



COMUNE DI RAVENNA  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL : **18/09/2017**

inizio seduta ore: **14:50**

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		14:30	17:45
<b>A. ANCISI</b>		15:00	17:45
<b>L. MARGOTTI</b>		14:40	17:45
<b>M. DISTASO</b>		14:30	17:22
<b>G. MINGOZZI</b>		14:30	17:45
<b>D. PERINI</b>		14:40	17:45
<b>M. MAIOLINI</b>		14:30	17:45
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		14:56	17:45
<b>V. VERLICCHI</b>		14:30	16:56
<b>M. MANZOLI</b>		/	/
<b>M. ALBERGHINI</b>		/	/
<b>M. MANTOVANI</b>		14:30	17:45

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Arch. F. Proni, Arch. D. Casilio, Arch. R. Iemmi

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** R. Bendazzi

**ASSESSORE:** Federica Del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. P. Focaccia per PD, Geom. V. Calistri per Cambierà, Geom. D. Bartolini per LRA, Sig. A. Marrazzo per ARA, Sig. A. Mengozzi per SRa, Sig. Ticchi per LaPigna, Arch. V. Valentini per FI.

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Valutazione in merito alla VARIANTE all'elaborato POC.13 "Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità" del POC ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/1993** finalizzata al rilascio dell'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'impianto elettrico 15 kW (MT) in cavo aereo tipo Elicord e cavo sotterraneo ad elica visibile per la chiusura in anello delle dorsali MT denominate "RAFAL", da C.P. CANALA, e "STECCO", da C.P. COTIGNOLA, con inserzione della cabina secondaria "DEGLI ANGELI", in località Santerno, nel Comune di Ravenna **Rif: Pratica ENEL - Ravenna ZORA/0985-AUT**
3. ADOZIONE VARIANTE DI RETTIFICA E ADEGUAMENTO 2016 AL RUE e conseguenti modifiche al POC e al Piano di Zonizzazione Acustica:
  - 3.1. Informativa parere legale sull'eventuale riapertura termini per osservazioni risparmio suolo agricolo (id 2672);
  - 3.2. discussione osservazioni sospese;
  - 3.3. illustrazione e discussione osservazioni pervenute alla normativa di RUE (stralcio norme di RUE comparate);
4. Varie ed eventuali

Approvato in data: *20/11/2017*

La Segretaria

Arch. R. Bendazzi

Il Presidente

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14:50**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

**Ore 14:55** Entra il commissario Ancarani

**Punto 1 dell'ordine del giorno:** approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti

La Commissione 3 approva i verbali delle sedute della Commissione del: **10/07/2017, 17/07/2017, 24/07/2017, 27/07/2017 a maggioranza dei presenti** con voto favorevole di: PD, PRI, Ara, Cambierà, Art.1, LPigna, FI,  
ASTENUTI: SRa,  
ASSENTI: RaCom, LN, Alb, L.Ra

**Punto 2 dell'ordine del giorno: Valutazione in merito alla VARIANTE all'elaborato POC.13 "Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità" del POC ai sensi dell'art. 3 della L.R.10/1993** finalizzata al rilascio dell'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio dell'impianto elettrico 15 kW (MT) in cavo aereo tipo Elicord e cavo sotterraneo ad elica visibile per la chiusura in anello delle dorsali MT denominate "RAFAL", da C.P. CANALA, e "STECCO", da C.P. COTIGNOLA, con inserzione della cabina secondaria "DEGLI ANGELI", in località Santerno, nel Comune di Ravenna **Rif: Pratica ENEL - Ravenna ZORA/0985-AUT**

Il Presidente lascia la parola all'Ass Del Conte per la presentazione della pratica

**Del Conte:** trattasi di un intervento finalizzato al miglioramento del servizio elettrico, costituito da una serie di interventi che prevedono sostituzioni di linee esistenti e realizzazione di nuovi tratti volti a migliorare la qualità del servizio erogato. Siamo alla fine del percorso istruttorio che ha già raccolto tutti i pareri sull'intervento e dove noi come Comune di Ravenna siamo chiamati a recepire la pubblica utilità modificando il POC 13.

**ore 15:00** entra commissario Ancisi

**Casilio:** come diceva l'assessore, l'intervento è finalizzato al miglioramento della qualità del servizio elettrico della provincia di Ravenna, funzionale alla chiusura in anello di due dorsali di media tensione esistenti. L'intervento è costituito da cavo sotterraneo in tubazione (per circa 88 m) su terreno ad uso agricolo prevalentemente incolto, per circa 762m da cavo aereo in terreno ad uso agricolo, per circa 155m e circa 44m da cavo sotterraneo in tubazione su strada asfaltata pubblica (via Degli Angeli e via Fuschini), per circa 225m e 96m da cavo sotterraneo in tubazione su terreno naturale e da linea aerea in conduttori nudi all'interno del centro abitato di Santerno.

I terreni attraversati dai cavi aerei sono coltivati, con vegetazione spontanea tipica della zona lungo i fossi e canali, per la quale e-distribuzione ha assicurato che non saranno necessari interventi significativi poiché i sostegni saranno tutti posati nel terreno coltivato ed i conduttori sovrappasseranno la vegetazione ad adeguata altezza per consentire il normale e sicuro esercizio dell'impianto.

E-distribuzione ha espressamente dichiarato, nella "*relazione sulla compatibilità ambientale e paesaggistica*" allegata all'istanza, che non verranno abbattuti alberi, che gli scavi di fondazione e lo scavo per la posa del cavo sotterraneo saranno eseguiti con mezzi idonei, limitati allo stretto necessario e che i materiali di risulta saranno opportunamente sistemati e non produrranno alcuna alterazione apprezzabile al terreno ed all'utilizzo del suolo.

ARPAE ha certificato che le tipologie costruttive dell'elettrodotto non costituiscono fascia di rispetto in quanto le emissioni sono molto ridotte.

L'intervento è ricompreso nel "Programma degli interventi Anno 2017" condizione necessaria affinché l'intervento venga considerato di pubblica utilità.

E-distribuzione ha richiesto la dichiarazione di pubblica utilità e di inamovibilità dell'elettrodotto, per poter costituire servitù inamovibili.

Alla richiesta di autorizzazione è stata data pubblicazione in tutte le forme previste dalla legge: l'avviso di deposito della domanda di autorizzazione è stato pubblicato sul BURERT, all'albo pretorio della Provincia di Ravenna, all'albo pretorio del Comune di Ravenna e su un quotidiano diffuso nell'ambito territoriale. ARPAE

SAC ha avvisato tutti i proprietari delle aree interessate tramite PEC e raccomandate e non sono pervenute osservazioni.

Tra le proprietà coinvolte c'è anche il Comune di Ravenna, proprietario di due mappali.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 457/153226 del 22/08/2017 è stato deliberato di costituire, a favore di "e-distribuzione S.p.A.", la servitù relativa all'elettrodotto in oggetto dietro versamento, contestualmente alla stipula dell'atto di servitù, dell'indennità concordata pari a 720,00€, a carico di "e-distribuzione S.p.A."

Nell'ambito della procedura di autorizzazione dei lavori all'elettrodotto, curata da ARPAE SAC, il Consiglio Comunale è chiamato a dare l'assenso alla variante agli strumenti urbanistici, nello specifico all'elaborato POC 13 "Ricognizione dichiarazioni di pubblica utilità" del POC, in quanto l'autorizzazione che verrà rilasciata costituirà anche variante agli strumenti urbanistici Comunali.

**Il Presidente** sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari

**Maiolini:** è necessario chiedere la pubblica utilità? Anche la volta precedente ci fu detto che sarebbe stato più semplice fare una trattazione diretta senza dover passare sempre da commissione e CC. Perché allora viene sempre chiesta la pubblica utilità per queste cose?

**Casilo:** E-distribuzione ha spiegato in conferenza di servizi, dove io ho fatto la medesima domanda, che fa sempre accordi informali coi privati preventivamente per avere certezze nella progettazione del tracciato e più rapidità di realizzazione, ma in ogni caso all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione chiede comunque sempre la dichiarazione di pubblica utilità per evitare intoppi (dati da passaggi di proprietà di tipo ereditario che farebbero slittare tutto) per evitare di dover bloccare i lavori e in caso poter ricorrere all'esproprio. È una forma di tutela.

**Maiolini:** io non vorrei che Enel si tutelasse nel caso qualcuno non volesse cedere ad un prezzo da lei richiesto, non vorrei volesse poi fare un prezzo non di mercato e pagare meno le aree da espropriare.

**Turchetti.** i prezzi di esproprio non sono decisi da ENEL, ci sono delle perizie.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti con:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna				x	
Gruppo Cambierà				x	
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia				x	
Gruppo La Pigna				x	
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

**Punto 3 dell'ordine del giorno:** ADOZIONE VARIANTE DI RETTIFICA E ADEGUAMENTO 2016 AL RUE e conseguenti modifiche al POC e al Piano di Zonizzazione Acustica:

3.1 Informativa parere legale sull'eventuale riapertura termini per osservazioni risparmio suolo agricolo (id **2672**);

3.2 discussione osservazioni sospese;

3.3 illustrazione e discussione osservazioni pervenute alla normativa di RUE (stralcio norme di RUE comparate);

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Proni per l'illustrazione del risultato dell'approfondimento legale in merito alla proposta della CCAT id **2672** punto 3. 1 dell'odg.

**La proposta della CCAT riscritta sulla base delle indicazioni della CCAT della seduta del 01/08/2017 e ritrasmessa ai commissari ed al esame del parere legale risulta essere la segue:**

*"Premesso che la CCAT nella seduta del **21 giugno 2017** ha approvato i criteri d'esame delle osservazioni pervenute stabilendo nel contempo in tale data il termine massimo per l'esame delle stesse, come tradizionalmente operato in tutte le varianti fino ad **oggi** redatte.*

*Pur dando atto che l'osservazione 2672 è pervenuta oltre tale termine si evidenzia che la stessa persegue uno degli obiettivi fondamentali dell'Amministrazione Comunale e della nuova legge regionale in corso di redazione, ovvero la salvaguardia dei suoli agricoli e l'eliminazione di zone edificabili a favore degli stessi, si evidenzia inoltre che la proprietà, con tale previsione di RUE, deve sostenere l'importo complessivo degli oneri di tassazione rispetto a quanto dovuto per la sola previsione di PSC; la CCAT pertanto propone:*

*- di esaminare, anche se pervenuta oltre il limite fissato, e di accogliere l'osservazione ritornando l'area ad agricola;*

*- di dare atto che verranno esaminate, ed eventualmente accolte, anche altre eventuali osservazioni che verranno presentate, entro la data di approvazione della variante da parte del consiglio comunale, a condizione che abbiano ad oggetto lo stesso argomento, ovvero la trasformazione in agricolo di zone disciplinate dal RUE.*

*Si dispone inoltre la pubblicazione del presente parere della CCAT sul sito del Comune affinché chiunque ne possa prendere visione."*

**Proni illustra il responso del parere legale leggendolo per tutti :** *"Nell'ambito della procedura finalizzata all'approvazione della variante di rettifica e adeguamento 2016 al RUE e conseguenti modifiche al POC e al piano di zonizzazione acustica, l'Amministrazione ha pubblicato nelle sedi opportune, tra cui il BUER (Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna) del **22 marzo 2017**, un avviso nel quale è stato tra l'altro esplicitato che entro il **22 maggio 2017** chiunque poteva formulare osservazioni sui contenuti della variante in questione adottata aggiungendo altresì che tali osservazioni sarebbero state valutate prima dell'approvazione definitiva dello stesso strumento urbanistico.*

*Conseguentemente la cittadinanza ha avuto due mesi di tempo per esprimere eventuali osservazioni.*

*Successivamente e precisamente in data **21 giugno 2017** la Commissione Consiliare Assetto del Territorio (CCAT) si è riunita per esaminare le osservazioni pervenute stabilendo in tale sede anche i criteri generali di ammissibilità e i criteri di accoglibilità delle osservazioni stesse.*

*Peraltro, la stessa CCAT ha ritenuto, in tale sede, di esaminare anche le osservazioni pervenute al Comune dopo il **22 maggio 2017** purché giunte entro il **21 giugno 2017**, data di esame e votazione dei preliminari criteri generali di ammissibilità e accoglibilità delle osservazioni, assumendo così un atteggiamento non restrittivo ma comunque coerente con il principio di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa poiché essa ha inteso implicitamente di considerare inammissibili le osservazioni pervenute dopo la fissazione dei predetti criteri generali .*

*Accogliere eventuali osservazioni pervenute dopo il **21 giugno 2017**, significherebbe introdurre delle sperequazioni ingiustificate tra i cittadini in quanto, anche un' eventuale riapertura dei termini secondo le modalità e nei limiti indicati nella richiesta di parere (e cioè: rinnovo della pubblicazione del parere della CCAT solo sul sito del Comune e presa in considerazione delle sole osservazioni aventi ad oggetto uno specifico argomento) non garantirebbe un'effettiva par condicio tra i cittadini interessati."*

**Perini:** allora cosa ci stiamo a fare noi qui?

**Del Conte:** eravamo tutti d'accordo che sarebbe stato da accogliere, ma essendoci dati delle regole, prima i termini per la presentazione delle osservazioni (22maggio), poi il 21 giugno coi criteri ecc... il tema del ritorno ad agricolo è effettivamente alla base di questa variante quindi non credo si creerebbero chissà quali problemi, ma è vero anche che il parere legale è una tutela per i membri del consiglio e loro ritengono che ci potrebbero essere dei favoritismi di uni rispetto ad altri.

È un caso molto particolare, ma c'è da dire che nelle prossime varianti potremmo sempre mettere il ritorno ad agricolo come elemento ricorrente, in modo da dare delle finestre sempre aperte in questa direzione.

**Perini:** io ho delle perplessità.....se il legale mi dice prendere o lasciare sono dubbioso

**Ancarani:** il tema è: "io me la sono dormita e a causa di questo, decido di svendere il terreno perché non sono riuscito a farlo tornare agricolo (se ci fossi riuscito me lo sarei tenuto)" ma adesso il comune riapre i termini ed ecco che qui si crea una sperequazione.

**Ancisi:** è chiaro che chiedere un supporto al legale poi non ottemperarlo è come.... poi non per fare le pulci al legale, ma quello che hanno scritto vuole dire che non abbiamo fatto nemmeno bene ad accettare quelle arrivate fino all'approvazione dei criteri, quindi consiglieri per i prossimi bandi di dirlo esplicitamente in modo che si sappia.

**Turchetti:** temo che i 60 gg siano dettati da qualche norma che lo stabilisce, poi se per le prossime volte vogliamo specificare nei bandi che "le osservazioni che perverranno entro oltre termini, ma entro la prima riunione della commissione verranno comunque accettate" è sicuramente meglio formalizzarlo.

**Ancisi:** deve essere chiaro fin dal principio.

**Turchetti:** riflettendoci in effetti l'osservazione di Ancarani mi trova d'accordo, perché la norma deve funzionare in entrambi i sensi, il problema si pone anche se fosse arrivata un altro tipo di osservazione (es: da agricolo a residenziale), cosa avremmo fatto, l'avremmo presa in considerazione?

**Proni:** no

**Turchetti:** quindi a questo punto la cosa si risolve da se.

**Del Conte:** abbiamo a breve delle altre varianti da mettere in piedi (tipo adeguamento alla semplificazione edilizia), a questo punto bisogna valutare se fosse il caso di mantenere sempre questo punto del ritorno ad agricolo come elemento della variante.

**Proni:** questo si può fare.

**Ancarani:** posto quello che dice l'assessore, resta il fatto che lui ha un fondo intercluso.

**Proni:** solo se si edifica resta intercluso, altrimenti se resta agricolo no.

**Ancisi:** ma quanto paga la CMC su quegli ettari di Porto Fuori? Nonostante sia agricolo il comune continua a mantenerlo edificabile a logistica!

**Del Conte:** lì c'è un PUA

**Ancisi:** il PUA è stato presentato nel 2014 ed è vivo solo perché sospeso in quanto compreso nelle aree dell'hub portuale, voglio vedere adesso le aree sospese dal ministero che fine faranno, nelle figurine che ci hanno fatto vedere non c'è niente adesso, voglio proprio vedere, vi aspetto!

**Ancarani:** torno all'oggetto, perché qui come amministrazione pubblica stiamo facendo un turno a questa persona, lui non ha via di accesso se non agricolo, noi lo costringiamo a pagare tasse su una cosa che non può fare, dovremmo porci il problema che non c'è un'altra soluzione, lui non ha un piano b, se non venderlo, ma non troverà mai nessuno che glielo compra... gliela dobbiamo risolvere anche se non in questa variante.

**Del Conte:** con le prossime varianti che sono già dietro l'angolo lo sistemiamo.

**Proni:** potremmo fare una variante ad hoc (includendo questa ed un'altra richiesta pervenuta) e stabilendo che tutte le osservazioni che perverranno con questo carattere saranno esaminate.

**Il presidente:** mi sembra una decisione di buon senso. Prendiamo atto del parere legale e **procediamo con la discussione delle osservazioni sospese punto 3.2 dell'odg.**

**Proni** illustra le osservazioni sospese partendo dall'id **2519**, per come precedentemente trasmessa ai commissari e propone l'esito degli uffici dovuto agli ulteriori approfondimenti e che risulta quindi il seguente: *"A seguito delle verifiche effettuate, si propone di **non accogliere** l'osservazione, l'area richiesta risulta essere parte della pertinenza cortilizia del castello."*

**Del Conte:** si può valutare, più avanti, se ci sono aree da potergli dare, al momento è difficile da giustificare la trasformazione dell'area di pertinenza del castello in deposito d'auto... è una zona delicata tenuta in ordine dai volontari del paese, lì si fanno tutte le manifestazioni ecc

**Proni** reillustra l'osservazione **id 2522** per come precedentemente trasmessa ai commissari e sospesa per verifiche patrimoniali sull'area, illustra le foto aeree e specifica che di fatto è tutto un unico insediamento: Il tecnico ha mandato la documentazione da cui risulta che l'area è del privato che ha fatto richiesta ci sono poi un paio di sub che appartengono ad un'agenzia ippica, che fa comunque capo al medesimo signore che ha fatto la richiesta. Quindi si riconferma il parere dell'ufficio di **accogliere** l'osservazione in quanto di unica proprietà.

Il tecnico ci ha comunicato che in effetti ha una pratica in sospeso, in quanto stanno facendo dei passaggi di proprietà che saranno da completare.

**Calistri:** mi fa piacere che siano state fatte le verifiche, ma resta comunque la seconda parte dell'obiezione che avevamo fatto, che riguarda il fatto che i due garage li potrebbe fare comunque, se è vero che i sub sono i suoi.

**Proni:** anche questo è vero, forse gli fa più comodo metterli all'entrata in questa zona riconosciuta, noi recepiamo il fatto che sia tutta un'unità.

**Proni** reillustra l'osservazione **id 2543** per come precedentemente trasmessa ai commissari e sospesa per ulteriori verifiche rispetto agli indici e agli standard utilizzati nell'intorno, per evitare disequilibrio.

Illustra la situazione del PRG' 83 dove l'area era destinata a zona G (servizi pubblici o vede pubblico) e le zone intorno erano B1 ad indice 0,60.

Con il PRG' 93, la metà delle aree a standard di questa zona sono state riconvertite e zone B6, quindi 50% edificabile e 50% standard da cedere all'amministrazione, era quella che si può chiamare una forma di perequazione di allora.

Ne deriva che quell'area essendo restata vuota e gli è stato dato un indice molto più basso con ancora dello standard da cedere (11mq per abitante mentre solitamente è 30mq)

Dare oggi un indice come agli altri nega tutta l'evoluzione urbanistica precedente, per cui noi confermeremo il nostro parere, oltretutto lui non ha fatto domanda di inserimento nel POC e ha già ottenuto molto in questo modo.

**Proni rilegge la proposta dell'ufficio:** *"Si propone di **accogliere in parte** l'osservazione, adeguando ai reali confini catastali e demandando l'attuazione dell'area a RUE (come già previsto nella scheda M04 di 1°P OC), inserendo sull'area classificata come consolidata e con perimetro di PUC il seguente obiettivo di località: "Previo PUC (art. I I I .1.2) di RUE è consentita la realizzazione di usi abitativi/ terziari Uf 0,20 e Pk pubblico (11mq/ab)." Si veda testo nuovo obiettivo."*

**Focaccia:** la dotazione richiesta è già al minimo, quanto pk produrrebbe?

**Proni:** un minimo.

**Focaccia:** si potrebbe eventualmente valutare se l'utilità pubblica stia meglio nel pk o nel collegamento pedonale.

**Proni:** ho i dati esatti; St 2580mq con Ut=0,20 sono 516mq di Superficie Complessiva con 11mq per abitante sono 189mq diviso per l'ingombro di un pk ne vengono 7.

**Focaccia:** per 189 mq forse bisogna valutare bene quale sia l'utilità pubblica più adeguata da perseguire.

**Del Conte:** loro proponevano solo di cedere l'area, gli si potrebbe chiedere in aggiunta di realizzare anche il percorso.

**Turchetti:** al di là delle opinioni personali, per i pk dovrebbero cedere solo le aree o anche realizzarle?

**Proni:** anche realizzarle

**Turchetti:** si potrebbe chiedere di realizzare o i pk o il collegamento.

**Focaccia:** questo indubbiamente, il benefici pubblico non deve essere sminuito, dicevo di valutare bene, in questo contesto, cosa sia meglio.

**Proni:** potremmo sentire il parere dalla mobilità, se ritengono ci sia carenza di pk o sia meglio la realizzazione del percorso, meglio ancora possiamo lasciare entrambe le opzioni nel obiettivo di località "Previo PUC (art. I I I .1.2) di RUE è consentita la realizzazione di usi abitativi/ terziari Uf 0,20 e Pk pubblico (11mq/ab) *o percorso pedonale pubblico sulla scorta di quanto prescritto dagli uffici competenti.*"

**Proni** reillustra l'osservazione **Id 2549** per come precedentemente trasmessa ai commissari e sospesa per verifiche rispetto alla viabilità d'accesso. Mostra la foto area e spiega che l'asfalto è già stato realizzato, ma ci sono le transenne in quanto di proprietà privata del vicino. Lui per essere stralciato ed accedere al suo lotto deve avere il benestare del vicino che non ha siglato la sua richiesta, per cui noi confermiamo il nostro precedente parere di **non accolta** perché il lotto resterebbe intercluso.

**Proni** reillustra l'osservazione **id 2612** per come precedentemente trasmessa ai commissari e sospesa per verifiche. È stata fatta una ricerca storica della pratica relativa da cui: nel PUE il fabbricato risulta da demolire, al suo posto è previsto verde di filtro e Pk.

Nel:

- 11/02/2007 PG 11839 è stata presentata una sanatoria per fabbricato uso servizi - DIA dichiarata improcedibile e trasmessa al controllo edilizio per applicazione sanzione;
- 15/02/2007 PG 14095 è stata comunicata diffida ad eseguire i lavori di cambio d'uso senza opere per edificio a servizi;
- 05/11/2010 PG 112850 è stato comunicato parere contrario espresso dalla CQAP su richiesta di valore testimoniale con la seguente motivazione: *"Vista la posizione, la qualità del manufatto e le alterazioni da esso subite, tali da eliminare la possibilità di lettura del fabbricato e della sua originaria funzione di servizio all'ex impianto industriale, si esprime parere contrario al riconoscimento del valore testimoniale dell'immobile oggetto dell'istanza".*

Non si ritiene che lo stesso acquisisca la classificazione di edificio di valore testimoniale. Si conferma pertanto, il parere già espresso.

Noi quindi confermiamo il parere di **non accoglimento**.

**Turchetti:** quindi ora la situazione dal punto di vista edilizio è sospesa? È configurabile come un abuso?



**Proni:** si direbbe di sì, non è stato demolito, ma recuperato con sanatoria negata.

**Del Conte:** oggi se l'edificio non fosse stato ristrutturato, ma fosse nelle sue condizioni iniziali e ne avessero chiesto il riconoscimento del valore tipologico, potrebbe averlo e potrebbe diventare una residenza, ma loro hanno fatto un percorso contrario, avendolo modificato prima e non avendo conservato i caratteri, non ha più valore, quindi non ha più le condizioni per diventare una residenza.

**Valentini:** l'edificio ha una storia alle spalle che non porta altro che a questa risposta.

**Turchetti:** volevo capire: la possibilità di essere riconosciuto almeno come servizio c'è? O no?

**Proni:** bisogna capire se poi è stato sanato o meno come servizio. Da quanto risulta la DIA che è stata presentata come uso servizi è stata dichiarata improcedibile, perché presentata per un edificio che non doveva essere più esistente ....

**Del Conte:** una cosa del genere è difficile da portare avanti

**Turchetti:** catastalmente?

**Proni:** fa parte dell'unità condominiale che poi è stata frazionata nei subalterni.

**Ticchi:** chi è causa del suo male pianga se stesso.

**Proni** reillustra l'osservazione id **2615** per come precedentemente trasmessa ai commissari e sospesa per verifiche che la CCAT si era presa carico di effettuare. Riassume che loro chiedevano: "Modifica dell'obiettivo di località per non limitare alla realizzazione di due edifici" noi avevamo riformulato così: "*L'area è soggetta a PU (art. III.1.2), è ammessa, oltre la Sc esistente una ulteriore Sc di 800mq con un max di 4 unità immobiliari da realizzarsi con un intervento edilizio che ricalchi tipomorfologicamente i complessi rurali, la realizzazione degli edifici a fronte del già realizzato collegamento fognario fra scolo Poazzo e fognatura pubblica*" la ccat riteneva che non fosse sufficiente chiaro la proposta dell'ufficio e si era impegnata a cercare una formula diversa che rendesse univoca l'interpretazione.

**Del Conte:** il tema era che l'obiettivo poteva trovare difficoltà di interpretazione nel momento dell'applicazione rispetto alla definizione di fabbricato *tipomorfologicamente rurale*.

**Turchetti:** la perplessità sta nell'interpretazione da dare, cioè gli uffici che devono valutare come e in che modo gli edifici ricalchino i complessi rurali esistenti.

**Iemmi:** in mancanza del NUVI che non esiste più, noi abbiamo le tipologie dei fabbricati di valore tipologico documentario e anche la pubblicazione inerente le case rurali fatta dall'Architetto Proni, ed è a quelli ci appoggiamo, poi c'è sempre chi dice che sono copie e non originali, imitare è facile, reinterpretare è un'altra faccenda. Per noi l'interpretazione è chiara, ma farlo comprendere ai clienti ed ai progettisti non è sempre facile. Soprattutto ora che non ci sono più il NUVI e la CQAP si può usare solo saltuariamente.

**Turchetti:** qui comunque stiamo parlando di un'area che è soggetta a PU in un'area a vincolo paesaggistico che quindi va in CQAP, quindi una doppia tutela c'è.

Per quanto mi riguarda risulta ridondante questa cosa ed è di difficile interpretazione, consideriamo che comunque è una progettazione attuale e può essere interpretato in chiave moderna.

Secondo me la soluzione migliore potrebbe essere eliminare la parte del riferimento al *ricalchi tipomorfologicamente rurale*, perché c'è la commissione, il vincolo e questo è già un controllo dell'inserimento nel contesto.

**Iemmi:** a volte una precisazione in più è necessaria.

**Perini:** ci furono molte obiezioni degli uffici su questo.

**Turchetti:** propone la seguente modifica rispetto alla proposta degli uffici: "*L'area è soggetta a PU (art. III.1.2), è ammessa, oltre la Sc esistente una ulteriore Sc di 800mq con un max di 4 unità immobiliari. ~~da realizzarsi con un intervento edilizio che ricalchi tipomorfologicamente i complessi rurali~~, La realizzazione degli edifici a fronte del già realizzato collegamento fognario fra scolo Poazzo e fognatura pubblica*"

Considerando anche che nel precedente articolo non si faceva riferimento al fatto che si "*ricalchi tipomorfologicamente i complessi rurali*"

**Proni:** prima avevamo detto solo due unità abitative, per evitare le casette a schiera.

**Turchetti:** va considerando che c'è comunque un piano unitario.

**Proni:** se non mettiamo niente loro si sentono autorizzati a fare 4 villette a schiera.

**Del Conte:** nel procedimento c'è la CQAP, la soprintendenza...

**Proni:** se non mettiamo niente possiamo scommetterci che otterremo 4 casette a schiera!

**Del Conte:** siamo sempre combattuti tra il normare troppo ed il troppo poco. Il progettista deve essere anche libero di esprimersi ed interpretare il suo intervento. Poi il suo progetto verrà valutato da tanti enti e fare il suo percorso.

**Proni:** ma loro non possono cambiare un progetto, possono dare solo specifiche prescrizioni di dettaglio.

**Perini:** io sono d'accordo con Proni di lasciare come propone l'ufficio

**Turchetti:** io mi metto nei panni di un tecnico che si vede bocciato un progetto perché non *ricalca tipomorfologicamente i complessi rurali* esistenti. Lì c'è da discutere!

**Iemmi:** una bocciatura così non è mai successa, si trova sempre un accordo collaborando.

**Proni:** se non si dice niente hai una forza per indirizzare il progetto, diversamente si lascia campo libero.

**Il presidente** chiede alla ccat se sono tutti d'accordo di lasciare l'obiettivo di località come lo propongono gli uffici.

I commissari concordano, indi non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

Successivamente vengono chiamate e votate tutte le schede singolarmente, per sintesi di verbale si raggruppano le espressioni di parere con votazione identica.

**La CCAT APPROVA all'Unanimità dei presenti le osservazioni:**

**id 2519 non accolta**

**id 2522 accolta**

**id 2549 non accolta**

**id 2612 non accolta**

**id 2615 accolta in parte**

**con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

**La CCAT APPROVA all'Unanimità dei presenti l'osservazione id 2543 accolta in parte con la seguente modifica all'obiettivo di località come precedentemente discussa:**

*"Previo PUC (art. I I I .1.2) di RUE è consentita la realizzazione di usi abitativi/ terziari Uf 0,20 e Pk pubblico (11mq/ab) o percorso pedonale pubblico sulla scorta di quanto prescritto dagli uffici competenti."*

**con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Forza Italia	x				
Gruppo La Pigna	x				



Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Alberghini					x
Gruppo art. 1 MDP	x				

**Il presidente** passa la parola all'arch. Proni per la presentazione di illustrazione e discussione osservazioni pervenute alla normativa di RUE come da punto 3.3 dell'odg

**Proni e Iemmi** procedono all'illustrazione delle osservazioni alla normativa come da testo precedentemente inviato ai commissari precisando che sul testo proiettato sono presenti alcune piccole modifiche inserite successivamente rispetto al contenuto del file inviato ed evidenziate in giallo, inerenti alcuni adeguamenti alle norme sovraordinate, come da testo allegato al presente verbale (che si è provveduto poi a ritrasmettere ai commissari aggiornato).

**Proni** illustra l'osservazione id **ID 2668 non accolta** illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Calistri:** questa secondo me merita un approfondimento, perché ritengo si possa trarre un caso che si può riproporre (in merito ai confini di zona) anche in situazioni differenti. Il RUE ci dà distanze dai confini e dalle componenti di zona (che sono i colori diversi delle tavole di RUE). Facciamo un esempio: un edificio sul confine che è anche confine di zona che ha delle potenzialità, che però non si possono utilizzare perché c'è la distanza dal componente di zona. I due tramite il comma 6 dell'articolo citato, possono sopraelevare con un piano unitario e le altre prescrizione prevista dallo stesso comma. Ho l'impressione che l'unico vincolo a questo intervento sia la componente di zona, se l'osservazione viene vista sotto questo aspetto generale e solo nei casi previsti dal comma 6, non ha senso mantenere la distanza dal confine di zona, capisco per le costruzioni nuove che devono avere entrambe le distanze (dal confine e di zona), ma qui è un tessuto compromesso con già un residenziale ed un ricettivo, il sopraelevare entrambe dà possibilità ad entrambe.

**Iemmi:** è una cosa di cui abbiamo discusso molto anche al nostro interno, ma andare a permettere queste sopraelevazioni tra componenti non omogenee non ci sembra logico, perché possono avere parametri diversi. La nostra normativa è già una "forzatura" al DM 1444 che parla di distanze inderogabili, se noi applichiamo una deroga dobbiamo almeno limitarla alle componenti omogenee. Non sappiamo come procederà il PUG, ma comunque queste componenti derivanti dalla vecchie zone hanno un loro senso, nell'indicazione dell'omogeneità. Il DM 1444 parla di zone omogenee, se noi lo applichiamo a zone non omogenee risulta tirato.

**Del conte:** magari potremmo fare un approfondimento legale.

**Turchetti:** se non ho capito male la nuova legge parla nuovamente di zone.

**Iemmi:** si ritorna alle definizioni di zone del DM 1444 A - centro storico; B - residenziale; C- espansione ecc...

**Turchetti:** ma tra B e C non c'erano tutte queste differenze.

**Iemmi:** la C era soggetta a piano particolareggiato.

**Focaccia:** stando sul presente, per noi componente è tutta l'articolazione anche delle sottocomponenti, molto più articolata.

**Iemmi:** questo è applicato a componenti differenti, per le sotto componenti residenziali non ci sono problemi a far fare questo.

**Focaccia:** infatti nelle sotto componenti c'è un'omogeneità. Il caso proposto però è diverso.

**Calistri:** non si mettono in discussione le componenti. La spiegazione è condivisibile. Ma io tengo a sottolineare che al comma 6 si dà questa possibilità e che sia per chi è nel residenziale che per chi ha ricettivo, sono coscienti entrambi di non dover disturbare l'altro, si tratta già di un tessuto compromesso per cui si può, con le dovute attenzioni, inserire un comma dove in determinati casi si possono aiutare entrambe le parti senza aggravare per componenti di zona.

**Iemmi:** è possibile tutto, noi abbiamo considerato anche il fatto che ci possano essere dei ricatti economici, i quanto questa cosa presta il fianco a cose poco simpatiche, perché se a uno non interessa può chiedere all'altro qualcosa in cambio della firma, soprattutto se si tratta di privati ed imprenditori.

**Bartolini:** qui andiamo oltre al discorso urbanistico! già abbiamo realtà alberghiere in tessuto residenziale, andare in questa tematica siamo oltre....

**Iemmi:** creiamo un precedente che poi può andare anche nell'industriale.

**Bartolini:** se sono omogenee lo saranno all'interno dell'industriale, il problema è più specifico per il ricettivo in quanto in un enclave all'interno di contesti residenziale.

**Del Conte:** facciamo una verifica. Visto che abbiamo già tante penalità per chi ha un'attività ricettive, rischiamo di trovarci nelle condizioni per cui non riescano ad ampliarsi perché non hanno le distanze dai confini, sappiamo che il DM 1444 è stato sotteso per tanti anni, poi ora ci sono tante sentenze in merito per cui dobbiamo attenerci, ancora abbiamo strutture in consolidato che possono col consenso dei vicini ampliarsi sopraelevarsi, approfondiamo e riparliamone.

**Iemmi** in ogni caso deve essere una sopraelevazione in aderenza, perché poi c'è anche la visuale libera da rispettare.

**Il presidente sospende per approfondimenti l'id 2668**

**Proni e Iemmi** illustrano l'osservazione id **2620 accolta in parte** illustrano le richieste poi si propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari come da testo delle NTA allegato al presente verbale, precisando che è stato scelto di integrare la normativa in modo che sia valido per tutti e non solo per la scheda per la quale era stato chiesto, si propone inoltre di aggiungere una ulteriore precisazione inserendo: *"le altezze si possono desumere da edifici analoghi del territorio limitrofo con h max....."*

**Proni** illustra l'osservazione id **2651 accolta** illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Proni** illustra l'**osservazione dell'ufficio** sui piani di bacino, poi **Iemmi** illustra sinteticamente l'evoluzione dei vari Piani di Bacino le loro modifiche nel tempo nonché i passaggi di competenze susseguitesi tra le autorità dei vari bacini (dei Fiumi Romagnoli e del Reno) competenti dei rispettivi piani vigenti confluite dallo scorso anno nell'autorità di Bacino distrettuale del Po e le relative conseguenze per come sia stato necessario rivedere la normativa poi assorbita nell'osservazione dell'ufficio si veda testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Del Conte** precisa inoltre che la regione ha predisposto i modelli unici, senza però fare riferimento alle differenze tra problematiche dei diversi comuni, per cui poi ogni comune deve chiedere la documentazione relativa e i rispettivi approfondimenti, rischiando di creare confusione. Comunque la loro scelta è stata di non appesantire le modulistiche coi singoli casi e lasciare ai comuni la raccolta della documentazione dovuta e delle rispettive asseverazioni dei tecnici e noi l'abbiamo inserita.

**ore 16:56** esce il commissario Verlicchi

**Proni** illustra l'osservazione id **2595 accolta**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Calistri:** torno all'osservazione dell'ufficio sui piani di bacino, ritengo che sia davvero difficile interfacciare il regolamento comunale con questi piani, credo che sia stato fatto il meglio che si poteva, sembra che con questo "accordo" si possa in qualche caso, con uno studio adeguato, by passare questa regola, per cui accolgo molto bene questa modifica.

In merito a questa id **2595** noto che viene chiesto spesso di andare a toccare i verdi di mitigazione, o i verdi privati ecc e poi glielo si concede.... volevo ricordare che queste zone hanno una funzione, se ci mettiamo le macchine la funzione viene a mancare.

**Del Conte:** è un tema molto sentito emerso anche in altri casi di nuova urbanizzazione, dove tra campagna ed edificato ci sono dei verdi di filtro dove spesso ci viene chiesto di realizzare pk per cui con certe accortezze pensiamo si possano recuperare degli standard senza per forza asfaltare. Ad oggi questo non è possibile, valutando caso per caso può essere un'opportunità da utilizzare sempre con le opportune accortezze.

**Proni** prosegue illustrazione di un paio di osservazioni dell'ufficio pag 86 e a pag 90 poi con gli l'id **2647-2649 accolta in parte**, per le quali illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari e come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Del Conte** precisa che ci si è resi conto (a fronte della pratica relativa agli impianti di gnl di PIR) che imporre un H max in queste aree (in ambito portuale destinate a *impianti tecnologici*), considerato le nuove tecnologie, fosse limitativo. Ha senso in un contesto storico, ma non in queste componenti.

**Calistri:** sono d'accordo con questa aggiunta, ma mi sento di dire che *"anche parziale"* può risultare forviante e interpretabile, dire *"adiacente"* può essere sufficiente.

**Turchetti:** se è adiacente lo è anche per pochi cm.

**Iemmi:** per non ingenerare equivoci i lascerei così, per intendere anche in parte, anche se ridondante.

**Maiolini:** cosa significa che si possono fare serbatoi e magazzini di H imprecisate?

**Proni:** si parla di impianti tecnologici di produzione

**Del Conte:** specificatamente funzionale alla struttura che produce. I camini ecc

**Maiolini:** faccio un esempio: c'è un impianto di frantumazione degli inerti e nella stessa area anche il magazzino, anch'esso può avere altezze così. Ho solo la preoccupazione che ci siano aree adiacenti alle produttive e vicine all'abitato con H molto alte! Bisogna individuare bene le zone. Perché anche PIR in realtà è molto vicino ai paesi di Porto Corsini e Marina di Ravenna.

**Iemmi:** qui si parla di zone industriali adiacenti a impianti portuali, non a zone residenziali.

**Maiolini:** ma la zona di PIR è già adiacente all'abitato.

**Del Conte :** nelle zone portuali già ora non ci sono limiti di altezze, questa possibilità viene data ad una componente diversa che risulti adiacente e dove sia previsto un impianto tecnologico.

**Focaccia:** parliamo di componenti impianti, componenti portuali e componenti produttive questi sono i tre elementi da considerare e le relazioni tra questi spazi sono compatibili.

**Del Conte:** queste limitazioni nascevano per tutelare i centri storici, ma negli ambiti produttivi è giusto lasciare che la tecnologia possa spaziare

**Maiolini:** sono d'accordo, ma per me l'importate è delimitare cosa è l'adiacente alle zone portuali.

**Proni:** adiacente vuol dire che tocca.

**Iemmi:** un altro elemento interessante da tenere presente è l'indice di visuale libera, se siamo nei pressi di una zona abitata si deve rispettare la visuale libera. Secondo la quale si deve stare a debita distanza dalle pareti finestrate, solitamente minimo 10 metri per le zone residenziali. O se gli edifici sono più alti (di 10m) bisogna stare distante quanto l'H dell'edificio (es: se l'edificio è alto 15m devi stare distante 15m) DM 1444.

**Proni:** il concetto di adiacenza...

**Turchetti:** in geometria angoli adiacenti: due angoli quando hanno in comune il vertice, un lato e sono supplementari. Vuole dire che si devono toccare.

**Calistri:** se si toccano per un metro posso usare la regola anche per i 100 m rimanenti.

**Proni** prosegue con alcune modifiche di miglior lettura dell'ufficio, pag 100-101, poi prosegue con ID **2662** per la quale illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari e come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Turchetti:** il limite degli 8 mq è stabilito dall'agenzia delle entrate che stabilisce che tutti i manufatti oltre i 8 mq si devono accatastare.

**Calistri:** in passato sono stati anche di 9 mq e nelle campagne ce ne sono tanti di 9mq, li avevamo portati al limite di 8 ed ora ci richiedono nuovamente 9mq, se la causale è solo il problema dell'accatastamento, non è un problema, se qualcuno lo vuole di 9 lo accatasterà, secondo me non è pregiudiziale all'accoglimento dell'osservazione.

**Proni:** siamo riusciti a limitare con l'ultima variante e ridurre a 8m, non vogliamo riaumentare!

**Proni e Iemmi** proseguono illustrando l'oss ufficio a pag 106 per la quale spiegano che il richiamo alla possibilità di applicare comma 4 dell'art. IV.1.8 è stato tolto, in quanto tale comma prevede si possa fare perizia giurata per demolire e ricostruire fuori fascia **solo in caso di gravi problematiche di carattere statico**, mentre per le caratteristiche dei fabbricati ex ErsA a cui si riferisce l'articolo è sempre possibile farlo.

**Proni** prosegue illustrando l'oss **id 2648 accolta in parte**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Turchetti** il rischio è che con tanti frazionamenti si creino...

**Iemmi:** ci può essere il caso, ma sono rari in 15 anni io ne ho visto solo uno.

**Proni** prosegue illustrando l'oss **id 2645 accolta in parte, 2642 non accogliere**, illustra le richieste poi propone l'esito dell'ufficio secondo le motivazioni precedentemente trasmesse ai commissari e come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Perini:** il comune di Ravenna sugli edifici privati è un po' latente...

**Iemmi:** da quando ci sono io no, l'applicazione della L. 13/89 è stata sempre fatta, quando ci sono stati dubbi applicativi abbiamo chiesto interpretazioni al CRIBA di Reggio Emilia, ma è successo che per alcuni edifici ristrutturati dopo il 10/02/1989 in cui veniva messo "è possibile installare il servo scala", poi passato il tempo ed arrivati al dunque l'installazione del servo scala risulta scomoda e chiedono di fare l'ascensore che non essendo stato previsto ....

**Perini:** la legge dice anche che se sei disabile e vivi in un condominio, il servo scala lo puoi mettere senza chiedere niente a nessuno, anche se i condomini non sono d'accordo.

**Iemmi:** questo in centro storico dove c'è anche il divieto dell'aumento di volume, se, come successo, tecnicamente non si riesce a farlo dentro, allora puoi farlo fuori ...

**Turchetti:** forse Daniele non hai capito, qui è scritto "Nella Città Storica soggetta a RUE non è consentito l'incremento dei **Vt salvo per impianti indispensabili al superamento di barriere architettoniche**"

**Perini:** sì, si stava solo facendo una discussione, ma sono d'accordo.

**Bartolini:** distanza?

**Iemmi:** le distanze sono quelle del codice civile, poi si cerca di trovare sempre delle soluzioni condivise.

**Proni** precisa inoltre che approfittando di questa osservazione, per una miglior comprensione del testo, si propone di modificare il testo aggiungendo alla fine del primo capoverso del c4, le seguenti parole: "... fermo restando che sono sempre ammessi gli aumenti di SC derivanti da fusione con o senza opere di 2 o più UUII che ci volgono anche ex parti comune di un condominio."

**Iemmi:** la precisazione si è resa necessaria a fronte di una CIL che comunicava la fusione di 4 unità immobiliari in una sola, risultava un aumento di superficie perché venivano considerati Sc anche agli androni di unione che prima non lo erano, ma il fabbricato restava il medesimo.

**Proni** procede con illustrazione del nuovo **Art. VIII.6.11 BIS** inserimento con osservazione dell'ufficio inerente: *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.* Illustra l'art. Per come precedentemente trasmesso ai commissari e come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

**Proni** procede illustrando l'**osservazione dell'ufficio a pag 144** per come precedentemente trasmessa ai commissari e come da testo delle NTA allegato al presente verbale.

---

Il Presidente della CCAT dichiara chiusa la seduta alle ore 17:46, rimandando l'esame delle osservazioni inerenti i distributori di benzina alla prossima seduta.

**La Segretaria**

R. Bendazzi

**Il Presidente**

M. Turchetti

# INDICE

---

testo Modificato in adozione

Testo **Proposta di controdeduzione**

testo Modifiche per adeguamento a nuova LR 12/2017 e atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e uniformazione in materia edilizia DGR 28/06/2017 n.922

## 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

**Capo Finalità e disposizioni generali****VIII.1**

- 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 Città storica****VIII.2**

- 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 Superfetazione edilizia  
Art. VIII.2.11 Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici

**Capo Elementi di caratterizzazione della Città storica****VIII.3**

- 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 Città a conservazione morfologica****VIII.4**

- 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 Elementi di caratterizzazione della Città a conservazione morfologica****VIII.5**

- Art. VIII.5.1 Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica

**Capo Città consolidata o in via di consolidamento****VIII.6**



- 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. III.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

**OSS PROG URB Inserimento nuovo articolo**

**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**

## 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

## ABBREVIAZIONI e SIMBOLOGIE usate nel testo

<b>Ail</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 <a href="#">Asseverata</a>
<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>	<a href="#">Indice di copertura</a>
<b>IPT</b> / <b>IPF</b>	<del>Rapporto</del> /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>Q</b>	<del>Rapporto di copertura</del>
<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>SAa</b>	Superficie accessoria
<b>SABAP</b>	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
<b>SCe</b>	Superficie complessiva
<b>SCIA</b>	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
<b>SCO</b>	<a href="#">Superficie Coperta</a>
<b>SF</b>	Superficie fondiaria
<b>SIT</b>	Sistema Informativo Territoriale
<b>SL</b>	<a href="#">Superficie Lorda</a>
<b>s.m.i.</b>	Successive modifiche e/o integrazioni
<b>SPp</b>	Superficie permeabile
<b>Sq</b>	<del>Superficie coperta</del>
<b>ST</b>	<a href="#">Superficie Totale</a>
<b>STER</b>	Superficie territoriale
<b>SUu</b>	Superficie utile
<b>SUAP</b>	Sportello Unico Attività Produttive
<b>SUE</b>	Sportello Unico per l'Edilizia
<b>Sul</b>	<del>Superficie lorda o Superficie utile lorda</del>
<b>Sv</b>	Superficie di vendita

<b>UEe</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>VTt</b>	Volume totale o <del>terre</del> <a href="#">Volumetria Complessiva</a>

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

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

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

RUE 5 *Norme Tecniche di Attuazione:*  
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 *Piano dei Servizi*  
Allegati:
- RUE 6.1 *Il sistema del verde del capoluogo: Masterplan in rapp 1:5.000*
- RUE 6.2 *Il sistema del verde del capoluogo tipologie in rapp 1:10.000*
- RUE 6.3 *Il sistema del verde del capoluogo: Stato di attuazione della cintura verde in rapp 1:10.000*
- RUE 6.4 *Edilizia Sociale: Stato di fatto e previsioni PSC in rapp 1:10.000*
- RUE 6.5 *Piano dei Servizi: Il Capoluogo: in rapp 1:10.000*
- RUE 6.6 *Piano dei Servizi: Il Centro Storico in rapp 1:2.000*
- RUE 7 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi:*
- RUE 7.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*
- RUE 7.2 *Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti*
- RUE 7.3 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*
- RUE 8 *Rapporto di VALSAT*
- RUE 8.1 *Rapporto di VALSAT – Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del RUE*
- RUE 8.2 *Rapporto di Valsat - Variante di rettifica e adeguamento 2016 al RUE***
- RUE 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte Terza del D.Lgs 42/2004

**OSS PROG URB** Modificare nel seguente modo:  
**RUE 8.2 Rapporto di Valsat - Variante di rettifica e adeguamento 2016 al RUE**

- 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

## 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 Deliberazione dell'Assemblea Legislativa DAL della Regione Emilia Romagna del 04/02/2010 n. 279 e s.m.i. (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia) 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 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 **SCe** 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 **SCe** 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. ~~E' soggetta a PdC.~~

- **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, per la realizzazione dell'intervento è necessario acquisire il PdC **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:

**OSS PROG URB** Integrare con la seguente definizione:

**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. (nota)

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.

nota

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:  $Q - Q^{\circ} > 25\% Q^{\circ}$

Dove:

Q° = 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.

<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:  $Q - Q^{\circ} > 25\% Q^{\circ}$

Dove:

Q° = 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.

- 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) = **H/4** 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 **SCe** e/o sagoma deve rispettare comunque la distanza dai confini di proprietà di m 3,00.

• Costruzioni o loro parti che siano completamente interrato, 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.

#### ID 2668

Si chiede che la distanza prevista dal codice civile nel caso di sopraelevazione di fabbricati sul confine si applichi anche nel caso di proprietà confinanti inserite in diverse componenti del RUE e che all'art. II.1.2 c.3 venga aggiunta fra le esclusioni la seguente dicitura: "La distanza fra i confini di zona (componente) non si applica: per le componenti ricadenti nell'ambito dei centri abitati in lotti del medesimo isolato e comunque per le attività ricettive".

**Si propone di non accogliere l'osservazione**, la distanza tra fabbricati prevista dal D.M. 1444/68 non è derogabile, tanto meno nel caso di sopraelevazioni, inoltre il codice civile non prevede distacchi dai confini ma solo tra edifici. Si precisa che non risulta chiara la "ratio" della osservazione se non in applicazione ad un ipotetico caso specifico che come tale difficilmente può essere generalizzato, peraltro l'osservante chiede di non rispettare i distacchi dai confini di zona solo per casi particolari e all'interno del medesimo isolato tanto più che si fa riferimento più ad una destinazione d'uso (attività ricettive) anziché a specifica componente.

- 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'~~IV~~ 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 frontistanti 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 **HIVL** è da considerarsi pari a 0,5 su tutto il territorio comunale, salvo diverse prescrizioni date per le specifiche componenti. L'**HIVL** non si applica a silos e a parti di impianti tecnologici. Il criterio di **HIVL** 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 **SCe**, 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. //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)*
  - *Lagheti, 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. //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. //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 **SCe** ≤ 160 m<sup>2</sup> e/o foresteria con **SCe** ≤ 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).  
Purchè all'interno di aree prevalentemente per attività produttive sono ammessi:  
un alloggio di custodia con **SCe** ≤ 160 m<sup>2</sup> e/o una foresteria (solo per l'artigianato produttivo e per l'autotrasporto) con **SCe** ≤ 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 67/548CEE (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 **SCe** ≤ 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

**OSS ID 2665**

OGGETTO: Modifica normativa alla lettera b) del c4 dell'art.VIII.6.18.

MOTIVAZIONE: Consentire all'interno delle fasce di rispetto stradale l'insediamento di impianti dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici integrati con altri servizi complementari e funzionali al servizio della viabilità, (es. autolavaggio e sgrassaggio, assistenza, parcheggi e/o spazi di sosta) che tali nuovi impianti non abbiano distanze e superfici minime da rispettare, nemmeno rispetto agli impianti di carburante tradizionale facenti parte della rete di distribuzione esistente.

**Si propone di accogliere l'osservazione**, inserendo nella definizione di Sm3, riportata all'art. II.2.3 e all'art. VIII.6.18 del RUE5, anche gli impianti che erogano combustibili alternativi di cui al DLgs 257/2016, a cui si rimanda per l'applicazione delle specifiche normative e possibilità previste. Si precisa che la DAL 208/2009 ha abrogato i punti 5.1, 5.2 e 5.3 della DCR 355/2002 relative alle distanze minime e alle superfici minime che pertanto non trovano più applicazione nel territorio regionale. Si vedano anche Oss 46-72-73-84 e 85.

**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.**"

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 **SCe** ≤ 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 **SCe** ≤ 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. //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. //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. //3.2] Categorie di intervento ambientale

3. Per gli edifici principali o comunque per i complessi monumentali sono consentiti interventi di **MO, MS, RS, RRC, RT** e qualora ricadenti nelle zone di 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
4. Le aree ricadenti all'interno del perimetro di cui al precedente c1, sono soggette a tutela, ripristino dello stato originario e/o valorizzazione delle caratteristiche ambientali.  
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.
5. 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

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati, con apposita simbologia e numerazione progressiva per tavola, riferita alla scheda di censimento facente parte del *QUADRO CONOSCITIVO* allegato al PSC, gli *Edifici e/o complessi di valore tipologico/documentario* di origine rurale.  
Nelle schede di censimento sono individuati:
- gli *Edifici di valore tipologico-documentario* da conservare
  - gli edifici privi di valore, che possono essere eventualmente demoliti e/o riedificati e ricomposti anche con sagoma diversa ma senza aumento di **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 stilemi 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 **SCe** e **Vt** esistente ed eventuale incremento di **SCe** 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 elettrodotti, 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 **SCe**.  
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, ~~e la cui consistenza sia debitamente documentata.~~
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 **SCe**, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21/04/83, fino a 50 m<sup>2</sup> di **SCe**. 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.

**ID 2620 FT**

OGGETTO Aggiornamento della scheda di censimento 94.18 mediante l'inserimento in mappa del servizio in muratura MOTIVAZIONE tale servizio in muratura esistente nella mappa del 1928 ed i relativi resti sono tutt'ora visibili.

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione, modificando l'art. IV.1.8 c5.**

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 riqualificate all'uso originario o destinate a civile abitazione o ad altre destinazioni compatibili e non concorrono al calcolo della **SCe** 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:
- Per le facciate e per ogni elemento esterno non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.
  - 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.
  - 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.
  - 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

- 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..
- 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.
- 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. Per le aree a verde privato è consentito un incremento una tantum quale ampliamento della **SCe** 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 **SCe** 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.1.7si 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 **SCe** 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 ciclopedonali naturalistici, agropaesaggistici e itinerari enogastronomici e turistici

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia i principali percorsi ciclopedonali naturalistici e agropaesaggistici e favorisce la realizzazione di itinerari enogastronomici e turistici, come di seguito definiti:
  - a) Percorsi ciclopedonali 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 ciclopedonali 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 ~~45~~ **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.
- d) *Per le aziende agricole che si collocano su percorsi enogastronomici il limite di **SCe** 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 **SCe**. 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.).

#### **ID 2651** Modificare nel seguente modo:

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 ~~45~~ **30%** 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

d) *Per le aziende che si collocano su itinerari enogastronomici e turistici il limite di **Sc**, di cui all'art. VI.3.6, è fissato in 2.000mq.*

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione**, modificando il punto c) dell'art. IV.1.12 nel modo seguente: "...*(entro il limite del **20%** della potenzialità ammessa)*". Si propone inoltre di integrare lo stesso punto c) con il seguente ultimo capoverso: "*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*"

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

#### OSS PROG URB

Modificare, in tutto il testo, la dicitura " Servizio dell'Agenzia regionale" in "competente Servizio di area dell'Agenzia".



- 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).
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.
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 e modificato con delibera della G.R. n. 1877 del 19/12/2011, 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 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, 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
    - b) il piano terra, l'accesso ai vani e le aperture per aerazione dovranno essere posti a quota superiore al tirante idrico
    - c) per aree con tiranti idrici superiori a m 1,50 (All. n. 6, Tav.1 e Tav.2), 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
    - d) dovranno essere assunti tutti gli accorgimenti atti a limitare o annullare gli effetti prodotti dai potenziali allagamenti alle reti tecnologiche ed impiantistiche.

#### OSS PROG URB Modificare nel seguente modo:

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.**

- 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) 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
    - b) gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti prima dell'entrata in vigore del Piano dei Bacini 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 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.
- 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 tra lo stesso Servizio, il Comune di Ravenna e l'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) 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 delibera della DGR 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 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.

~~d) dovranno essere assunti tutti gli accorgimenti atti a limitare o annullare gli effetti prodotti dai potenziali allagamenti alle reti tecnologiche ed impiantistiche.~~

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) dell'entrata in vigore del Piano dei Bacini 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

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'ingressione. 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 :
- a) **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)
- b) **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.

- 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 - PGTU) 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 PGTU, 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 PGTU 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 – PGTU**) potrà specificare la tipologia e il dimensionamento degli svincoli di progetto e/o da adeguare. Le caratteristiche tipologiche, funzionali e geometriche sono definite dal progetto, in conformità con le norme vigenti, con particolare riguardo al Decreto 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e al "Regolamento Viario" allegato al PGTU. 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 PGTU.  
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.

**OSS ID 2595** Modificare lo strumento urbanistico al fine di poter adibire l'area, classificata come verde di pertinenza della viabilità esistente e di progetto, per esposizione auto.  
**Si propone di accogliere l'osservazione integrando l'art. IV.2.3 c6 nel modo seguente:**  
Dopo "...sulla base di specifici regolamenti.." aggiungere "...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..."



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:
- Parco
  - Verde di mitigazione e filtro
  - 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 **SCe** 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 **SCe** ammessa.

**OSS PROG URB** modificare nel seguente modo (nuovo capoverso):

**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.**

#### [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:
  - $H \leq m 7,00$
  - $IPFp \geq 30\%$  (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*  
)

#### ID 2647 FT - 2649 FT

Si chiede di modificare l'art. IV.3.12 al fine di consentire l'insediamento di attività di "trattamento, recupero e smaltimento rifiuti, di tipo non pericoloso e con ciclo rispondente al principio dell'economia circolare" di cui al c1 lettera a), non solo nelle zone individuate con specifica simbologia nelle tavole di RUE, ma anche in tutte le zone produttive, o, in via subordinata, rendere possibile l'insediamento di attività di "trattamento, recupero e smaltimento rifiuti, di tipo non pericoloso, inerenti la sola macinazione degli inerti, con ciclo rispondente ai principi dell'economia circolare, in tutte le zone produttive, nel rispetto delle norme stabilite dagli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Si propone di accogliere in parte l'osservazione come da testo comparato, inserendo un nuovo comma (1 bis)

**1bis.** In ossequio ai principi tesi a favorire l'economia circolare espressi all'art. 14

- 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 comunque ammessi all'interno delle aree dello Spazio Portuale o dei tessuti per attività produttive di RUE e di POC. 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) = ~~1/4~~ **MVL**, 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.

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 comunque ammessi all'interno delle aree dello Spazio Portuale o dei tessuti per attività produttive di RUE e di POC. A tali impianti si applicano le prescrizioni di cui al comma 2 lettera "a" del presente articolo, limitatamente a rifiuti non pericolosi.

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
- **Uf** ≤ 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **H** ≤ m 8,0
- **IVL** ≥ 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 **SCe** 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:
- **U<sub>f</sub>** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - **Q-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.

**OSS PROG URB** Considerato che nelle zone portuali e/o produttive non vi sono limitazioni di h agli impianti, che quindi eccedono l'h m 12,50, modificare nel seguente modo

**H** ≤ m 12,50 **La limitazione non si applica per impianti collocati in adiacenza anche parziale, ad aree portuali e/o produttive.**

**[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.

## 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. ~~In tali zone~~ **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**):

**OSS PROG URB** Modificare nel seguente modo:

5. ~~In tali zone~~ **Nelle zone agricole** si applicano i seguenti indici, parametri e prescrizioni salvo le limitazioni definite per le specifiche zone:

$U_f \leq 0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per i primi 10 Ha,  $0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per i successivi 10 Ha fino a 20 Ha, per la rimanente **SF**  $0,001 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

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:
- $H \leq m 7,50$  (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) = ~~IV~~**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  $m^2 70$  di **SCe**, fermo restando che la **SCe** non potrà eccedere i  $500 \text{ m}^2$ .
9. Per gli edifici abitativi esistenti è consentito l'incremento delle unità immobiliari, salvo che per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto degli elettrodotti e solo in conformità ai parametri definiti dalla zonizzazione acustica per quelli ricadenti in fascia di rispetto 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. ~~In tali zone~~ **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.

**OSS PROG URB** Modificare nel seguente modo:

~~In tali zone~~ **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.

~~12. 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  $m^2$  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  $m^2$  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  $100 m^2$  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  $m^2$  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.2.3] 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  $m^2$  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  $m^2$  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  $100 m^2$  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:

#### OSS PROG URB

Spostare il comma 12, come nuova comma 2 dell'art. VI.2.3

#### ID 2662

Richiesta di modifica dell'art. VI.2.2 comma 12 lettera b) ripristinando all'art. VI.2.2 c)12 lettera b) il precedente limite, previsto per i manufatti ad uso deposito attrezzi di 9,00 mq di Su per orto.

**Si propone di non accogliere** l'osservazione: gli orti di cui al c.12 dell'art. VI.2.2 sono appezzamenti di dimensioni e tali da non consentire coltivazioni estensive che necessitano di mezzi meccanici e attrezzi voluminosi. Si ritengono pertanto gli 8mq previsti ampiamente sufficienti.

#### OSS PROG URB

Inserire ex comma 12 art. VI.2.2 come nuova comma 2.

- 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 **SCe**.
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. 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*
  - *Inseidiamenti 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 tipomorfolologiche e planimetriche dell'insediamento. L'aumento della **SCe** 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 tipomorfolologiche 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 **SCe** 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,-4, 5, 9 e 10 dell'art. IV.1.8 (edifici e/o complessi di valore topologico 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.

**OSS PROG URB:** Eliminare indicazione comma 4

#### [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**

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

- 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, purchè 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 **SCe** 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 **SCe** 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 **SCe**. Per quelli ricadenti nelle fasce di rispetto la ricostruzione a seguito di demolizione totale è ammessa solo al di fuori delle stesse.
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:
- a) 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
  - b) 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
  - c) zone agricole con abitazioni non agricole non legate al fondo agricolo per le quali si applica la disciplina del successivo c4 (ex rurali)
  - d) "Aree a completamento edilizio" (ex zone B del PRG 93) per le quali si applica la disciplina del successivo c5
  - e) aree a "Verde privato" per le quali si applica la disciplina dell'art. IV.1.10



- f) zone per attività di servizio per le quali si applica la disciplina del successivo c6
- g) 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.

2. Negli *Insedimenti 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:
  - a)  $Uf \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con  $SCe \leq 500 \text{ m}^2$
  - b)  $QIC \leq 40\%$
  - c) Max n. 4 Unità immobiliari
  - d)  $H \leq 7,50$
 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 ineditati 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 **SCe**, 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 poderale 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 **SCe** esistente all'interno della sagoma e/o un ampliamento una tantum fino a  $5100 \text{ m}^2$  di **SCe**.

**ID 2648**

Modificare la normativa in modo da permettere di aprire nuovi accessi carrabili se non in conflitto con il vigente codice della strada o nei casi in cui sia l'unica possibilità per una coretta e sicura gestione del proprio fondo agricolo.

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione**, aggiungendo dopo ...PSC (23/06/05) la frase "... e per eventuali accessi ai fondi agricoli retrostanti, se non altrimenti fattibili,"... Si precisa che il divieto di apertura di nuovi passi carrabili negli insediamenti lineari di cui all'art. VI.3.4 è finalizzato ad evitare frazionamenti e aumenti di carico urbanistico in queste particolari zone del territorio.

**ID 2645** Modificare nel seguente modo:

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, **anche fuori sagoma o separato dall'edificio esistente**, una tantum fino a  $5100 \text{ m}^2$  di **Sc**.

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione**, modificando l'art. VI.3.4 c4 nel seguente modo: "...ampliamento una tantum fino a  $100 \text{ m}^2$  di **SC**." Ciò in relazione al fatto che comunque la norma prevede limiti all'altezza e alle quantità e che  $50 \text{ m}^2$  di ampliamento sono ammessi per tutti gli edifici ex agricoli anche fuori insediamento lineare. Si precisa che le aree a completamento edilizio SR8.1 erano già aree presenti nel PRG nel PRG '93 e riconfermate dal RUE vigente.

**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 *Insedimenti 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 *Insedimenti 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 **SCe** 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> **SAa** 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:

**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*
  - *Superfetazione 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, Cocolia 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 **SCe** 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 **SCe** 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.
- E' inoltre ammesso, nell'ambito di **PU** (art. III.1.2) purché morfologicamente compatibile con le tipologie, il contesto e coi valori architettonici-documentari, l'incremento di **Vt** e **SCe** 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>.

**ID 2642** Modificare nel seguente modo:

3. Nella Città Storica soggetta a RUE non è consentito l'incremento dei **Vt** salvo per impianti indispensabili al superamento di ~~elle~~ 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.

**Si propone di non accogliere l'osservazione**, si ritiene che la dicitura che si vorrebbe cassare sia in linea ai dettami normativi. Ciò considerato che gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione realizzati a far capo dal 10/02/1989 (data di entrata in vigore della Legge 13/89), indipendentemente dalla zona omogenea, dovevano obbligatoriamente essere conformi ai dettami della medesima e pertanto la loro realizzazione doveva già prevedere accorgimenti atti al superamento delle barriere architettoniche da parte di soggetti disabili e considerato che la legge fa comunque salvo i casi in cui vi sia la presenza effettiva di persone con disabilità certificata (art. 7 Legge Reg. 15/2013 e s.m.i.). Considerato altresì che in centro storico non sono consentiti incrementi volumetrici.

Per una miglior comprensione del testo, si propone di modificare il testo aggiungendo alla fine del primo capoverso del c4, le seguenti parole:  
 "... 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."

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 medesimo 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. 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.

#### [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** ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Superficie a standard pubblico ≥ 25% della **ST** da destinarsi prioritariamente a parcheggio
  - **H** ≤ 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.

**OSS PROG URB** Modificare nel seguente modo:

**[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**

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, concessionarie di automezzi, **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**.

**OSS PROG URB** Modificare nel seguente modo:

**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, concessionarie di automezzi, **cliniche/ospedali veterinari**, 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**.

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:

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, A1, 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'**Ivl** ≥ 0,5 fra edifici.
- b) Gli Impianti di distribuzione carburanti di cui alla Deliberazione C.R. 355/2002 e s.m.i. - **Sm3** possono essere realizzati in tutte le componenti del territorio all'interno delle fasce di rispetto stradale purchè fuori dalla città Storica e non in aree soggette a vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico-culturale. Sono realizzabili e/o modificabili nel rispetto della specifica normativa vigente e dei seguenti 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** ≤ 20% con esclusione delle pensiline fino a m<sup>2</sup> 250

**Oss ID 2634** Cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà da zona agricola a zona impianti a servizio dei veicoli (art. VIII.6.18).

**Si propone di accogliere l'osservazione, come da testo comparato.**

**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'**Ivl** ≥ 0,5 fra edifici.

b) Gli 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 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, e storico-culturale**.

- 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
- Per le abitazioni esistenti sono consentiti **MO, MS, RRC, RE**  
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**
- Nel caso di dismissione per trasferimento degli impianti, previa rimozione di tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto suolo o bonifica dei siti eventualmente inquinanti, nei fabbricati esistenti è ammesso l'insediamento di attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato e pubblici esercizi.

- 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.

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; esclusivamente al fine di adeguare gli impianti esistenti ai requisiti richiesti da norme vigenti, gli interventi di ampliamento possono avvenire anche fuori fascia di rispetto stradale all'interno di componenti dello Spazio rurale, fermo restando che eventuali piazzali o nuove costruzioni per usi complementari di cui al c8 dell'art. 28 del D.L. n. 98/2011, servizi di lavaggio sgrassaggio, assistenza veicoli e attività artigianali di servizio ai veicoli o ampliamenti degli esistenti possono essere realizzati solo all'interno delle fasce di rispetto stradale.

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**.

~~Sono realizzabili e/o modificabili nel rispetto della specifica normativa vigente e dei seguenti 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** ≤ 20% con esclusione delle pensiline fino a m<sup>2</sup> 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 D.L. 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**  
~~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** ( testo trasferito sopra)~~
- Nel caso di dismissione per trasferimento degli impianti, previa rimozione di tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto suolo e e-bonifica dei siti eventualmente inquinanti, nei fabbricati esistenti è ammesso l'insediamento di attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato e pubblici esercizi.



**OSS ID 2635** Chiede per l'area classificata dal RUE a cintura verde del capoluogo e in parte in zona soggetta a vincolo paesaggistico (fascia di rispetto fluviale), di poter realizzare un impianto di distribuzione carburanti.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

**OSS ID 2652 FT** Richiesta di modifica alla lettera b) del c.4 dell'art. VIII.6.18

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione come da testo comparato.**

**OSS ID 2657 FT** Permettere l'insediamento dei nuovi impianti di distribuzione di carburante in tutto il territorio, comprese le aree di vincolo paesaggistico e ambientale. Quindi di modificare il testo della lettera b) del c.4 dell'art. VIII.6.18 sostituendo il primo periodo con il seguente: "Le stazioni di servizio e/o altri servizi alla mobilità -Sm3 possono essere realizzate in tutte le componenti del territorio e all'interno delle fasce di rispetto stradale purché fuori dalla città storica", si chiede inoltre di modificare ove scritto "Q< 20% con esclusione delle pensiline fino a 250 mq" cancellando "fino a 250 mq".

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione come da testo comparato. Si precisa che si ritiene opportuno mantenere un limite dimensionale oltre il quale anche le pensiline degli impianti di distribuzione carburanti e dei servizi ad essi accessori concorrono al calcolo del rapporto di copertura, confermando il vigente e non esiguo limite di 250 mq.**

**OSS ID 2664** Richiesta di modifica alla lettera b) del c4 dell'art. VIII.6.18

**Si propone di accogliere l'osservazione come da testo comparato.**

**OSS ID 2665** Richiesta di modifica alla lettera b) del c4 dell'art. VIII.6.18

**Si propone di accogliere l'osservazione come da testo comparato, inserendo nella definizione di Sm3, riportata all'art. II.2.3 e all'art. VIII.6.18 del RUE5, anche gli impianti che erogano combustibili alternativi di cui al DLgs 257/2016, a cui si rimanda per l'applicazione delle specifiche normative e possibilità previste. Si precisa che la DAL 208/2009 ha abrogato i punti 5.1, 5.2 e 5.3 della DCR 355/2002 relative alle distanze minime e alle superfici minime che pertanto non trovano più applicazione nel territorio regionale**

**OSS ID 2666** Modifica della cartografia di RUE ampliando l'area classificata a servizio della mobilità in via Ravegnana e modifica della lettera b) del c.4 dell'art. VIII.6.18 del RUE 5.

**Si propone di accogliere l'osservazione come da testo comparato.**

**OSS ID 2670** Modificare la lettera b) del c.4 dell'art. VIII.6.18 del RUE 5 sostituendo il primo periodo della lettera b) del comma 4 dell'art. VIII.6.18 con il seguente testo: " Le stazioni di servizio e/o altri servizi alla mobilità- Sm3 possono essere realizzate in tutte le componenti del territorio e all'interno delle fasce di rispetto stradale purché fuori dalla città storica. In aree soggette a



vincolo paesaggistico, monumentale, ambientale dovrà essere richiesta apposita autorizzazione di competenza", oppure, in subordine, si chiede di applicare le richieste suddette se non altro agli impianti esistenti, per permettere l'ammodernamento e lo sviluppo anche in ampliamento nelle aree ad essi adiacenti.

**Si propone di accogliere l'osservazione come da testo comparato.**

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**  $\leq 6,50$
- 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**  $\leq 16,50$

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**  $\leq 6,50$
- 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, purchè non vi sia incompatibilità con gli altri usi in essere o previsti), **C9** e, purchè 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 **IV**, 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)

**ID2669**

-Per l'attività produttiva situata su un asse di valorizzazione commerciale. Modificare la norma in modo da risolvere la contraddizione ora esistente fra le attività produttive ove è consentito l'insediamento di attività commerciali solo se connesse all'attività produttiva e gli assi di valorizzazione ove si vuole incentivare il commercio.

**Si propone di accogliere l'osservazione inserendo all'art. VIII.7.2 il seguente c2:**

**"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 relativo alla previsione commerciale solo se connessa all'attività produttiva"**

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 relativo 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.

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

#### OSS PROG URB Modificare nel seguente modo:

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. 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 **SCe**, 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
  - **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.

**OSS PROG URB** Modificare nel seguente modo:

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. 27 c4 DPR 380/04 e s.m.i.~~ **art. X.1.2 c4**); sanzione min. 75 Euro – sanzione max 450 Euro

**OSS PROG URB** Modificare nel seguente modo:

c) mancata apposizione del cartello di cantiere o apposizione di cartello incompleta (~~art. 27 c4 DPR 380/04 e s.m.i.~~ **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.