATIBILITÀ

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

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

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

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

##### 3. NOMINA

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

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

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

##### 4. DURATA

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

Ove la scadenza dei 5 (cinque) anni ricada a meno di 2 (due) anni dalla scadenza del mandato del



Sindaco, la **CQAP** può essere prorogata per una sola volta fino alla nomina della nuova Commissione, da effettuarsi entro 6 (sei) mesi dall'insediamento della nuova amministrazione.

5. Il/La Segretario/a della **CQAP** è un tecnico interno designato dal Dirigente del Servizio.
6. Il componente della **CQAP** decade dall'incarico dopo 3 (tre) assenze consecutive non debitamente motivate.

#### [Art. IX.2.3] Funzionamento della CQAP

1. Si richiamano integralmente le disposizioni di cui al c3 dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i.
2. La **CQAP** si riunisce, in seduta ordinaria, di norma una volta ogni due settimane e in seduta straordinaria ogni volta che il coordinatore lo ritenga opportuno, o su richiesta del dirigente competente, ove ne ravvisi l'opportunità in relazione alla numerosità e/o all'urgenza delle pratiche da esaminare. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal segretario.
3. Le riunioni della **CQAP** sono valide con la presenza del coordinatore ed almeno due membri. Il coordinatore può derogare sul calendario delle sedute per motivate ragioni.
4. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso in progetti da sottoporre alla **CQAP**, contiene l'elenco delle pratiche, trasmesse dal responsabile del procedimento, i riferimenti di protocollo ed in sintesi l'oggetto dell'argomento da trattare. Il predetto ordine del giorno è redatto a cura del Segretario della **CQAP** tenendo conto dell'ordine cronologico di arrivo delle pratiche presso la Segreteria della **CQAP**, e affisso preventivamente in apposita bacheca per la visione al pubblico. Detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su istanza motivata dell'interessato e previa valutazione del Dirigente.
5. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Coordinatore.  
Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.
6. I componenti della **CQAP** non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nei casi in cui vi sia un interesse, anche solo marginale, diretto od indiretto da parte del componente della **CQAP** sul progetto in esame, esso dovrà assentarsi fin dalla fase di dibattito, non essendo possibile, in tali casi, avvalersi della facoltà di astensione.  
La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della **CQAP** motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o di consulenza, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima.
7. Le sedute della **CQAP** non sono pubbliche.
8. Delle adunanze della **CQAP** viene redatto apposito verbale firmato dal Coordinatore e dal Segretario che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.  
I verbali delle adunanze devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Nel verbale dovrà essere indicata la eventuale avvenuta illustrazione del progetto da parte del professionista incaricato. Il parere espresso dalla **CQAP** deve essere trascritto, a cura ed a firma del Segretario, sulle relative pratiche. Il Segretario, inoltre, appone sull'elaborato grafico che deve rimanere agli atti, la dicitura: "Esaminato nella seduta del.....dalla **CQAP**", completata dalla propria firma e trasmette la pratica entro 7 gg. all'ufficio competente.  
I verbali delle adunanze sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della **CQAP** e possono essere consultati da chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso.
9. I pareri della **CQAP** sono resi noti al pubblico con appositi elenchi da esporre nelle sedi abituali degli uffici tecnici.

## TITOLO X ESECUZIONE DELLE OPERE: PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

### CAPO X.1 ESECUZIONE DEI LAVORI E VARIANTI

**[Art. X.1.1] Esecuzione delle opere**

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

**[Art. X.1.2] Comunicazione di inizio lavori per interventi soggetti a PdC**

1. Per inizio lavori si intende l'avvio di qualsiasi lavoro, anche modesto, che sia direttamente pertinente l'opera oggetto del **PdC** e che abbia carattere definitivo. Non costituiscono inizio lavori la predisposizione delle opere edilizie quali lo sfalcio della vegetazione, lo scortico del terreno, il livellamento dello stesso, la recinzione e l'impianto del cantiere, il deposito dei materiali all'interno dell'area, il pagamento di fatture e delle imposte sui materiali da costruzione, qualunque ne sia l'entità. Il titolare del permesso edilizio deve comunicare al **SUE**, con congruo anticipo, la data di inizio lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando l'apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice. In caso di PdC per opere di urbanizzazione la comunicazione deve essere presentata al **SUE** almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e seguirà le ulteriori disposizioni previste dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con DCC 34105/52 del 22/03/2010.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al **SUE** (o al **SUAP** in caso di impianti produttivi di beni e servizi) entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione, di cui al precedente comma primo, occorre anche allegare, ove del caso, quanto indicato dalla normativa vigente.
4. Ad avvio dei lavori il cantiere dovrà essere provvisto di apposita tabella ben visibile con indicazione del tipo d'intervento ed estremi del relativo PdC, SCIA, CILA o PAS. Dovrà contenere altresì i nominativi del titolare e delle figure professionali responsabili del cantiere.

**[Art. X.1.3] Varianti**

1. Le varianti in corso d'opera e le varianti essenziali sono definite e normate dalla vigente normativa regionale e nazionale (L.R. 15/2013 e s.m.i. e DPR 380/2001 e s.m.i.).

**[Art. X.1.4] Organizzazione e conduzione del cantiere**

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

5. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri
  - le norme di prevenzione incendi
  - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private
  - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici
  - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile
  - la prevenzione per dissesti statici ed idro-geologici
  - la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.
- Sono tenuti al rispetto delle suddette norme secondo le loro rispettive spettanze e competenze: il direttore dei lavori, i preposti ed i lavoratori.
6. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e impianti posti nelle vicinanze, la cui verifica è effettuata dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori che ne sono responsabili.
7. Visto l'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate e deve altresì effettuare le comunicazioni previste nella succitata norma.

#### **[Art. X.1.5] Fine lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Entro 15 giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, l'interessato trasmette la comunicazione di fine lavori corredata dalla domanda di rilascio di certificato di conformità edilizia e della documentazione di cui all'art. 23 della L.R. 15/2013 e s.m.i..
2. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità, relative procedure e le sanzioni per il ritardo e la mancata presentazione dell'istanza di agibilità sono disciplinate dalla normativa regionale e nazionale vigente (L.R. 15/2013, artt. 23, 25 e 26 e art. 6 c3 quater della L.R. 5/2013 e s.m.i.).

## TITOLO XI QUALITÀ DELLO SPAZIO E DEL COSTRUITO

### CAPO XI.1 QUALITÀ URBANA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### [Art. XI.1.1] Requisiti delle opere edilizie

1. I requisiti delle opere edilizie sono stabiliti dalla normativa sovraordinata e dai regolamenti comunali in materia (igienico-sanitaria, ambientale, etc.) vigenti secondo quanto disposto dall'atto di coordinamento regionale (DGR 994/2014).
2. Ai fini di garantire una maggiore qualità edilizia dell'abitato ogni unità abitativa, ad esclusione dei monolocali, dovrà prevedere una camera da letto doppia o due singole.

#### [Art. XI.1.2] Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, impianti per telefonia mobile e per emittenti audio-televisive e impianti termici

1. Per quanto concerne i criteri localizzativi, i limiti, le prescrizioni, le distanze e le procedure autorizzatorie inerenti l'inserimento nel territorio comunale di impianti di energia a fonti rinnovabili si rimanda all'applicazione della vigente disciplina nazionale e regionale in materia (D.Lgs. n. 387 del 29/12/2003, DM 10 settembre 2010, D.Lgs n. 28 del 03/03/2011, Decreto Legge n° 1 del 24/01/2012 art. 65 convertito con modificazioni dalla L. n. 27 del 24/03/2012, e s.m.i.; DAL Regione Emilia Romagna n. 28 del 06/12/2010 per gli impianti fotovoltaici; DAL Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26/7/2011 per gli impianti eolici, da biogas, da biomasse ed idroelettrici, s.m.i. e correlati atti deliberativi ed attuativi).
2. La realizzazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari è disciplinata dalle vigenti norme nazionali e regionali di settore; se da realizzare in zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i. risulta necessario, prima di ogni intervento, acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.
3. La realizzazione di stazioni di radio base per la telefonia mobile e per le emittenti radio televisive è disciplinata dalle vigenti norme nazionali e regionali di settore. Se da realizzare in zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., prima di ogni intervento, occorrerà acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica, fatto salvo quanto prevista dall'art. 6 c4 del DL 133/2014 convertito in L. 164/2014.  
Ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative vigenti, tali manufatti devono osservare una distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona di m 5,00 e m 10,00 dai fabbricati esistenti ed in progetto, salvo in ogni caso il rispetto di un  $IVL \geq 1,0$ .
4. La realizzazione degli impianti termici è disciplinata dalle vigenti norme nazionali e/o regionali di settore ed in particolare dall'allegato A del D.Lgs 29.12.2006 n. 311 e dall'Allegato n. 1 dell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt. 25 e 26 bis L.R. 26/2004 e s.m.i.) di cui alla delibera di G.R. n.967 del 20/07/2015 e s.m.i.; se da realizzare esternamente all'edificio in zone soggette a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., risulta necessario, prima di ogni intervento, acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica.

#### [Art. XI.1.3] Regolamentazione delle acque reflue, superficiali e sotterranee

1. Le acque reflue debbono essere convogliate in rete fognaria pubblica, laddove esistente, secondo quanto previsto dalle normative nazionali, regionali e regolamentari vigenti.
2. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone prevalentemente residenziali, per le quali non è prevedibile un'apprezzabile contaminazione dovranno essere completamente smaltite in loco (ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo o in subordine nella rete idrografica seguendo la procedura prevista dai Piani di Bacino) prevedendo lo smaltimento delle acque meteoriche in pubblica fognatura solo ove non si verifichino tali condizioni secondo quanto previsto dalle normative regionali in materia. Ai fini dell'adozione degli interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con le capacità idrauliche dei recettori, si applicano le disposizioni impartite dalle competenti Autorità di Bacino, attraverso la normativa attuativa dei Piani di Bacino, ovvero degli enti competenti a seconda della natura/tipologia

dei corpi idrici superficiali interessati.

#### [Art. XI.1.4] Perforazione di pozzi

1. Chiunque intenda perforare, trivellare un pozzo per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea sia da utilizzare a scopo domestico, industriale, irriguo o per altri scopi, deve presentare una **SCIA** per le sole eventuali opere edilizie connesse (in quanto realizzazione di volume tecnico), nei casi e nell'osservanza dell'art. 28 della L. n. 136/1999 e s.m.i., fermo restando la necessaria e preventiva acquisizione della autorizzazione presso il competente Servizio della Regione Emilia Romagna.

#### [Art. XI.1.5] Coperture, canali di gronda, pluviali

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

#### [Art. XI.1.6] Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici e salvaguardia del patrimonio architettonico

1. Tutti gli edifici, le loro parti e relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia a cura del titolare responsabile dell'immobile. A tal fine trovano applicazione le misure di salvaguardia del patrimonio architettonico di cui all'art. 9 della L.R.16/2002 e s.m.i.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, dipinti, sculture, colonne, vasche, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, etc.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

#### [Art. XI.1.7] Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche

1. Cippi, monumenti, opere commemorative, lapidi storiche e comunque elementi similari di valore documentario, che non siano già individuati come edifici e/o complessi di valore storico-artistico e/o documentario o in ogni caso tutelati da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione.

#### [Art. XI.1.8] Elementi aggettanti su spazi pubblici

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - a) massimo cm 30, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal piano del marciapiede e m 2,80 se inesistente
  - b) massimo cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a m 2,50 dal piano del marciapiede e a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente; l'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno; l'altezza per le pensiline è misurata dal punto più basso
  - c) le porte, le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,50, misurata dal piano del marciapiede e m 2,80 se inesistente, o di m 4,50 sul piano stradale.

#### [Art. XI.1.9] Chiusura o modificazione di spazi loggiati o porticati

1. La chiusura con materiali trasparenti di logge o portici, mediante l'installazione di serramenti di qualsiasi tipo (anche fissi), non determina incremento di **SC** e/o **SA** e di volume purchè gli spazi derivanti siano utilizzati esclusivamente come veranda (punto 63 DAL 279/2010 e s.m.i.).

In caso di intervento su edifici plurifamiliari sono da adottarsi soluzioni unitarie cui devono attenersi i singoli proprietari, anche al fine di salvaguardare le caratteristiche formali e compositive dell'edificio. Tale intervento si configura come **MS** ed è soggetto a **CILA**.

2. E' sempre consentita l'installazione di serramenti "a pacchetto" per la chiusura di balconi con sovrastante copertura a sbalzo nel rispetto delle disposizioni di cui al c1.  
La chiusura di balconi con serramenti fissi determina incremento di **Vt** e modifica alla sagoma. Tale intervento si configura come **RE** ed è soggetto a **SCIA**.
3. Resta ferma l'acquisizione delle specifiche autorizzazioni in caso di aree/immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

#### [Art. XI.1.10] Recinzioni e mura di cinta

1. Recinzioni, parapetti, muri di cinta di qualunque tipo, quando riguardano o sono prospicienti una sede stradale, sono regolati principalmente da quanto contenuto nell'art. 16 del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92 e s.m.i.) e nell'art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.).
2. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni possono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione di numero civico, campanelli, citofono, videocitofoni, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato; detti allestimenti, con esclusione delle strade urbane classificate locali, locali interzonali, per le quali non è imposta alcuna distanza minima, dovranno essere collocati ad una distanza dall'accesso carrabile, proprio o di lotti confinanti, non inferiore a m 3,00 o essere arretrati di almeno m 1,50 dal confine stradale. Tale condizione non si applica per i titoli edilizi di opere di urbanizzazione ed edilizie rilasciati prima del 01/07/03. Qualora il fronte del lotto non abbia le dimensioni da permettere tale distacco gli allestimenti dovranno comunque essere distanziati il più possibile dall'accesso carrabile onde permettere la massima visibilità.
3. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, essere armoniosamente inserite nel circostante contesto ambientale. E' fatto divieto dell'uso di filo spinato e/o di qualsiasi altro materiale che per forma possa costituire pericolo, unitamente a quello di cavi elettrici di qualunque tensione.  
Le recinzioni non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
4. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche all'interno dei centri abitati dovranno essere costruite nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali; le nuove recinzioni non dovranno superare altezza massima di m 1,50 misurata rispetto al marciapiede se esistente salvo quanto eventualmente prescritto dall'Agenzia di area regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile ai fini della sicurezza idraulica. Le nuove recinzioni devono avere caratteristiche tali da assicurare condizioni di adeguata visibilità e trasparenza nei confronti degli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale specificatamente in prossimità di intersezioni e di altri accessi carrabili.  
Le recinzioni prospicienti strade pubbliche fuori dai centri abitati devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 26 del DPR 495/1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e s.m.i.  
Per le recinzioni interessanti aree produttive di deposito e portuali, militari, sportive, industriali, artigianali ecc. sono ammesse recinzioni con altezza massima di m 2,00 salvo quanto eventualmente prescritto dal competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile ai fini della sicurezza idraulica. Sono consentite altezze superiori ai predetti limiti previo il preventivo parere/nulla osta dell'ufficio tecnico competente (per il comune Servizio Mobilità e Viabilità). Sono comunque fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore.  
Le recinzioni interessanti strade provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati sono autorizzate sulla base delle direttive approvate con delibera della Giunta Provinciale n° 1730 del 09/11/1994 e s.m.i.  
Le recinzioni interessanti strade statali "collocate dentro e fuori dai centri abitati", sono autorizzate previo Nulla-Osta dell'ANAS.  
Le recinzioni interne a delimitazione dei confini laterali, non sono soggette ad alcuna limitazione ad eccezione della parte più prossima alla sede stradale, qualora poste in prossimità di accessi carrabili, il cui ultimo tratto per una lunghezza di m 3,00, dovrà essere realizzato con le caratteristiche previste nei punti precedenti per le recinzioni prospicienti le strade pubbliche, per garantire il necessario campo visivo.

#### [Art. XI.1.11] Cancelli, accessi carrabili, rampe

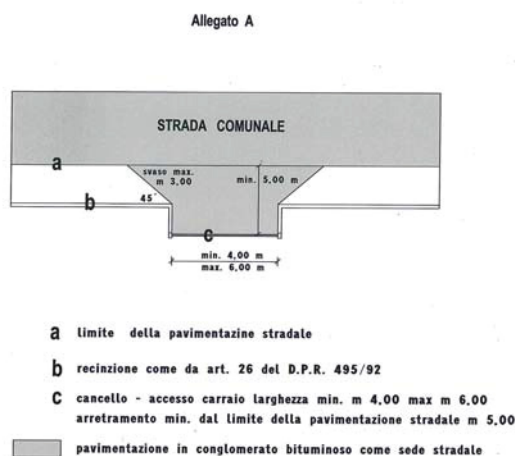
1. L'apertura di nuovi accessi carrabili e la modifica di quelli esistenti dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 22 del D.Lgs 285/92 e s.m.i. (Codice della Strada) e degli artt. 44, 45 e 46 del DPR 495/92 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada) e sono



subordinate all'autorizzazione/nulla-osta degli Enti competenti ai sensi delle predette normative.

2. Gli accessi carrabili fuori dai centri abitati dovranno essere realizzati nel rispetto del-sottoripartato "schema tipo".

L'altezza del cancello dovrà essere uguale a quella della recinzione fronte strada oppure più alto solo se arretrato di almeno m 3,00 dal confine stradale.



3. Fermo restando quanto previsto al c1, gli accessi carrabili all'interno del centro abitato dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
- avere dimensioni non inferiore a m 3,00 di larghezza. Dimensioni più ridotte potranno essere concesse, (ad esempio nella *Città storica* fino, di norma, ad un minimo di m 2,50) purché debitamente motivate
  - per ciascuna unità abitativa non è consentito, di norma, più di un accesso carrabile prospiciente aree destinate alla viabilità pubblica per ogni m 25,00 di confine privato prospiciente piazze, strade e parcheggi pubblici o di uso pubblico
  - per ogni lotto non residenziale la misura di cui sopra viene ridotta a m 12,00, eventualmente suddivisibile in due parti (ingresso e uscita), previa verifica di funzionalità da parte dell'ufficio tecnico
  - non è consentita l'apertura di accessi carrabili che determinano una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio pubblico previsti dagli strumenti urbanistici attuativi e conteggiati come standard urbanistico salvo loro monetizzazione
  - di norma, per edifici condominiali è obbligatorio l'arretramento del cancello carrabile di almeno m 4,00
  - per gli accessi temporanei di cantiere valgono le prescrizioni sopra riportate
  - gli accessi carrabili relativi a strade provinciali interne ai centri abitati sono autorizzabili dai competenti uffici comunali sulla base dello specifico Regolamento Provinciale.
4. In presenza di rampe di accesso che immettono sulla sede stradale di qualunque tipo, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali o altre aree destinate alla circolazione di veicoli e pedoni, i passi carrai devono disporre di un tratto piano o con pendenza non superiore al 5% , per una lunghezza di almeno m 4,00 misurata tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico o aperto al pubblico transito. Le stesse rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 25% se rettilinee, o al 20% negli altri casi. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a metri 3,00 se la rampa è rettilinea e m 3,50 se curva. Le autorimesse con oltre 15 posti auto dovranno essere servite da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a m 3,00 o da una rampa a doppio senso di marcia di larghezza non inferiore a m 4,50, salvo diverse prescrizioni dei Vigili del Fuoco.
5. In mancanza dell'avvenuta esecuzione delle previste opere di urbanizzazione primaria, l'accesso da e per il lotto oggetto di intervento, o per il cantiere di lavoro, deve avvenire esclusivamente usufruendo degli accessi provvisori esistenti, relativamente ai quali la Ditta committente, a sua cura e spese, dovrà assicurare la disponibilità, restando escluso il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità.
6. Anditi carrai e pedonali dovranno essere altresì ubicati in posizioni tali che l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto esistenti.
7. Il rilascio del titolo edilizio per la costruzione del fabbricato, non costituisce presupposto sufficiente per il

successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.

8. Eventuali motivate richieste di deroga alle norme dovranno essere preventivamente inoltrate all'ANAS, all'ufficio Strade della Provincia o al Servizio Mobilità e Viabilità secondo competenza.
9. Qualora, per la realizzazione dell'accesso carrabile, si debbano eseguire opere o lavorazioni che interessano il suolo pubblico occorre richiedere la necessaria autorizzazione all'ente competente. Nel caso di opere eseguite su area comunale si deve fare riferimento al vigente Regolamento per l'autorizzazione, l'esecuzione, ed il ripristino di scavi su suolo pubblico.

#### [Art. XI.1.12] Elementi di arredo delle aree pertinenziali

1. Per elementi di arredo delle aree pertinenziali di cui alla lettera i) del c1 dell'art. 7 della L.R. 15/2013 si intendono a titolo esemplificativo:
  - a) cucce per cani anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere (nel rispetto del DGR 353 del 20/04/2013) e voliere per ogni proprietà di dimensioni max complessive pari a m<sup>2</sup> 4,00, H m 3,00 al colmo e prive di copertura rigida impermeabile
  - b) barbecue o piccoli forni, purché non costituiscano **Sc**
  - c) Pergolati, gazebi, tende avvolgibili o retraibili (anche con supporti a terra), strutture leggere per ombreggio con telo fisso impermeabile purché di dimensione max di m<sup>2</sup> 20,00 e H al colmo ≤ m 3,00 e prive di tamponamenti laterali
  - d) panche
  - e) fontane, piccole vasche (con superficie inferiore a m<sup>2</sup> 2,00 e volume inferiore a mc 1,50)
  - f) statue in genere e cappelle votive di dimensione massima complessiva pari a m<sup>2</sup> 2,00
  - g) ripostigli per attrezzi da giardino in legno, smontabili e senza opere di fondazione, con superficie non superiore a 4,00 m<sup>2</sup>, di altezza massima, calcolata dal terreno esistente all'estradosso di copertura, inferiore a m 3,00, arretrati dal confine stradale almeno quanto l'edificio esistente. I capanni costituiti esclusivamente da telaio portante in legno con tamponamento e copertura in canna palustre possono essere installati nello spazio naturalistico e nello spazio rurale (fatte salve le eventuali previste procedure ambientali) con una **SC** max di m<sup>2</sup> 12,00 e con h max calcolata all'intradosso.
2. Gli arredi di cui al precedente c1 non costituiscono edificazione e pertanto non presuppongono nessun titolo edilizio, ferma restando la necessità di acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica in caso di sussistenza di vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. Devono tuttavia essere rispettate le norme del Codice Civile e del **RCI** nei casi previsti. L'installazione di elementi non rispondenti alle caratteristiche di cui sopra o comunque con dimensioni eccedenti sarà oggetto di titolo abilitativo edilizio.

#### [Art. XI.1.13] Spazi per attività sportive, ricreative

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine scoperte. Eventuali coperture di tipo non rigido, sono ammesse solo se aventi caratteristiche di mobilità e di facile rimozione per smontaggio e non per demolizione quali: palloni pressostatici, strutture geodetiche e tendoni. I percorsi esterni possono essere recintati e/o delimitati da steccati, vanno comunque rispettate le specifiche legislazioni per impianti sportivi aperti al pubblico.  
Nelle aree sportive possono essere installati elementi di arredo per gioco bimbi, attrezzature ginnico-sportive, pergolati, ecc.; oltre a servizi igienici, spogliatoi, tribune, nei limiti previsti dalla normativa di attuazione del RUE.
3. Gli interventi precedenti sono attuati liberamente o con titolo abilitativo edilizio secondo quanto disposto dalla L.R. 15/2013.

#### [Art. XI.1.14] Installazione particolari

1. Necessitano di preventiva comunicazione ai sensi del c2 dell'art. 7 della L.R. 15/2013, le seguenti particolari opere, caratterizzate da precarietà, temporaneità e facile amovibilità, il cui mantenimento è consentito per un periodo non superiore a 4 mesi/anno:
  - opere di puntellatura dettate da esigenze di pubblica incolumità: in tali casi il periodo massimo consentito è stabilito nell'ordinanza pubblica
  - allestimenti da realizzare in occasione di: feste, festival, concerti, promo-pubblicitari, spettacoli, manifestazioni sportive-culturali-ricreativi, fiere e simili
  - allestimenti di aree di parcheggio nelle località balneari durante la stagione balneare

- scenari cinematografici, televisivi; esposizioni artistiche; stands informativi e igienico-sanitari
  - impianto mobile (del tipo carrellato) e/o temporaneo e/o pannelli di telefonia mobile. In tale caso il periodo di permanenza è individuato dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.
2. I termini di cui sopra si intendono, senza soluzione di continuità, comprensivi del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione dei manufatti e alla rimessa in pristino delle aree/immobili.
  3. Allo scadere del termine massimo stabilito, inoltre, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata. Qualora l'opera non venga rimossa entro i termini essa sarà considerata abusiva. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutti i costi per la rimessa in pristino dei luoghi al soggetto inadempiente.
  4. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza dei termini di cui ai commi 1 e 4, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi, senza nulla pretendere da parte del soggetto attuatore e/o proprietario.

#### **[Art. XI.1.15] Prevenzione e limitazione inquinamento luminoso**

1. Nella redazione dei progetti degli impianti per l'illuminazione esterna dovrà essere rispettata la normativa di cui alla L.R. 19/2003 e s.m.i. ed in particolare quanto previsto nella DGR n. 1732/15 in materia dei relativi accorgimenti tecnici.

### **CAPO XI.2 - ARREDO URBANO E TUTELA DEL VERDE**

#### **[Art. XI.2.1] Numerazione civica e targhe**

1. La normativa in merito alla numerazione civica esterna ed interna nonché alle targhe toponomastiche è definita dal DPR n. 223 del 30/05/1989 e dal Regolamento sulla toponomastica comunale.

#### **[Art. XI.2.2] Chioschi, edicole, cabine**

1. L'installazione di chioschi, edicole, cabine e relativi arredi è disciplinato dal Regolamento comunale in materia.

#### **[Art. XI.2.3] Strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi**

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture temporanee in corpo unico, anche tamponate, ma completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi, in conformità alla disciplina di cui al presente articolo agli specifici regolamenti comunali che disciplinano l'installazione di strutture temporanee su suolo pubblico.

Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e SC, la loro superficie coperta non può eccedere il 50% dell'attività esistente alla data del 01/07/2003 (data di entrata in vigore del previgente Regolamento Edilizio).

L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile, per quanto riguarda le distanze dai confini con aree private e pubbliche, e dal Codice della Strada e suo regolamento d'attuazione per i distacchi dai confini con aree destinate alla viabilità.

Per installazioni a confine con spazi pubblici dovrà essere acquisito il nulla osta dell'ente proprietario; non possono essere interessate aree verdi, e spazi di parcheggio pubblico o privato; il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo; devono essere salvaguardate le eventuali alberature esistenti.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dalle tavole di RUE.

I materiali da adottare devono garantire un facile smontaggio; per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli in vetro, legno o plexiglas senza sottostanti zoccolature in laterizio o calcestruzzo, salvo fioriere.

Non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende aggettanti, pergolati, pali portabandiera, stendardi, ecc.).

La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti e agli apparati radicali delle eventuali alberature.

La realizzazione di impianti tecnici, compreso gli allacci alle reti, dovrà essere realizzata in conformità ai vigenti criteri di sicurezza e comunque tali da essere facilmente rimossi.

L' **H** al colmo di qualsiasi struttura temporanea non può superare m 3,50, fatto salvo motivate esigenze impiantistiche. Nel caso la destinazione d'uso non rientri più tra quelle sopraindicate, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso.

Può essere presa in considerazione l'installazione di strutture comuni tra pubblici esercizi ricadenti nel medesimo edificio.

Sono fatti salvi gli obblighi dettati dalla L. 447/95 e L.R. 15/01, qualora tali strutture comportino un potenziamento ed aumento dell'attività dell'esercizio, ivi compreso la maggior affluenza di avventori. In questo caso l'intervento va preventivamente valutato sotto l'aspetto dell'impatto acustico che questo produce verso i ricettori presenti.

2. Nella *Città storica* tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere in metallo verniciato, legno e vetro e non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti e devono inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale anche in relazione ad eventuali studi e piani di arredo. Ogni caso sarà comunque valutato in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi valutato compatibile o meno.
3. Nei Centri del litorale in presenza di area pubblica o privata ad uso pubblico, tali impianti sono ammessi a condizione che non interessino lo spazio pedonale in misura superiore al 50% della sua profondità; garantendo in ogni caso uno spazio pedonale minimo di m 2,00. La loro installazione non dovrà ostacolare in alcun modo il traffico pedonale, determinare pericolo o intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, ridurre la visibilità nelle intersezioni, della segnaletica stradale e degli impianti semaforici. Pertanto la restante area non dovrà essere minimamente occupata con tavoli, sedie, materiale d'arredo o quant'altro. Sarà cura della Ditta richiedente rendere agevole la fruibilità pedonale dell'area scoperta, mediante la rimozione di manufatti che ne siano di ostacolo e l'unificazione della quota di calpestio della pavimentazione.
4. Sarà cura del richiedente eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni del Comune. E' inoltre a cura del richiedente il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto. Saranno a cura e spese del soggetto autorizzato la rimozione ed il ripristino del manufatto eventualmente necessari in caso di lavori da parte delle ditte erogatrici di pubblici servizi. Dovrà inoltre essere garantita l'accessibilità ai sottoservizi.
5. I manufatti di cui al precedente primo comma dovranno essere oggetto di idonea manutenzione.
6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti possono essere derogate esclusivamente sulla base di progetti, piani, e programmi di riqualificazione urbana e/o di arredo redatti dall'Amministrazione Comunale e/o da privati nell'ambito di "Assi di valorizzazione turistico-monumentale" (art. VIII.3.2) o "Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica" (artt. VIII.3.3 e VIII.7.2).
7. Tali manufatti sono soggetti a **SCIA**. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse pubblico, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo. Il soggetto autorizzato dovrà impegnarsi a rimuovere il manufatto a proprie cura e spese con atto d'obbligo debitamente registrato – da valersi anche nei confronti dei terzi, successori o aventi causa – da allegarsi alla **SCIA**.
8. Sono fatte salve e rispettate le competenze delle Soprintendenze nonché il rispetto dei requisiti di sicurezza ed igienico-sanitario e delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche, cui dovrà farsi carico esclusivamente e responsabilmente il soggetto attuatore degli interventi anche ai fini dell'acquisizione del parere di competenza della Commissione Tecnica di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo.

#### [Art. XI.2.4] Strutture rimovibili e involucri

1. Le coperture di impianti sportivi, ricreativi, di spazi destinati a servizi pubblici e privati di interesse pubblico (**Spr 4**, **Spr 6** e **Spr 7**) aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche tensostrutture, retrattili o rientranti e simili, non rientrano nel calcolo della **SC**.
2. Le predette opere non devono limitare la visibilità per la circolazione stradale e relativa segnaletica. L'accesso e l'uscita del pubblico deve avvenire in modo da evitare intralci alla circolazione stradale.

#### [Art. XI.2.5] Salvaguardia e formazione del verde

1. Nell'ambito di piani urbanistici attuativi, di interventi diretti di tipo edilizio e/o per opere di urbanizzazione dovrà essere salvaguardata l'esistente dotazione di alberature, ed essenze arbustive. La salvaguardia e la formazione del verde deve avvenire nel rispetto del Regolamento Comunale del

Verde.

## TITOLO XII VIGILANZA E SANZIONI

### CAPO XII.1 VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

#### [Art. XII.1.1] Controlli e vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Le modalità di controllo del **PdC** e della **SCIA** alla conclusione delle opere sono disciplinate regolamentate dall'art. 23 della L.R. 15/2013 e dai relativi atti regionali di coordinamento tecnico, e dall'art. 6 della L.R. 5/2013 e s.m.i., quelle sulle **CILA** dall'art. 16 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i., quelle della **PAS** dall'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i.
2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile del SUE assume i provvedimenti sanzionatori per gli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
3. Le modalità per i controlli delle pratiche edilizie e per lo svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate, anche a campione, ad esclusione di quanto previsto al c3 quater dell'art. 6 della L.R. 5/2013 e s.m.i., sono stabiliti dall'Amministrazione comunale con deliberazione di G.C. nel rispetto dei criteri individuati dall'art. 23 della L. 15/2013 e dal relativo atto di coordinamento regionale (DGR 76/2014). Qualora il controllo sia effettuato su richiesta di cittadini o altre Amministrazioni o di altri settori/servizi dell'Amministrazione procedente è necessario che la verifica sia condotta tenendo conto della finalizzazione della richiesta, quindi evitando improprie soluzioni di confronto comportanti trattamenti con eccedenza di dati.
4. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica dei requisiti tecnici delle opere edilizie, l'Amministrazione Comunale può stipulare apposite convenzioni con strutture qualificate idonee allo scopo.

#### [Art. XII.1.2] Sospensione dell'uso e dichiarazione dell'inagibilità, utilizzazione abusiva – immobili di vecchia costruzione

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di cui al 1° comma può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto al titolo edilizio, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Per le abitazioni esistenti ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, il Sindaco può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni :
  - condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine, box, edificio al grezzo e simili);
  - insufficienti requisiti di superficie o di altezza
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.
5. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
6. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare

autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

**[Art. XII.1.3] Eventi particolari: crolli, labenze, interventi di ordinanza contingibili e urgenti**

1. A fronte di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione secondo i parametri della **RE**. La ricostruzione deve essere preventivamente munita di idoneo titolo abilitativo.
2. Qualora l'intervento edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se ricadenti nella *Città storica*, o vi siano gravi problemi per lo stato di collaena dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la **D** di parti più o meno estese dell'edificio o dell'edificio stesso, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere consentita la **D** di dette parti o dell'intero edificio e la ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente autorizzato, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla **RE** ricostruttiva (leggera).
3. Al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone possono essere iniziate le opere necessarie senza il preventivo rilascio del necessario titolo ad edificare, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o avente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente RUE in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere stato dato corso solo dopo rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004, il proprietario e/o avente titolo deve dare immediata comunicazione alla SABAP secondo le modalità prescritte all'art. 27 del D.Lgs 42/2004.
4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54, del T.U. di cui al D.Lgs. 267/00, non è richiesto titolo edificatorio, limitatamente alle opere ingiunte, fermo restando quanto disposto dal precedente comma.



**[Art. XII.1.4] Prescrizioni opere edilizie minori**

1. Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati, fermo restando quanto previsto all' art.17 bis della L.R. 23/2004, trascorsi 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori, per interventi minori realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio e che non riducano i livelli prestazionali igienico-sanitari vigenti all'epoca dell'esecuzione, ove più favorevoli rispetto a quelli vigenti al momento della comunicazione di cui al successivo c3 e per i quali si può prospettare l'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'Amministrazione Comunale ritiene non sussistano ragioni di opportunità e pubblico interesse tali da avviare le procedure sanzionatorie.  
Le opere suscettibili di "prescrizione", fermo restando che non devono comportare modifiche della sagoma, se non in riduzione o nei casi di applicazione di cappotto realizzato anteriormente al 25/06/09, data di entrata in vigore del DPR 59/09 regolamento sul rendimento energetico in edilizia di cui al D.Lgs. 192/95, né aumenti di unità immobiliari o di volume o di **SC**, né cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico urbanistico, devono essere riconducibili ai seguenti interventi:
  - **MS**
  - **RRC**
  - Varianti planialtimetriche anche essenziali e conformi alla normativa vigente al momento della loro realizzazione, ove più favorevole rispetto a quella vigente all'atto della comunicazione di cui al successivo c3, varianti prospettiche in corso d'opera, modifiche ad aperture esistenti ritenute modeste, secondo un criterio di adeguatezza e proporzionalità al contesto di intervento.
  - **D**
  - Recinzioni, muri di cinta, cancellate o affini, previa acquisizione, ove previsto e/o nei casi di non conformità agli specifici regolamenti vigenti alla data della presentazione della comunicazione di cui al c3, del Nulla Osta dell'Ente proprietario della strada o comunque dell'Ente/Ufficio competente in merito
2. Il presente articolo non trova applicazione ove l'intervento riguardi immobili soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, Parte III (ad eccezione delle opere interne che, ai sensi dell'art. 149 dello stesso Decreto sono escluse dal regime dell'autorizzazione paesaggistica e di quelle che hanno ottenuto il rilascio della compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 – 181) o a vincolo storico-monumentale ai sensi dello stesso D.Lgs. 42/04 Parte II.
3. Gli interessati, allo scopo di cui al presente articolo, provvederanno a depositare presso il SUE idonea comunicazione contenente la seguente documentazione in copia unica:
  - elaborati grafici relativi allo stato attuale/modificato/comparato a firma di tecnico abilitato;
  - relazione descrittiva delle opere oggetto di prescrizione;
  - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa l'epoca di esecuzione delle opere;
  - allegato fotografico riferito alle opere oggetto di richiesta;
  - planimetria catastale;
  - asseverazione del tecnico attestante la riconducibilità delle opere alle fattispecie previste dalla presente disposizione.
4. Qualora le opere oggetto di prescrizione abbiano rilevanza strutturale ai sensi della L.R. 19/08 e s.m.i. e siano state eseguite dopo il 23/10/2005, data di entrata in vigore delle norme sismiche per il territorio comunale, è necessario produrre, unitamente all'istanza di prescrizione apposita autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 11 L.R. 19/08 e s.m.i. Sono comunque fatti salvi gli effetti penali delle violazioni sismiche dichiarate o accertate.

**[Art. XII.1.5] Edifici esistenti in contrasto**

1. Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, che siano in contrasto con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico vigente, ove non sia previsto l'intervento mediante PUA di iniziativa pubblica o la destinazione urbanistica non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle norme urbanistiche vigenti; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di **MO**, **MS**, di totale o parziale demolizione **D**.
2. Per gli immobili sede di attività produttive inquinanti sono anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.
3. Per gli immobili regolarizzati di fatto con provvedimenti di tipo sanzionatorio in alternativa al ripristino, ai sensi delle vigenti normative, qualora presentino aspetti di non conformità agli strumenti urbanistici vigenti, saranno ammissibili, ove coerenti con lo strumento urbanistico, interventi eccedenti la **RE** leggera e di tipo conservativo solo qualora non si traducano in un ulteriore aggravio della pregressa violazione e/o difformità eseguita.

## CAPO XII.2 SANZIONI

### [Art. XII.2.1] Sanzioni

1. Alle violazioni delle norme del presente RUE, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla vigente legislazione.
  2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel **PdC** che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né siano perseguibili ai sensi della normativa vigente, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99), le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n.267/00 art.7 bis come integrato dalla legge n.3/2003 art.16.
  3. Si individuano, di seguito, alcune tipologie di violazioni e disposizioni del presente RUE più ricorrenti o maggiormente significative, a fronte delle quali vengono determinate le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:
    - a) mancata presentazione dell'atto formale di comunicazione di inizio lavori per le opere previste nel **PdC** art. IX.1.1 c2; sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro
    - b) In caso di ritardo o di mancata presentazione della richiesta del certificato di conformità e agibilità, si applicano le sanzioni di cui all'art. 26 della L.R. 15/2013. Nel caso di violazione per ritardo o mancata presentazione di comunicazione di fine lavori e/o della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità compiuta prima dell'entrata in vigore della L.R. 15/2013, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro
    - c) mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta (art. X.1.2 c4); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro
    - d) mancata conservazione di copia del titolo abilitativo con relativi elaborati grafici in cantiere (art. 27 c4 DPR 380/01 e s.m.i.); sanzione min. 50 Euro – sanzione max 300 Euro
    - e) mancata osservanza delle disposizioni sulle recinzioni provvisorie di cantiere (art. X.1.4 c2); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro
    - f) scarico delle acque meteoriche dal pluviale direttamente sulla strada in caso di fabbricato prospiciente la pubblica sede stradale (art. XI.1.5); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro
    - g) mancata ottemperanza delle prescrizioni tecniche in ordine agli elementi di finitura (quali per es. tinteggiature, intonaci, tipologie di materiali e di infissi, etc...) con particolare riferimento agli edifici di valore storico-architettonico (art. XI.1.6); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro
    - h) avvio dell'esecuzione delle opere prima del ritiro del **PdC** (art. IX.1.6). Sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro
    - i) mancata comunicazione della variazione dei nominativi degli operatori coinvolti, rispetto a quelli indicati sulla comunicazione di inizio lavori (art. X.1.2). Sanzione min. 50 Euro – sanzione max 300 Euro
    - l) ogni violazione relativa alla normativa strutturale delle costruzioni (DPR 380/01 e s.m.i. e L.R: 19/2008 e s.m.i.), qualora non comportante violazione di carattere penale; sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro.
- Il pagamento in misura ridotta avviene nel rispetto dei criteri previsti dall'art.16 della L.689/81.
4. Per ragioni di tutela del decoro urbano della *Città storica* nonché di salvaguardia degli edifici di valore storico-architettonico, il mancato rispetto degli obblighi e prescrizioni contenuti nelle disposizioni del presente RUE può anche comportare, ove occorra, tenuto conto della gravità della violazione perpetrata, l'emanazione di un provvedimento volto all'eliminazione dell'elemento materiale con il quale si è concretizzata la violazione.

**Allegato Regolamento Edilizio Comunale**

(redatto in forma tabellare ai sensi dell'art. 2 c.2 lettera b) dell'*Atto di Coordinamento Tecnico per la Semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli articoli 2 bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013* approvato con DGR n. 922 del 28/06/2017)

## INDICE

### **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

- 1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;*
- 2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;*
- 3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.*

##### **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

- 1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;*
- 2. certificato di destinazione urbanistica;*
- 3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;*
- 4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;*
- 5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;*
- 6. Pareri preventivi;*
- 7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;*
- 8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;*
- 9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;*
- 10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.*

#### **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

- 1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;*
- 2. comunicazioni di fine lavori;*
- 3. occupazione di suolo pubblico;*
- 4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.*

##### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

- 1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;*
- 2. punti fissi di linea e di livello;*
- 3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;*
- 4. cartelli di cantiere;*
- 5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;*
- 6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;*
- 7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;*

8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;

9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

## **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.**

### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio contenente disposizioni regolamentari**

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;

2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;

3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;

4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;

5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;

6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;

7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");

8. prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

### **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

1. strade;

2. portici;

3. piste ciclabili;

4. aree per parcheggio;

5. piazze e aree pedonalizzate;

6. passaggi pedonali e marciapiedi;

7. passi carrai ed uscite per autorimesse;

8. chioschi/dehors su suolo pubblico;

9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;

10. recinzioni;

11. numerazione civica.

### **Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

1. aree verdi;

2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;

3. orti urbani;

4. parchi e percorsi in territorio rurale;

5. sentieri;

6. tutela del suolo e del sottosuolo;

### **Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

1. approvvigionamento idrico;

2. depurazione e smaltimento delle acque;

3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;

4. distribuzione dell'energia elettrica;
5. distribuzione del gas;
6. ricarica dei veicoli elettrici;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;
8. telecomunicazioni.

## **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;
4. allineamenti;
5. piano del colore;
6. coperture degli edifici;
7. illuminazione pubblica;
8. griglie ed intercapedini;
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;
10. serramenti esterni degli edifici;
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;
12. cartelloni pubblicitari;
13. muri di cinta;
14. beni culturali e edifici storici;
15. cimiteri monumentali e storici;
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

## **Capo VI - Elementi costruttivi**

1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;
2. serre bioclimatiche;
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;
4. coperture, canali di gronda e pluviali;
5. strade e passaggi privati e cortili;
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;
7. intercapedini e griglie di aerazione;
8. recinzioni;
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;
11. piscine;
12. altre opere di corredo agli edifici.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

1. aggiornamento del regolamento edilizio;
2. disposizioni transitorie.





**PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento:	
a) le definizioni tecniche uniformi	- Allegato II della DGR n. 922 del 28/06/2017
b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;	- Allegato L.R. 15/2013 e s.m.i. - Art. 28 L.R. 15/20013 e art. II.2.3 RUE5
<p>c) le disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia , che attengono:</p> <p>c.1. al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;</p> <p>c.2. ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:</p> <p style="padding-left: 40px;">c.2.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;</p> <p style="padding-left: 40px;">c.2.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);</p> <p style="padding-left: 40px;">c.2.3. alle servitù militari;</p> <p style="padding-left: 40px;">c.2.4. agli accessi stradali;</p> <p style="padding-left: 40px;">c.2.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;</p> <p style="padding-left: 40px;">c.2.6. ai siti contaminati;</p> <p>c.3. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;</p> <p>c.4. alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.</p>	- Allegato III della DGR n. 922 del 28/06/2017
d) la modulistica edilizia unificata.	- Allegato IV della DGR n. 922 del 28/06/2017

**PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA****TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI****Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

<b>Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale</b>	<b>Corrispondenti riferimenti</b>
1. <i>la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;</i>	- Art. 4 L.R. 15/2003;  - <i>Regolamento delle attività e dei procedimenti amministrativi</i> delibera C.C. n. 48 del 14/03/2011;  - Parte Terza - Titolo IX - Capo IX.2 RUE5
2. <i>le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;</i>	- Art. IX.1.4 del RUE5  - <i>Regolamento di accesso ai servizi telematici del Comune di Ravenna</i> delibera C.C. n. 111 del 16/06/2005
3. <i>Le modalità di coordinamento con il SUAP</i>	- Art. 5 L.R. 15/2013  - Istituzione del Suap: delibera G.C. n. 510 del 18/05/1999  - <i>Sportello Unico per le Attività Produttive: approvazione accordo di programma per il funzionamento dei Suap ed i rapporti con le pubbliche amministrazioni ed i soggetti coinvolti, ed istituzione del Tavolo di Coordinamento degli Sportelli Unici per le Attività Produttive della provincia di Ravenna</i> delibera G.C. n. 45 del 11/03/2010

**Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

<b>Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale</b>	<b>Corrispondenti riferimenti</b>
1. <i>autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;</i>	- CAPO IV-bis L. 241/1990  - Art. 27 L.R. 15/2013
2. <i>certificato di destinazione urbanistica;</i>	- Art. 12 c. 3 e c. 4 L.R. 23/2004
3. <i>proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;</i>	- Art. 16 c.2 L.R. 15/2013  - Art. 19 c.3 L.R. 15/2013  - Art. IX.1.6 RUE5
4. <i>sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;</i>	- Art. XII.1.2 RUE5
5. <i>contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;</i>	- RUE5.1 Allegato A
6. <i>Pareri preventivi;</i>	- Art. IX.1.7 RUE5

7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;	- Art. XII.1.3 RUE5
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;	- Art. 27 L.R. 15/2013  - Regolamento per la disciplina del diritto di accesso dei cittadini ai documenti amministrativi delibera C.C. n. 335 del 08/11/1994
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;	- Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani delibera C.C. n. 75 del 16/07/2015
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.	

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;	- Art. IX.1.3 RUE5  - Art. X.1.2 RUE5  - Art. X.1.3 RUE5
2. comunicazioni di fine lavori;	- Art. X.1.5 RUE5
3. occupazione di suolo pubblico;	- Regolamento occupazione spazi ed aree pubbliche e dell'applicazione della relativa tassa delibera C.C. n. 31106/210 del 26/07/1994 e s.m.i.  - Art. 27.12 Regolamento Viario allegato al PGTU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.	- Art. 242-bis e Art. 249 DLgs 152/2006  - L.R. 13/2015;  - D.M. 31/2015.

### Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;	- Art. X.1.1 RUE5
2. punti fissi di linea e di livello;	
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;	- Art. X.1.4 RUE5
4. cartelli di cantiere;	- Art. 27 c.4 D.P.R. 380/2001  - Art. 16 c.34 e Art. 18 c.8 L.R. 15/2013

5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;	- c.6 Art. X.1.4 RUE5  - <i>Regolamento Comunale per l'esecuzione di scavi su suolo pubblico</i> delibera C.C. n.4 del 28/01/2016
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;	- Art. 19 bis L.R. 23/2004
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;	- Art. X.1.4 RUE5
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	- Art. IV.1.13 RUE5  - c.10 Art. IV.1.14 RUE5  - c.7 Art. X.1.4 RUE5  - DLgs 81/2008  - Decreto del Ministero della Difesa n. 82 del 11/05/2015
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.	- Art. 6 <i>Regolamento occupazione spazi ed aree pubbliche e dell'applicazione della relativa tassa</i> delibera C.C. n. 31106/210 del 26/07/1994 e s.m.i.

### TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

#### Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio contenente disposizioni regolamentari

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	- Art. XI.1.1 RUE5
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;	- Art. XI.1.1 RUE5  - Art. IV.1.14 RUE5 (in particolare, relativamente al rischio idrogeologico, i c. 5, c.6, c.7 e c.8)
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;	
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;	- Parte I Titolo III Capo III.5 RUE5
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;	
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	- D.M. 05/07/1975  - <i>Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria</i> delibera C.C. n. 250 del 16/12/03 e s.m.i.

	- <i>Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e norme sul procedimento delibera C.C. n. 23 del 23/02/2012</i>
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");	- DGR 699 del 15/06/2015 e s.m.i.
8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	- <i>Regolamento sale da gioco, installazione apparecchi da intrattenimento e giochi leciti delibera C.C. n. 68 del 31/03/2016</i>

## Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. strade;	- Art. IV.2.3 RUE5  - <i>Regolamento Viario Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016</i>
2. portici;	- Art. XI.1.9 RUE5
3. piste ciclabili;	- Art. IV.2.4 RUE5  - Art. 10.2 <i>Regolamento Viario Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016</i>
4. aree per parcheggio;	- Art. III.3.2 RUE5  - <i>Regolamento Viario Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016</i>
5. piazze e aree pedonalizzate;	- Art. IV.3.6 e IV.3.10 RUE5
6. passaggi pedonali e marciapiedi;	- <i>Regolamento Viario Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016</i>
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;	- Art. XI.1.11 RUE 5  - Art. 27.9 <i>Regolamento Viario Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016</i>
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;	- Art. XI.2.2 e Art. XI.2.3 RUE5  - <i>Regolamento per l'installazione di padiglioni ad uso ristoro su suolo pubblico o privato di uso pubblico nel Comune di Ravenna delibera C.C. n. 65 del 16/04/2009</i>  - <i>Testo Unico per la disciplina delle occupazioni di spazi ed aree pubbliche o private di uso pubblico per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole e dehors delibera C.C. n. 199 del 15.11.2004</i>  - <i>Regolamento per la disciplina delle attività di produzione e vendita piadina romagnola nei chioschi delibera C.C. n. 123 del 7/11/2013</i>  - <i>Piano di localizzazione chioschi su aree comunali. Tipo 1 e tipo 2 delibera C.C. n. 25 del 2/03/2009</i>



	<p>- <i>Regolamento per la disciplina degli elementi di arredo annessi ad attività commerciali ed attività artigianali</i> delibera C.C. n. 183 del 22/12/2008</p> <p>- Art. 27.3 e Art. 27.8 <i>Regolamento Viario</i> Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016</p>
9. <i>servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;</i>	- Art. 27.3 e Art. 27.8 <i>Regolamento Viario</i> Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016
10. <i>recinzioni;</i>	- Art. XI.1.10 RUE5
11. <i>numerazione civica.</i>	<p>- Art. XI.2.1 RUE5</p> <p>- <i>Regolamento sulla Toponomastica Comunale – numerazione civica</i> delibera C.C. n. 25 del 23/01/2006</p>

### Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. <i>aree verdi;</i>	<p>- <i>Regolamento Comunale del Verde</i> delibera C.C. n. 252 del 16/12/2003</p> <p>- Art. XI.2.5 RUE5</p>
2. <i>parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;</i>	- Art. IV.1.10 e Art. IV.1.11 RUE5
3. <i>orti urbani;</i>	- <i>Regolamento per la conduzione e la gestione dei terreni comunali adibiti ad orti</i> delibera C.C. n. 122 del 07/11/2013
4. <i>parchi e percorsi in territorio rurale;</i>	<p>- Art. IV.1.12 RUE5</p> <p>- Art. V.2.1 RUE5</p> <p>- Art. V.2.2 RUE5</p> <p>- Art. V.2.3 RUE5</p> <p>- Allegato C RUE 5.1</p>
5. <i>sentieri;</i>	- Art. IV.1.12 RUE5
6. <i>tutela del suolo e del sottosuolo;</i>	<p>- Art. XI.1.3 RUE5</p> <p>- Art. IV.1.14 RUE5</p>

### Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. <i>approvvigionamento idrico;</i>	- Titolo IV Capitolo 4 <i>Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria</i> delibera C.C. n. 250 del 16/12/03 e s.m.i.
2. <i>depurazione e smaltimento delle acque;</i>	- Titolo III Capitolo 1 <i>Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria</i> delibera C.C. n. 250 del

	16/12/03 e s.m.i.  - Art. XI.1.3 RUE5  - <i>Regolamento per gli scarichi delle acque reflue domestiche ed acque reflue industriali assimilate alle domestiche che recapitano in rete fognaria pubblica</i> delibera C.C. n. 236 del 19/11/2002
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;	- <i>Regolamento per la gestione dei rifiuti e assimilati</i> delibera dell'Autorità d'Ambito di Ravenna del 07/12/2011  - Art. 27.11 <i>Regolamento Viario</i> Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016
4. distribuzione dell'energia elettrica;	
5. distribuzione del gas;	
6. ricarica dei veicoli elettrici;	- c.1-ter Art. 4 DPR 380/2001
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;	- c.1 Art. XI.1.2 RUE
8. telecomunicazioni.	- c.2 e c.3 Art. XI.1.2 RUE5  - <i>Regolamento Comunale per l'installazione, il montaggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti per la telefonia mobile cellulare</i> delibera C.C. n. 80 del 20/03/2001

#### Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	- c.1 Art. XI.1.6 RUE5
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	- c.8 Art. VIII.2.2 RUE5  - c.2 e c.3 Art. XI.1.6 RUE5
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	-Art. XI.1.8 RUE5
4. allineamenti;	- c.3, c.5 e c. 6 Art. II.1.2 RUE5
5. piano del colore;	- Allegati F1 e F2 del RUE5.1
6. coperture degli edifici;	- c.2 Art. VI.2.2 RUE5  - c.8 Art. VIII.2.2 RUE5  - Art. XI.1.5 RUE5
7. illuminazione pubblica;	- <i>Piano Regolatore Illuminazione Comunale</i> delibera C.C. n. 119 del 06/07/2009  - <i>Approvazione degli elaborati tecnici ed analitici integrativi al Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale</i> delibera G.C. n. 42 del 09/02/2010  - Art. XI.1.15 RUE5

8. griglie ed intercapedini;	
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;	- Art. XI.1.2 RUE5
10. serramenti esterni degli edifici;	- c.2 Art. VI.2.2 RUE5 - c.8 Art. VIII.2.2 RUE5
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	- <i>Testo Unico per la disciplina delle occupazioni di spazi ed aree pubbliche o private di uso pubblico per l'installazione di mezzi pubblicitari, fioriere, tende parasole e dehors</i> delibera C.C. n. 199 del 15.11.2004
12. cartelloni pubblicitari;	- Art. 27.1 <i>Regolamento Viario</i> Allegato al PTGU delibera C.C. n.77 del 07/04/2016  - <i>Piano Generale degli Impianti Pubblicitari</i> delibera G.C. n. 364 del 28/07/2009 modificata con delibera G.C. n. 822 del 20/12/2016  - <i>Regolamento per l'applicazione dell'Imposta di Pubblicità e Diritti sui Pubbliche Affissioni – Ravenna Entrate</i> delibera C.C. n. 15 del 31/01/2008 modificata con delibera G.C. n. 22 del 23/02/2012
13. muri di cinta;	- Art. XI.1.10 RUE5
14. beni culturali e edifici storici;	- Art. IV.1.7 RUE5  - Art. IV.1.8 RUE5  - Art. IV.1.9 RUE5  - Art. VIII.2.3 RUE5  - Art. VIII.2.4 RUE5  - Art. VIII.2.5 RUE5  - Art. XI.1.7 RUE5  - Allegati D e E RUE5.1
15. cimiteri monumentali e storici;	- Art. IV.1.7 RUE5  - Art. XI.1.7 RUE5  - <i>Regolamento comunale di Polizia Mortuaria per la gestione dei servizi funebri e cimiteriali del Comune di Ravenna</i> delibera C.C. n. 259 del 17/12/2002  - <i>Piano Urbanistico Cimiteriale</i> delibera C.C. n. 112 del 16/06/2005 e successiva variante delibera C.C. n. 49 del 23/03/2009
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	

**Capo VI - Elementi costruttivi**

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. <i>superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;</i>	- L. 13/1989 - DM 236/1989 - L. 104/1992 - Capo III DPR 380/2001
2. <i>serre bioclimatiche;</i>	- c.1 Art. II.1.1 RUE5
3. <i>impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;</i>	- Art. XI.1.2 RUE5
4. <i>coperture, canali di gronda e pluviali;</i>	- Art. XI.1.5
5. <i>strade e passaggi privati e cortili;</i>	- Art. XI.1.11 RUE5
6. <i>cavedi, pozzi luce e chiostrine;</i>	- Art. 36 <i>Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria</i> delibera C.C. n. 250 del 16/12/03 e s.m.i.
7. <i>intercapedini e griglie di aerazione;</i>	
8. <i>recinzioni;</i>	- Art. XI.1.10 RUE5
9. <i>materiali, tecniche costruttive degli edifici;</i>	- c.8 Art. VIII.2.2 RUE5 - c.2 e c.3 Art. XI.1.6 RUE5
10. <i>disposizioni relative alle aree di pertinenza;</i>	- Art. XI.1.12 RUE5
11. <i>piscine;</i>	- <i>Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria</i> delibera C.C. n. 250 del 16/12/03 e s.m.i.
12. <i>altre opere di corredo agli edifici.</i>	- c.7 Art. II.1.2 RUE5 - Art. XI.1.13 RUE5 - Art. XI.1.14 RUE5

**TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. <i>esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;</i>	- Art. XII.1.1 RUE5 - Art. XII.1.2 RUE5
2. <i>vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;</i>	- c.4 Art. X.1.4 RUE5  - <i>Definizione modalità e percentuali dei controlli a campione sui titoli edilizi e richieste di conformità edilizia e agibilità, in coerenza con la LR 15/2013 e atti di coordinamento regionali</i> delibera G.C. n. 738 del 23/12/2014
3. <i>sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.</i>	- Art. XII.2.1 RUE5

## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Schema di Regolamento edilizio-tipo Regionale	Corrispondenti riferimenti
1. <i>aggiornamento del regolamento edilizio;</i>	- <i>Atto di Coordinamento Tecnico per la Semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli articoli 2 bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013 approvato con DGR n. 922 del 28/06/2017</i>
2. <i>disposizioni transitorie.</i>	- <i>Art. 2 c.2 lettera b) dell'Atto di Coordinamento Tecnico per la Semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia ai sensi degli articoli 2 bis e 12 della legge regionale n. 15 del 2013 approvato con DGR n. 922 del 28/06/2017</i>