



# COMUNE DI RAVENNA

# PRG 93

## VARIANTE GENERALE

AL PRG. DEL 1983 APPR. CON DECR. REG. N. 3840 DEL 25.06.1985

ADOTTATO	: DELIBERA CONSILIARE	N. 538/52184	del 21.12.1993
CONTRODEDOTTO	: DELIBERA CONSILIARE	N. 311/32498	del 28.07.1995
APPROVATO	: DELIBERA CONSILIARE	N. 694/30912	del 12.07.1996
PUBBLICATO	: B.U.R.	N. 89	del 31.07.1996

**Segretario Generale**  
Dott. Amedeo Penserino

**Sindaco**  
Vidmer Mercatali

**Assessore All'urbanistica**  
Fabio Poggioli

**Capo Area**  
**Capo Servizio**  
**Capo Servizio**

**Pianificazione Territoriale**  
**Progettazione Urbanistica**  
**Gestione e Controllo Edilizio**

**Arch. Franco Stringa**  
**Arch. Alberto Mutti**  
**Arch. Giuseppe Mazzoccoli**

Data: 30.11.1993  
(agg. Marzo 2005)

**P2**

---

# NORME DI ATTUAZIONE

## Elenco delle deliberazioni e determinazioni che modificano le Norme di Attuazione

Delibera Provinciale	n. 81	Del 13.02.1998	Zone produttive portuali
Determinazione Dirigenziale	n. 123	Del 31.12.1996	Errata Corrige (PG. 54832/96)
Determinazione Dirigenziale	n. 2/DP	Del 08.09.1998	Errata Corrige (PG. 37716/98)
Presa d'atto dell'aut.ne Prov.	n. 1008/4	Del 10.10.1997	Per discarica 2° cat. Tipo B super – 3° stralcio
Determinazione Dirigenziale	n. 3 DV	Del 15.04.1999	Zona F6 – (PG. 14391/99)
Delibera di C.C.	n. 36805/160	Del 16.09.1999	Strutture ricettive
Delibera di C.C.	n. 22735/65	Del 27.04.2000	Edifici di valore testimoniale
Delibera di C.C.	n. 31167/108	Del 22.06.2000	Zona portuale
Delibera di C.C.	n. 2656/3	Del 09.01.2001	Revisione zone omogenee in Marina di Ravenna
Delibera di C.C.	n. 13341/57	Del 06.03.2001	Ambito territoriale del programma speciale dell'area portuale
Delibera di C.C.	n. 13473/58	Del 06.03.2001	Attività commerciali in sede fissa
Delibera di G.P.	n. 54364/420	Del 01.06.2001	Variante Patrimoniale 99
Delibera di C.C.	n. 15007/51	Del 19.03.2002	Adeguamento e razionalizzazione delle N.d.A.
Delibera di C.C.	n. 46697/187	Del 17.09.2002	Zone D (area nomadi)
Determinazione dirigenziale	n. 39/DQ	Del 29.08.2002	Errata corrige (PG. 43056/92)
Delibera di C.C.	n. 121/39522	Del 01.07.2003	Regolamento Edilizio Comunale
Delibera di C.C.	n. 145/45125	Del 29.07.2003	Variante specifica "impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica"
Delibera di C.C. (adottata)	n. 236/69027	Del 02.12.2003	<b><i>Variante cartografica e normativa Aree soggette a vincolo paesaggistico (L.R. 31/2002, art.46)</i></b>
Delibera di C.C.	n. 77/32396	Del 26.04.04	Variante cartografica e normativa patrimoniale – per opere pubbliche – ricettive – di salvaguardia
Delibera di C.C.	n. 65/20275	Del 21.03.2005	Variante RIR cartografica e normativa al prg 93 relativa alla pianificazione delle zone interessate da stabilimenti a "rischio di incidente rilevante"



Testo adottato

<b>ARTICOLO N.d.A. traslato nel REC</b>	<b>ARTICOLO R.E.C.</b> <i>REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003</i>
II.6 (c4 ) (c5)	97
IV. 1 (c8)	79 – 38
V.4 (c7 lettera d)	139
XI.9	189
XI.11 (parte del c4) (c10)	67 - 110
XII.1	8 – 9 – 10 – 11 – 12 - 13
XII.2	25 – 26 – 32
XII.3	121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129
XII.4 (commi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,. e 8)	14 – 33 - 91
XIII.1	66
XIII.2	67
XIII.3	68
XIII.4	69
XIII.5	70 – 71 – 72 – 73
XIII.6	74
XIII.7	72
XIII.8	75
XIII.10	77
XIII.13	101
XIII.14	134
XIII.15	79
XIII.16	79 – 80 – 81 -82 – 83 – 84 – 85 - 86
XIII.17	79
XIII.18	88
XIII.19	89
XIII.20	90
XIV.1	53
XIV.2	54
XIV.3	55
XIV.4	56
XIV.5	57 – 58 – 59
XIV.6	60
XIV.7	16 – 17 – 18
XIV.8	61
XIV.9	18
XIV.10	135
XIV.11	CAPITOLO 5
XIV.12	CAPITOLI 4 e 5
XIV.13	CAPITOLO 4
XIV.14	154 – 155 – 156
XV.4	81 - 130

**TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI****CAPITOLO I° - GENERALITA'**

- Art.I.1 Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale - Campo di applicazione
- Art.I.2 Rapporti con i piani di scala superiore, generali e di settore. Rapporti con il Regolamento Edilizio
- Art.I.3 Modifiche e rettifiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale. Previsioni di Piano in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 19) - Previsioni di Piani in zone ed elementi di interesse storico-archeologico (Art.2.1)
- Art.I.4 Piani territoriali delle Stazioni del Parco del Delta del Po (L.R. n.27 del 2.7.88)
- Art.I.5 Trasformazione urbanistica ed edilizia

**TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE****CAPITOLO II° - USI DEL TERRITORIO**

- Art.II.1 Criteri generali relativi agli usi
- Art.II.2 Funzioni abitabile permanenti turistiche, e/o collettive, servizi direttamente connessi
- Art.II.3 Attività terziarie e di servizio, pubbliche e private
- Art.II.4 Attività produttive
- Art.II.5 Attrezzature ricettive e turistiche
- Art.II.6 Parcheggi privati e pubblici di uso pubblico (**commi 4 e 5 traslati nel REC**)

**CAPITOLO III° - ZONIZZAZIONE**

- Art.III.1 Suddivisione del territorio comunale in zone

**CAPITOLO IV° - ZONE A: ZONE STORICHE**

- Art.IV.1 Norme generali - Disciplina di intervento nel Centro Storico
- Art.IV.2 Il sistema delle dorsali
- Art.IV.3 Fascia di rispetto della cinta muraria
- Art.IV.4 Destinazioni d'uso ammesse nelle zone storiche
- Art.IV.5 Articolazione delle zone "A" in sottozone
- Art.IV.6 Sottozona A1: edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale
- Art.IV.7 Sottozona A2: edifici c/o complessi di valore storico-artistico, architettonico, e/o documentario
- Art.IV.8 Sottozona A3.1: edifici essenzialmente residenziali di valore storico-documentario che hanno conservato i caratteri originali
- Art.IV.9 Sottozona A3.2: edifici essenzialmente residenziali di valore storico-documentario, che non hanno conservato gli elementi architettonici originali
- Art. IV.10 Sottozona A4.1: edifici e/o complessi di recente edificazione, morfologicamente compatibili
- Art. IV.11 Sottozona A4.2: edifici e/o complessi di recente edificazione, privi di valore morfologico
- Art. IV.12 Sottozona A5: aree libere risultanti da edifici demoliti, da riedificare
- Art. IV.13 Sottozona A6: edifici non compatibili con il tessuto storico, da demolire e riedificare
- Art. IV.14 Sottozona A7: edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico
- Art. IV.15 Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario

Allegato al Cap. IV - Art. IV. 11 c.5 - Dorsali: sottozona A4.2  
elenco degli edifici per i quali, in caso di demolizione con ricostruzione, sono previste modifiche sulla distribuzione volumetrica e abaco di riferimento

Allegato al Cap. IV - Art. IV. 15 - Sottozona A8 -  
Elenco degli edifici e/o complessi vincolati

**CAPITOLO V° - ZONE B URBANIZZATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

- Art.V.1 Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni generali
- Art.V.2 Zone B0: ambiti recenti consolidati di conservazione morfologica
- Art.V.3 Zone B1: edificate sature
- Art.V.4 Zone B2: consolidate (**comma 7 lettera d) traslato nel REC**)
- Art.V.5 Zone B3: consolidate atipiche
- Art.V.6 Zone B4: aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti
- Art.V.7 Zone B5: aree modificate dotate parzialmente di opere di urbanizzazione o ricadenti in Piani Preventivi in corso di attuazione o progettate direttamente in sede di P.R.G.
- Art.V.8 Zone B6: zone miste pubbliche-private di integrazione urbana

#### **CAPITOLO VI° - ZONE C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO E/O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

- Art.VI.1 Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni generali
- Art.VI.2 Zone C1: aree già soggette a Piani Particolareggiati
- Art.VI.3 Zone C2: di nuovo impianto nel capoluogo, nei centri urbani della frangia, del forese e del litorale
- Art.VI.4 Zone C3.1: zone di ristrutturazione urbanistica: sistema dei luoghi centrali: I Corsi
- Art.VI.5 Zona C3.2: zona sottoposta a programma di riqualificazione urbana: la "Darsena di città"
- Art.VI.6 Zone C3.3: zone di ristrutturazione urbanistica, C3.3.1 "Stazione Ponte", C3.3.2 "Ex scalo merci di città", C3.3.3 "Marina Centro"
- Art.VI.7 Zone C4: zone di qualificazione urbana nel capoluogo, nella frangia, nel forese (zona C4.1) e nel centro del litorale (zone C4.2)

#### **CAPITOLO VII° - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

- Art.VII.1 Articolazione delle zone D
- Art.VII.2 Zone D1: zone produttive urbane esistenti e/o di completamento  
(D1.1: artigianale produttivo e piccola industria;  
D1.2: artigianale laboratoriale;  
D1.3: artigianato di servizio;  
D1.4: depositi e magazzini coperti;  
D1.5: depositi all'aperto)
- Art.VII.3 Zone D2: zone terziarie urbane esistenti e/o di completamento
- Art.VII.4 Sottozone D2.1: attrezzature ricettive
- Art.VII.5 Sottozone D2.2: direzionali, e D2.3: commerciali e per artigianato di servizio
- Art.VII.6 Sottozone D2.4: servizi alla viabilità
- Art.VII.7 Sottozone D2.5: depositi ed esposizioni all'aperto
- Art.VII.8 Sottozone D2.6: aree per autotrasporto
- Art.VII.9 Sottozone D2.7: servizi privati di uso pubblico
- Art.VII.10 Zone D3: zone territoriali artigianali e industriali esistenti e/o in corso di attuazione
- Art.VII.11 Zone D4: zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto
- Art.VII.12 Zone D5: comparti produttivi soggetti a programmi unitari di intervento
- Art.VII.13 Zone D6: zone territoriali terziarie esistenti e/o in corso di attuazione
- Art.VII.14 Zone D7: zone terziarie di nuovo impianto
- Art.VII.15 Zone D8: zone portuali
- Art.VII.16 Sottozone D8.1: zone produttive portuali

- Art.VII.17 Sottozone D8.2: zone produttive portuali a intervento diretto previa delibera del Consiglio Comunale
- Art.VII.18 Sottozone D8.3: zone portuali di servizio private
- Art.VII.19 Sottozone D8.4: zone produttive portuali a intervento preventivo in corso di attuazione
- Art.VII.20 Zone D9: zone per attività estrattive

### **CAPITOLO VIII° - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

- Art.VIII.1 Definizioni e prescrizioni di carattere generale
- Art.VIII.2 Zone E1: agricole normali
- Art.VIII.3 Zone E2: agricole di salvaguardia  
(E2.1, di salvaguardia della fascia litoranea e delle zone di tutela;  
E2.2, di salvaguardia del paesaggio agrario;  
E2.3, di salvaguardia dei paesaggi di recente bonifica,  
E2.4, di salvaguardia delle aree limitrofe ai centri urbani)
- Art.VIII.4 Zone E3: agricole speciali  
(E3.1, sottozone per allevamenti zootecnici;  
E3.2, sottozone per impianti produttivi legati all'agricoltura ...  
E3.3, sottozone per attività ricreative e del tempo libero;  
E3.4, sottozone per attività di demolizione auto)

### **CAPITOLO IX° - ZONE F: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

- Art.IX.1 Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale
- Art.IX.2 Zone F 1: attrezzature pubbliche di interesse urbano territoriale (edifici per l'istruzione superiore, per l'università, ospedalieri e sanitari, culturali, militari, uffici e servizi pubblici; aree per impianti sportivi; aree attrezzate per spettacoli viaggianti; impianti tecnologici)
- Art.IX.3 Zone F2: zone destinate alla viabilità
- Art.IX.4 Zone F3: zone ferroviarie
- Art.IX.5 Zona F4: zona di salvaguardia idroviaria e altre zone navigabili
- Art.IX.6 Zona F5: fasce di rispetto di elettrodotti ed acquedotti
- Art.IX.7 Zone F6: zone pubbliche e di uso pubblico per servizi e attrezzature (zone per uffici pubblici, aziende municipalizzate, e produttive di interesse pubblico; zone per discariche; zone aeroportuali)
- Art.IX.8 Zone F7: zone pubbliche e di uso pubblico per servizi e attrezzature in ambito portuale
- Art.IX.9 Zone F8: zone cimiteriali e relative fasce di rispetto

### **CAPITOLO X° - ZONE G: ZONE URBANE PUBBLICHE DI QUARTIERE**

- Art.X.1 Definizioni
- Zone G1: Servizi pubblici di quartiere:  
(zone per l'istruzione; zone per attrezzature civili di interesse comune; zone per attrezzature religiose di interesse comune; zone a verde attrezzato e parcheggi pubblici; zone a verde sportivo; aree attrezzate per spettacoli viaggianti)
- Zone G2: zone per parcheggi pubblici e/o piazze;
- Zone G3: zone a verde attrezzato e con percorsi nell'ambito della cintura urbana del Capoluogo;
- Zone G4. zone a verde pubblico di compensazione e filtro.

**CAPITOLO XI° - ZONE H, I, L: ZONE A VERDE PRIVATO, DI TUTELA DELL'AMBIENTE, PUBBLICHE E PRIVATE**

- Art.XI.1 Definizioni
- Art.XI.2 Zone H1: zone a verde privato di livello urbano
- Art.XI.3 Sottozone H1.1:zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative
- Art.XI.4 Sottozone H1.2-H1.3: zone a verde privato con giardini e parchi di pertinenza di immobili; zone ad orti privati
- Art.XI.5 Sottozone H 1.4: zone a verde privato di filtro
- Art.XI.6 Sottozone H1.5: zone a verde e parcheggio privato
- Art.XI.7 Zone H2: zone a verde privato di livello territoriale con attrezzature ricreative-sportive
- Art.XI.8 Zone H3: zone a verde agricolo con funzione paesaggistica nell'ambito della cintura urbana del capoluogo

Art.XI.9 Altre disposizioni per la salvaguardia e il potenziamento del verde e delle alberature	<b>Art. traslato nel REC</b>
---	------------------------------

- Art.XI.10 Zone I: zone ad uso speciale pubblico-privato
- Art.XI.11 Zone L: zone di tutela e vincolo  
 L1 - zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento  
 L2 - cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura  
 L3 - zone umide  
 L4 - zone d'acqua, fiumi e canali e relative fasce di rispetto  
 L5 - arenili  
 L6 - zone archeologiche  
 - aree di tutela dall'ingressione marina
- parte del comma 4 traslato nel REC + comma 10 traslato nel REC**
- Art.XI.12 Piani unitari di riqualificazione ambientale

**TITOLO III° - INDICI, PARAMETRI, CATEGORIE DI INTERVENTO****CAPITOLO XII° - INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

Art.XII.1 -Indici urbanistici Art.XII.2 -Indici edilizi Art.XII.3 -Distanze	<b>articoli traslati nel REC</b>
---	----------------------------------

- Art.XII.4 - Applicazione degli indici (**commi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 traslati nel REC**)

**CAPITOLO XIII° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Art.XIII.1 -Categorie di intervento Art.XIII.2 -Manutenzione ordinaria Art.XIII.3 -Manutenzione straordinaria Art.XIII.4 -Restauro scientifico Art.XIII.5 -Restauro e risanamento conservativo Art.XIII.6 -Ristrutturazione edilizia Art.XIII.7 -Demolizione con o senza ricostruzione – Ricostruzione con ripristino morfologico Art.XIII.8 -Nuova edificazione	<b>articoli traslati nel REC</b>
---	----------------------------------

- Art.XIII.9 Variazione della destinazione d'uso

Art.XIII.10 - Ristrutturazione urbanistica	<b>Art. traslato nel REC</b>
--	------------------------------

- Art.XIII.11 Nuovo impianto

## Art.XIII.12 Attrezzatura del territorio

Art.XIII.13 -Interventi di uso e tutela delle risorse naturali Art.XIII.14 -Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G. Art.XIII.15 -Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico Art.XIII.16 -Particolari norme per gli interventi nelle zone storiche(zona omogenea "A") Art.XIII.17 -Analisi storico-critiche richieste per la presentazione dei progetti riguardanti unità edilizie ricadenti nelle zone A Art.XIII.18 -Interventi su ville ed edifici di valore testimoniale nonché sui giardini di pregio Art.XIII.19 -interventi relativi agli arredi Art.XIII.20 -Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche	<b>articoli traslati nel REC</b>
--	----------------------------------

**TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.****CAPITOLO XIV° - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Art.XIV.1 -Autorizzazione preventiva per la presentazione del PUE Art.XIV.2 -Definizione degli strumenti di attuazione Art.XIV.3 -Piani urbanistici esecutivi - P.U.E. - Art.XIV.4 -Piani particolareggiati di iniziativa privata Art.XIV.5 -Piani di recupero di iniziativa privata / Programmi integrati di intervento / Programmi di recupero urbano Art.XIV.6 -Convenzioni Art.XIV.7 -Opere ed oneri di urbanizzazione Art.XIV.8 -Progetto unitario Art.XIV.9 -Reperimento delle aree per standards di servizi pubblici e loro ripartizione Art.XIV.10 -Intervento edilizio diretto Art.XIV.11 -Concessione onerosa Art.XIV.12 -Concessione gratuita Art.XIV.13 -Autorizzazione edilizia Art.XIV.14 -Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)	<b>articoli traslati nel REC</b>
---	----------------------------------

**CAPITOLO XV° - PARTICOLARI MODALITA'ATTUATIVE E NORME TRANSITORIE**

- Art.XV.1 Programmi unitari di intervento di "comparti vasti" soggetti a convenzione preventiva  
 Art.XV.2 Piano di settore della cintura del verde del capoluogo  
 Art.XV.3 Correzione errori grafici di PRG

Art.XV.4 -Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti	<b>Art. traslato nel REC</b>
---	------------------------------

- Art.XV.5 Concessioni già rilasciate e norma transitoria  
 Art.XV.6 RIR – Rischio di incidente rilevante

**ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO**

Ai	Area di insediamento
C.C.	Consiglio Comunale
C.E.A.	Commissione Edilizia Allargata per le Zone Agricole
C.E.	Commissione Edilizia
C.P.	Consiglio Provinciale
D.I.A.	Denuncia di Inizio Attività
ERP	Edilizia Residenziale Pubblica
G.M.	Giunta Municipale / Giunta Comunale
L.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale
M.O.	Manutenzione Ordinaria
M.S.	Manutenzione Straordinaria
P.A.E.	Piano Comunale Attività Estrattive
P.I.A.E.	Piano Infraregionale Attività Estrattive
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.R.U.	Programma di Riqualificazione Urbana
P.T.	Piano Terra
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.U.E.	Piani Urbanistici Esecutivi
P.U.	Progetti Unitari
P.U.E.P.	Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica
PK	Parcheggio
Ri	Rapporto illuminante
S.N.R.	Superficie non residenziale
S.V.	Superficie di Vendita
U.E.	Unità Edilizia
A.U.S.L.	Azienda Unità Sanitaria Locale
U.T.C.	Ufficio Tecnico Comunale
VV.F.	Vigili del Fuoco

**TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI****CAPITOLO I° - GENERALITA'****ART. I.1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - CAMPO DI APPLICAZIONE**

- (c1) Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della L. 1150/42, delle L. 10/77, L.457/78, L.94/82 e della L.R. 47/78 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.
- (c2) Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:
- P1 - Relazione generale
  - P2 - Norme di Attuazione
  - P3 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici in scala 1:5000 (n.100 Tavole)
    - Allegato P3.1: Schede progettuali "A e B" di alcune zone C4.1 (scala 1:2000)
    - P3.2: Scheda progettuale del Comparto Darsena di città (scala 1:4000)
    - P3.3: Scheda progettuale del Comparto "Ex Zuccherificio di Classe: Museo Archeologico ed insediamenti complementari" (scala 1:2000)
  - P3 bis - Rappresentazione dei vincoli paesaggistici (T.U.490/99) ai sensi dell'art.46 della L.R.31/02 (n.72 tavole scala 1:10.000)
  - P4 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici, degli ambiti recenti consolidati del Capoluogo e del Forese in scala 1:2000 (n.2 Tavole)
  - P5 - Disciplina d'uso del suolo e degli edifici del Centro Storico del Capoluogo in scala 1:1000 (n.9 Tavole) e dei centri storici del Forese in scala 1:2000 (n.2 Tavole)
    - Allegato P5: Progetti d'area di alcuni comparti del centro storico del capoluogo (scala 1:1000)(n.4 Tavole)
  - P5 bis- Rappresentazione dei vincoli paesaggistici (T.U.490/99) ai sensi dell'art.46 della L.R.31/02 (n.2 tavole scala 1:1.000)
  - P6 - Nuovo sistema infrastrutturale ad Est del Capoluogo - scala 1:10000
  - P7 - Sintesi delle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con le modifiche ai sensi della L.R. 31/93, e L.R. 6/95, in scala 1:25000 e relativa monografia illustrativa
  - P8 - Sintesi delle indicazioni del P.R.G. relative al Capoluogo e alla Frangia in scala 1:10000
  - P9 - Sintesi delle previsioni di P.R.G. relative alle zone agricole di salvaguardia E2 scala 1:50000
  - P10- Relazione Geologica.
  - P11- Rappresentazione dei vincoli paesaggistici (T.U.490/99) ai sensi dell'art.46 della L.R.31/02 - SINTESI (n.1 tavola scala 1:25.000)
  - Legenda delle Tavole (P.3, P.4, P.5).
- (c3) In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala maggiore: gli elaborati P3, P3 bis, P4 e P5, P5 bis sono comunque gli unici elementi probanti in caso di controversia, salvo gli allegati P3.1, P3.2 e P3.3 che hanno solo valore indicativo e d'indirizzo. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.
- (c4) Al P.R.G. sono allegati elaborati di analisi derivanti: dalle analisi del P.R.G. '83, dai materiali del "Progetto preliminare per la formazione del P.R.G. '93" del gennaio '92, dello "Schema Preliminare del P.R.G.'93" del luglio '92 e relative Monografie, e dalle Analisi redatte in fase di formazione del P.R.G. '93 (si veda elenco in Appendice).
- (c5) Campo di applicazione del P.R.G. '93  
Il P.R.G. si applica all'intero territorio comunale.
- (c6) Gli ambiti territoriali del centro capoluogo, della frangia urbana al capoluogo, del litorale, del forese e portuale, citati nelle presenti norme, sono individuati nella figura allegata n.1.
- (c7) Le tavole P3 bis e P5 bis costituiscono l'unico riferimento per l'applicazione della procedura di autorizzazione paesaggistica per gli interventi previsti dalla normativa vigente in materia (T.U.490/99). La Tavola P11 ha valore unicamente indicativo.

- 1 CAPOLUOGO
- 2 FRANGIA
- 3 LITORALE
- 4 FORESE



FIGURA N. 1

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI  
(ART. 1.1 comma 6)

**ART. I.2 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- (c1) Il P.R.G. è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale, del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Infraregionale (P.I.) provinciale.
- (c2) Le previsioni e le norme del P.R.G. sono coordinate con quelle dei piani di settore, regionali, infra-regionali e comunali, relativi alla Difesa del suolo, alla Difesa delle acque, alle Attività estrattive, alle Infrastrutture e Trasporti (P.R.I.T. - P.I.T.B.), al Piano di Settore del Porto, al Piano di Settore del Verde, al Piano del Commercio e dei Pubblici esercizi, al Programma per l'artigianato di servizio, al Piano del Traffico.
- (c3) Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, le definizioni e le prescrizioni contenute nei Capp. XII, XIII, XIV e nell'Art. II.6 (c4 e c5), Art. XI.9, Art. XI.11 c10 e Art. XV.4, delle presenti Norme prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio vigente; indi tale materia sarà parte integrante del Nuovo Regolamento Edilizio e/o sue varianti, con contestuale abrogazione delle succitate norme. In relazione a ciò i richiami delle presenti norme ad articoli traslati nel REC deve intendersi sempre sostituito dal rinvio al REC medesimo.

**ART. I.3 - MODIFICHE E RETTIFICHE AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE. PREVISIONI DI PIANO IN ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE (ART.19) - PREVISIONI DI PIANI IN ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO (ART.21)**

- (c1) Le modifiche grafiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale sono state apportate nei modi previsti dalle L.R. 31/93 e 6/95, e approvate dalla G.R. con deliberazione n. 955 del 14.05.1996 a Variante del P.T.P.R.  
Le rettifiche grafiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale sono state apportate in conformità a quanto disposto dal 2° comma dell'Art. 8 delle Norme del P.T.P.R., esse interessano "le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e sono state approvate dal Consiglio Provinciale con delibera n. 12/8182 del 27.2.96, salvo quanto ritenuto trattarsi di modifica grafica e approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 955 del 14.05.1996.  
Esse non costituiscono Variante al P.T.P.R. in quanto interessano rettifiche alla delimitazione dei sistemi, delle zone e degli elementi definiti dalle Tavole contrassegnate dal numero 1 del P.T.P.R., ai fini di farle coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno e con adeguamenti al reale stato di fatto.  
Sia le rettifiche che le modifiche grafiche approvate sono documentate dalla Tav. P7 - Sintesi delle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale - scala 1:25.000, mentre nella relativa Monografia sono riportate le modifiche grafiche e le rettifiche motivatamente proposte.
- (c2) Le nuove previsioni di piano ricadenti in zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 di P.T.P.R.) sono specificatamente motivate nella relazione di piano ciò in relazione a quanto prescritto dal c.11 del citato Art. 19.
- (c3) Le nuove previsioni di Piano ricadenti in zone ed elementi di interesse storico-archeologico (Art. 21 di P.T.P.R.) sono specificatamente motivate nella relazione di piano ciò in relazione a quanto prescritto dal c.16 del citato Art. 21.
- (c4) Nelle aree agricole ricadenti in zona E2.1 e E2.4 comprese nel perimetro di area studio ai sensi degli Art. 32 e 21 comma 2 punto d) del P.T.P.R., gli interventi relativi a pozzi e perforazioni, a reti tecnologiche, fondazioni che comportano opere di scavo di profondità superiore a ml. 1.50 sono subordinati a nulla osta della Soprintendenza Archeologica, tale nulla osta non è dovuto per l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli.
- (c5) E' individuata, nell'elenco allegato al presente articolo, la viabilità storica (presente al 1879) di cui al c2 dell'Art. 24 del P.T.P.R.. Tale viabilità non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

ALLEGATO ALL'ART. I.3 COMMA 5 - VIABILITÀ DI CUI ALL'ART.24 COMMA 2 DEL P.T.P.R.

1. STRADA ANTICA DEL BOSCO (S.P. S.ALBERTO - RAVENNA/S.ALBERTO)
2. STRADA REALE (SS.16 RAVENNA/FERRARA)
3. STRADA FAENTINA (SS. 253 RAVENNA/FAENZA)
4. STRADA RAVEGNANA (SS. 67 TOSCO ROMAGNOLO - RAVENNA/FORLÌ)
5. STRADA RONCALCECI (SP. 5 - GHIBULLO/RONCALCECI)
6. STRADA RAGONE (SP. 5 RONCALCECI/RAGONE)
7. STRADA DISMANO (SS. 71 RAVENNA/CESENA)
8. STRADA DEL SALE (SP. 3 S.PIETRO IN VINCOLI/S.ZACCARIA)
9. STRADA DI GAMBELLARA (SP. 3 GHIBULLO/S.PIETRO IN VINCOLI)
- 10.STRADA BAGNOLO (SP. 254 CASTIGLIONE/FORLÌ)
- 11.STRADA PONTE DELLA VECCHIA (SP. 3 S.ZACCARIA/CASTIGLIONE)
- 12.STRADA ROMEA (SS. 16 RAVENNA/CERVIA)
- 13.STRADA CORRIERA ANTICA PER COMACCHIO (TRATTO RESIDUO A NORD DEL FIUME RENO)
- 14.STRADA GATTOLO SUPERIORE E INFERIORE (S.ALBERTO/MANDRIOLE)

L'elenco di cui sopra redatto sulla base di una carta storica del 1879 ("Topografia del Comune di Ravenna" di A.Saporetti) individua, fra la viabilità esistente in tale periodo, quella di maggiore interesse storico documentario.

- (c6) La zona classificata B5.1 e subordinata a Progetto Unitario, ricadente nell'abitato di Lido di Savio (Tav. 82) è attuabile, nel rispetto degli impegni assunti dalla proprietà con atto d'obbligo PG. 24613 del 7.6.95, solo qualora la normativa di P.T.P.R. lo consenta a seguito di adeguamento proposto dalla Provincia e approvato dalla Regione ai sensi della L.R. 31/93 e L.R. 6/95.  
Detta zona è individuata nella Tav. 82 con specifica simbologia (V/PTPR).

#### **ART. I.4 - PIANI TERRITORIALI DELLE STAZIONI DEL PARCO DEL DELTA DEL PO (L.R. n.27 del 2.7.1988)**

- (c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitate con apposito perimetro, modificato come da previsioni del PTPR integrate dal PTCP le "Stazioni" del Parco Regionale del Delta del Po, ai sensi della L.R. n.27 del 2.7.88, ricadenti nel territorio comunale, che sono in specifico: "Stazione Valli di Comacchio", "Stazione Pineta S.Vitale e Pialasse di Ravenna", "Stazione Pineta di Classe e Saline di Cervia".  
Sono inoltre perimetrate all'interno di esse le zone a parco.
- (c2) All'interno dei perimetri suddetti gli interventi sono subordinati alla disciplina d'uso e di intervento definita dal presente P.R.G. e dai Piani territoriali relativi alle Stazioni citate.
- (c3) Eventuali modifiche ai perimetri di cui al comma 1, conseguenti all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, o all'approvazione regionale dei Piani territoriali di Stazione, devono intendersi automaticamente recepite dal P.R.G. e prevalgono sulle delimitazioni di cui al comma 1.
- (c4) Il P.R.G. recepisce e specifica le principali prescrizioni dei Piani territoriali; per quanto non espressamente indicato nel P.R.G. valgono le Norme di Attuazione e gli elaborati grafici di detti Piani territoriali.
- (c5) Le previsioni dei Piani territoriali che comportano vincoli di carattere generale e particolare, individuati con rappresentazione grafica adeguata, sono da recepirsi nel PRG con le procedure definite dalla legislazione regionale.
- (c6) Per le zone di pre-parco la cui regolamentazione è demandata dai Piani Territoriali di Stazione al P.R.G., valgono le specifiche prescrizioni grafiche delle tavole di P.R.G. o, in assenza di queste, le norme relative alle diverse zone e/o sottozone in cui ricadono le aree interessate.
- (c7) Sono comunque escluse dai vincoli di cui al comma 5 precedente le aree comprese nei territori urbanizzati delimitati ai sensi dell'Art.13 della L.R. 47/78, modificata ed integrata con la L.R. 23/80, così come individuati nelle cartografie specifiche approvate dal C.C. con delibera n. 51832/1477 del 23.11.1989. Sono altresì fatte salve le concessioni edilizie già rilasciate nonché quelle da rilasciarsi in base a convenzioni già stipulate all'atto

dell'adozione del Piano, limitatamente al periodo di loro validità definito per legge.

#### **ART. I.5 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

- (c1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, di "concessione", o "autorizzazione" nel rispetto delle presenti norme, della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.
- (c2) Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo apposita garanzia fidejussoria.
- (c3) Per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G., e di particolare rilevanza per l'attuazione dello stesso, sono indicate nel Cap.XIV specifiche procedure, ciò fino ad avvenuta approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

**TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE****CAPITOLO II° - USI DEL TERRITORIO****ART. II.1 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI**

- (c1) Nei successivi articoli del presente Capitolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo Cap.III. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.
- (c2) Nella Tabella allegata al successivo Art.II.6 sono definiti per ogni uso gli standards di spazi richiesti per parcheggi privati e privati di uso pubblico. Questi ultimi costituiscono quota parte degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.
- (c3) Il cambio di destinazione d'uso (Art. XIII.9), connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico <sup>(1)</sup>, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards per parcheggi privati di cui al successivo Art. II.6 e inoltre degli standards urbanistici previsti dalla legislazione regionale (Art. 46 L.R. 47/78 - 23/80) nel caso di aree soggette a PUE e/o P.U. fatto salvo quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del PRG per le zone omogenee A.
- (c4) Le tipologie descritte nei tre commi precedenti sono ammesse e sono integrabili fra loro secondo le specifiche norme di zona o sottozona.
- (c5) Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, si procederà per analogia all'atto del rilascio della concessione, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.

**ART. II.2 - FUNZIONI ABITATIVE PERMANENTI TURISTICHE E/O COLLETTIVE, SERVIZI DIRETTAMENTE CONNESSI**

- (c1) 1. Residenza permanente:  
sono compresi gli alloggi, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del vigente Regolamento di Igiene, i relativi spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste.
- (c2) 2. Residenza turistica e temporanea:  
sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale e i relativi spazi di servizio localizzati nei centri del litorale. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti per caratteristiche tipologiche, dimensionali e di attrezzatura in relazione anche a quanto prescritto dalle norme di zona (Art. VI.1 c2); fermo restando peraltro che i requisiti igienico sanitari sono di esclusiva competenza del Regolamento d'Igiene.
- (c3) 3. Residenza collettiva:  
sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, affittacamere, bed and breakfast, centri per lavoratori stagionali, residenza per anziani senza la presenza stabile di personale sanitario etc., e i relativi servizi.

---

<sup>(1)</sup> Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di Superficie utile e/o il passaggio fra le categorie d'uso di cui all'Art. XIII.9 e/o aumento del numero di unità immobiliari

**ART. II.3 - ATTIVITA' TERZIARIE E DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE****(c1) 1. Usi vari di tipo diffusivo:**

sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, ambulatori medici, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, mostre ed esposizioni, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purchè siano integrati all'uso principale di zona ed occupino una Su non superiore al 50% della Su esistente o da realizzarsi e comunque non superiore a 200 m<sup>2</sup> per il complesso degli usi.

**(c2) 2. Direzionale, complessi terziari:**

sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati) le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività descritte nel precedente punto 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), con esclusione di quelle artigianali, qualora occupino una Su superiore a m<sup>2</sup> 200. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una Su massima complessiva di 320 m<sup>2</sup> e comunque non più del 10% della Su destinata alle attività insediate.

**(c3) 3. Esercizi commerciali di vicinato:**

sono compresi in tale uso spazi di vendita e di servizio, inoltre i relativi spazi tecnici, di magazzino, di esposizione.

Si definiscono esercizi di vicinato, gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup> (ai sensi della L.R. 14/99).

Gli esercizi di vicinato, possono distinguersi nei seguenti due settori merceologici:

- a) alimentari;
- b) non alimentari.

**(c4) 4. Esercizi pubblici:**

sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, pub, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

**(c5) 5. Tipologia degli esercizi commerciali, classi dimensionali e settori merceologici (ai sensi della L.R. 14/99), nonché fiere, mostre ed esposizioni.****5.1 Settori Merceologici:**

I settori merceologici per la vendita sono i seguenti:

- a) Vendita di prodotti alimentari;
- b) Vendita di prodotti non alimentari.

**5.2 Tipologia degli Esercizi Commerciali:**

le tipologie fondamentali di esercizi commerciali in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a) Esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup> (Art.II.3 (c3))
- b) Medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 m<sup>2</sup>
- c) Grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

**5.3 Classi dimensionali per le medie e grandi strutture:**

- a) Medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel DLgs 31 marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 m<sup>2</sup>
- b) Medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e fino a 2.500 m<sup>2</sup>
- c) Grandi strutture di vendita di livello inferiore: le grandi strutture di vendita alimentari aventi la superficie di vendita superiore a 2.500 m<sup>2</sup> e fino a 4.500 m<sup>2</sup>, e le grandi strutture di vendita non alimentare aventi la superficie di vendita superiore a 2.500 m<sup>2</sup> e fino a 10.000 m<sup>2</sup>
- d) Grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 m<sup>2</sup> di superficie di vendita.

Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

#### 5.4 Tipologie di aggregazione di esercizi commerciali:

##### 5.4.1 Definizione dei Centri Commerciali e autorizzazioni

Centro Commerciale si definisce una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture Comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- a. Centri Commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- b. Centri Commerciali d'attrazione gli altri suddivisi in:
  - 1) Attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 m<sup>2</sup> per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.
  - 2) Attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 m<sup>2</sup> o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 m<sup>2</sup>.

N.B. Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei punti successivi.

##### 5.4.2 Definizione: Complessi Commerciali di Vicinato o Gallerie Commerciali di Vicinato:

Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Per tali aggregazioni definibili "complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi

#### 5.5 Definizione di Area Commerciale Integrata e/o Polo Funzionale:

Si definisce Area Commerciale integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo; viceversa le procedure autorizzative nonché le dotazioni pertinenziali (di cui al punto 5.2.4 dei criteri) saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie.

Il livello dell'Area Commerciale Integrata o Poli Funzionali è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, così come sopra definite, o dalla superficie territoriale totale.

- a. L'Area Commerciale Integrata di livello inferiore definisce l'area che comprende più strutture di cui nessuna grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare e la cui superficie territoriale occupata sia inferiore ai 5 ettari.

- b. L'Area Commerciale Integrata di livello superiore definisce l'area che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite Poli Funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

Nota: per le definizioni e ambiti di applicazione si rinvia al D.Lgs.114/98, e a quanto sotto specificato:

- a) Per le definizioni di Superficie di Vendita e Superficie di Vendita per i Centri Commerciali si rimanda all'art. 32 del REC;
  - b) Per i requisiti urbanistici si veda l'art. XII.4 (c9)
  - c) Per le dotazioni di PK pertinenziali si rimanda all'art.II.6.
  - d) Per le facoltà di deroga si rimanda all'art. II.6.
  - e) Per l'accessibilità e per i requisiti si rimanda all'art.IX.3.
  - f) Ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture, si rimanda ai criteri da approvarsi e/o approvati dal C.C. ai sensi della L.R. 14/99.
- Eventuali modificazioni alla L.R. 14/99 per le parti sopra riportate sono da intendersi direttamente applicabili.

**(c6) 6. Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi:**

Oltre alle attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi e spazi espositivi sono compresi anche in tale uso magazzini, depositi, frigoriferi, qualora non connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre nelle sole zone D, la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su.

**(c7) 7. Artigianato di servizio:**

sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"). E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su per ogni azienda artigiana nelle sole zone D, e/o l'individuazione di spazi per la commercializzazione dei prodotti connessi e di servizio all'attività artigianale svolta, purché la superficie di vendita non ecceda quella definita per gli esercizi commerciali di vicinato (art. II.3 c3); e purché l'alloggio nelle sole zone D e/o l'uso commerciale non occupi più del 30% della superficie complessiva ammessa.

**(c8) 8. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti:**

nel rispetto delle specifiche norme di legge (L.N. 496/99), ed in particolare degli indirizzi di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.02.2000 n. 1399, sono compresi in tale uso le seguenti tipologie d'impianto, che dovranno avere i requisiti minimi previsti dalla specifica normativa vigente:

- a) stazione di servizio
- b) stazione di rifornimento
- c) chiosco

Le attività complementari ammesse sono quelle commerciali di vicinato di cui all'Art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs 144/98, l'assistenza meccanica ed i servizi di ristoro.

**(c9) 9. Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo:**

sono compresi in tale uso musei, biblioteche, cinema, teatri (con esclusione di nuovi teatri di tradizione), locali per lo spettacolo, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo; centri culturali, scuole private, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su, nel caso di interventi superiori a 2.000 m<sup>2</sup> di Su, al netto di tale alloggio.

**(c10) 10. Servizi sociali di quartiere:**

sono compresi in tale uso tutti i servizi sociali di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi. I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali), compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco e allo sport. Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali,

ambulatori, mense aziendali, etc. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

**(c11) 11. Scuole superiori:**

sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia, di superficie massima Su pari a 160 m<sup>2</sup>., e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

**(c12) 12. Università e altri centri di ricerca e formazione superiore:**

sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc., e, in rapporto all'articolazione degli insediamenti, di alloggi per il personale di custodia, ciascuno di superficie massima pari a m<sup>2</sup>160.

**(c13) 13. Attrezzature per lo sport e il tempo libero:**

sono comprese in tale uso le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo e per il divertimento, e le attrezzature sportive e ricreative scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie Su massima pari a m<sup>2</sup> 160 , con esclusione delle tre categorie sottoindicate.

Sono comprese in tale categoria le seguenti attrezzature:

- Spiagge attrezzate per il rimessaggio di natanti: destinate al ricovero di natanti, caratterizzate da un uso turistico-ricreativo, realizzate in attuazione del Piano dell'Arenile ai sensi dell'Art.33 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Rimessaggi a terra: strutture per lo stazionamento di imbarcazioni a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche, con caratteristiche anche integrative delle strutture portuali propriamente dette.
- Approdi: strutture propriamente portuali comprendenti specchi acqueei e servizi a terra idonei a garantire l'ormeggio in sicurezza ed un'adeguata assistenza tecnica e turistica.

**(c14) 14. Attrezzature sociosanitarie e assistenziali:**

sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, casa protetta per anziani, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, comunità terapeutiche, centri di prima assistenza e accoglienza, con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, e, in rapporto all'articolazione degli insediamenti, di alloggi per il personale di custodia, ciascuno di superficie massima pari a m<sup>2</sup> 160.

**(c15) 15. Verde attrezzato:**

sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

**(c16) 16. Attrezzature portuali:**

sono comprese in tale uso le attrezzature destinate alla movimentazione, al carico, al deposito, alla manipolazione, alla prima lavorazione delle merci con esclusione di quelle di categoria "A" di cui al Titolo II/1 - D.M. 31 luglio 1934 e successive modifiche ed integrazioni. Sono inoltre ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e containers o al diretto servizio dell'attività insediata, le infrastrutture del trasporto e le attività amministrative e di servizio al singolo intervento, le superfici operative per percorsi interni ed aree di parcheggio.

**(c17) 17. Attrezzature pubbliche o di uso pubblico per servizi portuali:**

in tale uso sono comprese l'acqua portuale, le aree pubbliche e di uso pubblico destinate a banchina (per una profondità non superiore a m 50 dal ciglio e comunque secondo indicazione grafica delle tavole di PRG), il Demanio Marittimo, i raccordi ferroviari e le zone di formazione convogli, le aree di servizio e di accesso alle banchine, le aree per attrezzature di servizio all'autotrasporto, le aree destinate ad attrezzature per l'intermodalità.

**ART. II.4 - ATTIVITA' PRODUTTIVE****(c1) 1. Funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero:**

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone territoriali - extraurbane, di cui al successivo Cap.III. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su per ogni azienda; tale superficie può essere adibita anche per foresteria ad uso di lavoratori stagionali e/o temporanei. Più aziende possono associarsi fra di loro per la realizzazione di una foresteria comune che comunque non può eccedere i 500 m<sup>2</sup> di Su.

**(c2) 2. Funzioni artigianali produttive:**

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone territoriali - extraurbane, di cui al successivo Cap.III. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 30% della Su edificabile complessiva.

**(c3) 3. Funzioni artigianali laboratoriali:**

sono compresi in tale uso laboratori artigianali compatibili con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene, che occupino una Su non superiore a 200 m<sup>2</sup> per ogni esercizio. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

(c4) Gli usi agricoli sono definiti nel successivo Cap.VIII, Art. VIII.1.

**ART. II.5 - ATTREZZATURE RICETTIVE E TURISTICHE****(c1) 1. Attività ricettive di tipo alberghiero:**

sono compresi in tale uso gli alberghi, e le residenze turistiche-alberghiere, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.) così come individuati dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

La trasformazione da albergo a residenza turistica alberghiera e la realizzazione e gestione delle residenze turistiche-alberghiere ex-novo dovranno essere regolamentate con specifico atto d'obbligo o convenzione con il quale il richiedente si impegna anche a conservare la destinazione d'uso in conformità delle previsioni urbanistiche. Schemi tipo di detti atti possono essere approvati dall'Amministrazione Comunale, individuando anche le sanzioni da applicare in caso di inosservanza. A tale convenzione dovranno inoltre sottoporsi le residenze turistiche già esistenti e non convenzionate, nel caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria.

**(c2) 2. Campeggi e Villaggi Turistici:**

sono compresi in tale uso gli spazi di sosta e soggiorno dei turisti, compresi gli spazi di servizio e di supporto e quelli commerciali con la dimensione max degli esercizi di vicinato (art.II.3.c3) e ricreativi. Tale uso è regolato dalle norme della L.R. n.1/85 e dallo specifico regolamento comunale.

**(c3) 3. Impianti turistici:**

sono comprese in tale uso le attrezzature ad uso turistico anche abitativo e relativi servizi, per le attività commerciali sono ammessi solo esercizi di vicinato (art. II.3.c3) realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria specificatamente individuati nelle Tavole di P.R.G.

**(c4) 4. Capanni turistici:**

sono comprese in tale uso le costruzioni temporanee ad uso turistico, realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria specificatamente individuati nelle Tavole di P.R.G..

**(c5) 5. Stabilimenti balneari:**

sono comprese in tale uso le costruzioni temporanee ad uso balneare, realizzate in attuazione del Piano dell'Arenile ai sensi dell'Art. 33 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ART. II.6 - PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO**

- (c1) In tutte le nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, e nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone di cui agli articoli seguenti, vanno individuati spazi di parcheggio nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo; tali quantità potranno essere ridotte, con esclusione della residenza permanente e turistica, e delle tipologie commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato (Art. II.3 c5), fino ad un max del 20% qualora gli interventi ricadono all'interno di P.U.E. pubblici e/o privati regolarmente convenzionati dopo l'8.11.1975 e purchè tale quota sia già esistente. Restano valide le convenzioni stipulate sino alla data di adozione del presente PRG.
- (c2) In relazione a quanto prescritto dall'art. II.1 comma 3, nei casi di cambio di destinazione d'uso funzionale soggetto ad autorizzazione, se il presente PRG prevede per le destinazioni finali una dotazione degli standards superiore a quella iniziale vi è obbligo di reperimento di aree per parcheggi, per la relativa differenza, fatto salvo quanto definito dal REC all'art. 79 lettera h).
- (c3) L'obbligo di reperire aree per parcheggio privato non sussiste in caso di cambio di destinazione d'uso per unità immobiliari di Su inferiore a 20 m<sup>2</sup> ricadenti nell'ambito del centro capoluogo e a 40 m<sup>2</sup> negli altri ambiti di cui all'Art. I.1, c6, purchè ciò non pregiudichi la funzionalità e la sicurezza della viabilità; tale esenzione non si applica ai pubblici esercizi (Art. II.3, comma 4).
- (c4) Si rinvia alle prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003 – ART. 97
- (c5) Si rinvia alle prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003 – ART. 97

**(c6) Facoltà di deroga**

Per interventi su edifici esistenti, salvo diversa prescrizione delle norme di sottozona nel solo caso di ristrutturazione edilizia, frontistanti zone di sosta e/o piazze destinate a parcheggio permanente, eventuali deroghe alla dotazione di parcheggio privato possono essere concesse dal Dirigente responsabile in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia, previo parere favorevole dell'ufficio competente, purchè venga accertata una dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e ciò non pregiudichi la funzionalità del traffico; ciò non è comunque consentito per edifici frontistanti viabilità statale e/o quella extraurbana provinciale, per edifici ad uso residenziale.

La deroga può essere concessa per un massimo del 50% degli spazi a parcheggio previsti ai sensi della tabella di seguito riportata. E' necessario perciò che almeno la metà dei parcheggi siano reperiti su area privata.

La deroga non può essere concessa per interventi ricadenti lungo le seguenti strade salvo che nelle immediate vicinanze non siano presenti parcheggi pubblici (ad esclusione della sosta lungo la strada) di adeguate dimensioni e con sufficiente disponibilità di sosta, tali da sopperire alle carenze di spazi su area privata.

Le aree di sosta non dovranno essere poste ad una distanza superiore a 50 metri dal luogo dell'intervento.

**Ravenna:** Via Rocca Brancaleone, Circ.ne alla Rotonda, Circ.ne S.Gaetanino, Via Rotta, Viale Baracca, Via Maggiore, Via Faentina, Via Brunelli, Via Zalamella, Via S.Alberto, Corso Nord, Circ.ne F.M.Abandonato, Circ.ne al Molino, Via Missiroli, Via Nigrisoli, Viale Randi, Viale Berlinguer, Viale Gramsci, Viale Po, Via Cesarea, Via Romea, Via Panfilia, Via Rubicone, Circ.ne C.Molinetto, Via C.Molinetto, Via Bellucci, Via Trieste, Via Darsena, Via Ravennana, Via S.Mama, Via Bassano del Grappa, Via M.Montanari;

**Marina di Ravenna:** Viale delle Nazioni (tratto Via Molo Dalmazia/P.le Mazzini);

**Punta Marina:** Viale dei Navigatori, Via della Fontana;

**Lido Adriano:** Viale Virgilio (tratto Viale Manzoni/Viale Petrarca)

**Lido di Savio:** Viale Romagna

La possibilità di concedere deroghe alla dotazione di parcheggio privato, con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica sarà valutata previa presentazione di idonea documentazione, accertando anche che dalla deroga non possano derivare situazioni di pericolo.

Aree private non di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere prese in considerazione per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio, purchè poste nelle immediate vicinanze e semprechè risultino realisticamente sfruttabili e facilmente individuabili. Tale uso dovrà essere garantito mediante apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

La facoltà di deroga di cui alla Legge n.122/89 è ammessa con le seguenti limitazioni: la deroga è ammessa solo quando è esaurita la capacità edificatoria dell'area, riguarda soltanto gli edifici esistenti con esclusione di quelli ricadenti in sottozone A5 e A6; non trova applicazione per le zone soggette all'ingressione marina del litorale di cui all'art.XI.11, comma 9; per la zona omogenea A la facoltà di deroga è ammessa nel rispetto dei valori

architettonici, morfologici e tipologici dell'edificio. Tale rispetto va garantito da attenta documentazione ed esame che deve trovare nel parere della Commissione Edilizia particolare motivazione; l'atto di vincolo di cui al 5° comma dell'Art.9 della Legge n.122/89 deve essere redatto in forma di atto pubblico e deve essere allegato alla domanda di fine lavori o di abitabilità.

(c7) Casi di possibile riduzione delle dotazioni in applicazione della L.R. 14/99 e relativi criteri.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori (a quelle di cui al punto 5.2.4 dei criteri, e/o dell'art. II.6 delle N.d.A.) nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R.14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni (di cui al punto 5.2.4 dei criteri e/o dell'art.II.6 delle N.d.A.) sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita, precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi il Comune può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

E' facoltà del Comune applicare tale agevolazione previa approvazione della convenzione da parte del C.C.

(c8) In relazione alle previsioni di parcheggi pubblici e privati per singole zone e alla possibilità di una diversa ripartizione si rinvia all'art. 18 del REC, fino ad avvenuta approvazione del Regolamento Edilizio.

#### **TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO E PRIVATO DI USO PUBBLICO**

- destinazione residenziale permanente (Art.II.2.1)  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 30 di Su e comunque 1 posto macchina per ogni unità abitativa
- destinazione residenziale turistica e temporanea (Art.II.2.2)  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 30 di Su e comunque 1 posto macchina per ogni unità abitativa; inoltre va ricavato 1 posto macchina ad uso comune ogni 120 m<sup>2</sup> di Su complessiva; qualora in sede di PUE siano individuati parcheggi pubblici in misura eccedente lo standard, tale eccedenza può soddisfare la quota di parcheggi privati ad uso comune
- abitazioni collettive (Art.II.2.3)  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 30 di Su
- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3.1)  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 20 di Su
- direzionali, complessi terziari (Art.II.3.2)  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 10 di Su
- esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti, ecc. (Art.II.3.4)  
m<sup>2</sup> 15 per m<sup>2</sup> 10 di Su
- fiere, attività espositive (art.II.3.c5)  
m<sup>2</sup> 12 per m<sup>2</sup> 10 di Su
- commercio all'ingrosso, magazzini, depositi (Art.II.3.6)  
m<sup>2</sup> 20 per m<sup>2</sup> 100 di Su

- artigianato di servizio e laboratoriale (Art.II.3.7 - Art. II.4.3)  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 20 di Su
- attrezzature sportive (Art. II.3 c.13) e per lo spettacolo, attrezzature culturali e ricreative (Art. II.3.9):  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 10 di Su e comunque 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità dell'impianto; salvo che per le palestre non inserite in complessi scolastici ove è prescritto 1 posto macchina ogni 2 persone di capacità dell'impianto
- attrezzature sociosanitarie e attrezzature religiose (Art. II.3.14)  
m<sup>2</sup> 10 ogni 30 m<sup>2</sup> di Su per cliniche, ospedali, case di cura, centri socio-assistenziali, strutture religiose e relativi servizi  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 25 di Su per ambulatori, laboratori, day hospital
- impianti industriali e artigianali (Art. II.4.1, 4.2 e 4.3):  
m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 200 di Sf
- alberghi e attrezzature ricettive (Art. II.5.1)  
1 posto auto per camera + m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 100 di Su complessiva
- zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative (Art.XI.3)  
1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto.
- per ogni altra attrezzatura/impianto che comporti la necessità di spazi di sosta privati e/o di uso pubblico (compresi gli uffici pubblici, ecc.) è da individuarsi una superficie non inferiore a 10 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di Su e comunque 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità presunta dell'intervento.

I parcheggi privati richiesti per gli usi di cui ai commi 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, dell'Art.II.3 e ai commi 1 e 2 dell'Art. II.5 possono essere in parte utilizzati ad uso pubblico, mediante apposita convenzione, ferma restando la possibilità definita dall'art. 18 del REC.

#### TABELLA – PARTE II<sup>a</sup>

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

1) Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 4,8.

Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto" comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a m<sup>2</sup> 25.

2) Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.

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

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

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico (di cui al punto 5.1 dei criteri, e/o dell'art.XII.4. c.9 delle N.d.A.) senza sovrapposizione.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenzianti, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico

che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

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

3) caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali

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

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

Tali soluzioni sono da prescrivere in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree ad elevata permeabilità, quali terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura (fatto salvo diversa prescrizione delle singole zone omogenee e/o del Rec).

4) dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.

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

a) Esercizi commerciali di vicinato  $10 \text{ m}^2$  per  $10 \text{ m}^2$  di S.u. e comunque 1 posto macchina per ogni unità commerciale e/o catastale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela.

b) Medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a  $400 \text{ m}^2$  di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni  $30 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da  $400$  fino a  $800 \text{ m}^2$  di superfici di vendita: 1 posto-auto ogni  $18 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da  $800$  fino a  $1.500 \text{ m}^2$  di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni  $13 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi con oltre  $1.500 \text{ m}^2$  di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni  $8 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione.

In ogni caso la superficie destinata a parcheggio pertinenziale non potrà essere inferiore a  $15 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^2$  di S.u. complessiva.

c) Medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a  $400 \text{ m}^2$  di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni  $40 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da  $400$  fino a  $800 \text{ m}^2$  di superfici di vendita: 1 posto-auto ogni  $25 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi da  $800$  fino a  $1.500 \text{ m}^2$  di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni  $20 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi con oltre  $1.500 \text{ m}^2$  di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni  $16 \text{ m}^2$  di superficie di vendita o frazione.

In ogni caso la superficie destinata a parcheggio pertinenziale non potrà essere inferiore a  $12 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^2$  di S.u.

d) centri commerciali: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, separatamente la somma della superficie di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

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

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

Tale soluzione potrà essere concessa previa convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo da approvarsi da parte del C.C..

5) Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, si prescrive adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, nella misura di 1 posto ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie di vendita, e comunque da localizzarsi preferibilmente in prossimità degli ingressi ai clienti.

6) Aree per il carico e lo scarico delle merci

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese, e ai flussi di traffico, e a quant'altro previsto dai criteri approvati dal C.C. ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Per medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un' idonea segnaletica orizzontale e verticale.

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

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

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

7) Ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale, i parcheggi pertinentziali dovranno essere verificati con quanto espresso nei criteri approvati con delibera di C.C.

### **CAPITOLO III° - ZONIZZAZIONE**

#### **ART. III.1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

(c1) Il territorio del Comune di Ravenna è suddiviso, ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le seguenti classificazioni:

- ZONE A: ZONE STORICHE (Cap.IV)

- ZONE URBANE DEL CAPOLUOGO E DEI CENTRI ABITATI:

- Zone B0: di conservazione morfologica (Cap.V)

- Zone B: a prevalente destinazione residenziale, già edificate e/o di completamento (Cap.V)

- Zone C: a prevalente destinazione residenziale, di nuovo impianto e/o di ristrutturazione e qualificazione urbanistica (Cap.VI)

- Zone D1, D2: a prevalente destinazione produttiva-terziaria, già edificate e/o di completamento (Cap.VII)

- Zone G: urbane pubbliche e di uso pubblico (Cap. X)

- Zone H1: a verde privato (Cap. XI)

- ZONE TERRITORIALI

- Zone D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9; a prevalente destinazione produttiva, terziaria e portuale (Cap.VII)

- Zone E: destinate all'agricoltura (Cap.VIII)

- Zone F : pubbliche e di uso pubblico (Cap.IX)

- Zone H2, H3, I, L: sistema del verde e zone di tutela dell'ambiente (Cap. XI)

## **CAPITOLO IV - ZONE A: ZONE STORICHE**

### **ART. IV.1 - NORME GENERALI-DISCIPLINA DI INTERVENTO NEL CENTRO STORICO**

- (c1) Le zone A (Centro Storico e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione secondo quanto specificato dalle norme del presente Capitolo e negli artt. 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 - 86 del REC.
- (c2) Tali interventi sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.
- (c3) Nelle zone A non è consentito l'incremento dei volumi e delle Su esistenti; sono fatti salvi gli interventi previsti dalle presenti norme per ripristinare e/o integrare il tessuto antico circostante o per migliorare specifiche realtà soggette a Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata e/o a Progetti Unitari di iniziativa pubblica purchè tali interventi siano specificatamente indicati nelle tavole di piano. Nell'ambito di detti piani e/o progetti è possibile localizzare parcheggi pubblici e/o privati interrati e/o servizi accessori a condizione che abbiano le caratteristiche di altezza riportate all' art. 25 del REC punto f); in tal caso ciò non comporta incremento del volume e della Superficie utile.
- (c4) Nelle zone A il P.R.G. si attua sia per intervento diretto previo progetto unitario o meno, sia per piano urbanistico di attuazione (PUE), secondo quanto prescritto dal presente articolo e in relazione alle indicazioni grafiche delle Tavole di PRG (elaborato P5).
- (c5) L'intervento edilizio diretto deve essere in ogni caso riferito alla unità edilizia (U.E.) quale unità minima di intervento, definita sulla base dei dati, catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso, e individuata nelle planimetrie di P.R.G.  
L'intervento edilizio diretto è ammesso su due o più unità edilizie mediante il loro accorpamento se finalizzato al recupero di aree degradate o di edifici che per consistenza o per particolari caratteristiche funzionali-distributive delle singole unità non si prestano ad un loro recupero abitativo. In tal caso è consentito incrementare le unità abitative per non più di una unità.  
La ridefinizione delle unità edilizie è ammessa nei modi definiti dall'Art. 15 della L.R. 47/78, modificato dall'Art. 12 della L.R. 6/95.
- (c6) Il P.R.G. individua nell'ambito del Centro Storico:
- i comparti di aree ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche o servizi pubblici e/o privati e di edilizia residenziale pubblica; ogni comparto sarà oggetto di un progetto unitario di iniziativa comunale di cui all'Art. 61 del REC o di iniziativa dell'Ente proprietario, salvo che non sia costituito da una singola U.E., in tal caso è ammesso l'intervento edilizio diretto. All'interno di ogni comparto sono distinte e precisate le diverse destinazioni pubbliche e/o private delle singole aree e/o immobili. In assenza di P.U. sono ammessi gli interventi di cui al punto successivo, fermo restando il mantenimento degli usi residenziali;
  - i comparti di aree e di edifici, all'interno dei quali l'autorizzazione di qualsiasi tipo di intervento è subordinato alla presentazione e approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. In assenza del P.d.R. approvato, sono consentiti gli interventi ammessi dall'art. 27 della L. 457/78. Le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso indicate all'interno di tali comparti potranno essere ulteriormente precisate e ridefinite in sede di elaborazione del Piano di Recupero, sulla base delle analisi storico-critiche richieste per gli interventi in zona A di cui all'art. 79 del REC. Potranno inoltre essere apportati modesti adeguamenti all'area coperta sui fronti interni fermi restando gli allineamenti esterni e la potenzialità edificatoria definiti sulle tavole di P.R.G. Analoga possibilità è consentita per le ulteriori aree che potranno essere assoggettate a Piano di Recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/78.
- Per il comparto relativo all'area di Largo Firenze valgono le previsioni del P.d.R., redatto sulla base del Concorso Nazionale, e approvato con deliberazione del C.C. n. 474/18142 del 24.04.1990 o sue variazioni in conformità alle presenti norme, specificatamente:

$V_c \leq 25.000 \text{ m}^3$  (con esclusione dei volumi interrati o seminterrati)

Destinazioni d'uso: Uffici pubblici, Edilizia sociale, Commercio, Artigianato di Servizio, Uffici privati, Parcheggio e Residenza, quest'ultima in misura minore o uguale al 25%; la quota di residenza è da attuarsi prioritariamente su aree di proprietà pubblica secondo le indicazioni del P.d.R. o sue varianti

- i comparti di aree e di edifici di cui ai due punti precedenti e le unità edilizie di potenziale valore archeologico (p.a.r.). Al loro interno la presentazione dei P.U., P.d.R. e l'autorizzazione di qualsiasi tipo di intervento di nuova costruzione e che comunque interferisca con il sottosuolo, è subordinato a preventivi studi e sondaggi a rotazione con prelievo di campioni indisturbati, per verificare possibili presenze nel sito, salvo che gli interventi previsti non interessino esclusivamente gli edifici esistenti.

In relazione alle risultanze di detti studi e sondaggi in sede di P.d.R., e/o P.U. e/o concessione edilizia è possibile ridefinire la localizzazione degli edifici e degli spazi liberi destinati ad usi privati e/o pubblici.

- (c7) Negli ambiti del Centro Storico del Capoluogo, specificamente individuati negli elaborati P.5, il PRG si attua attraverso "Progetti d'area" così come specificati nell'elaborato denominato "Allegato P.5", di cui al precedente Art. I.1.

I Progetti d'area fanno riferimento a norme prescrittive e norme di indirizzo.

Le norme prescrittive sono quelle riportate nelle Tavole di PRG (serie P.5), e riguardano usi, capacità insediativa, ed altre eventuali norme parametriche e morfologiche; le norme di indirizzo sono quelle riportate nelle Schede Progettuali, di cui al citato Allegato P.5.

Qualora i soggetti attuatori procedano nel rispetto integrale delle norme prescrittive e delle norme di indirizzo, il PRG si attua attraverso Progetto Unitario, di cui al successivo Art. art. 61 del REC.

Qualora i soggetti attuatori procedano nel rispetto delle norme prescrittive, ma non delle norme di indirizzo, il PRG si attua attraverso Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (Artt. 55, 57, 58, 59 del REC), come indicato nelle tavole di PRG. In quest'ultimo caso è comunque obbligatorio il rispetto dell'impianto urbanistico e della organizzazione delle aree pubbliche, impostate nelle Schede Progettuali di cui all'Allegato P.5.

I Progetti d'area interessano i seguenti ambiti del Centro Storico del Capoluogo:

Area "Amga" Via Venezia - All. P5.1

Area "Ex Callegari" - All. P5.2

Area "Caserma - Via Nino Bixio" - All. P5.3

Area "Santa Teresa - Via De Gasperi" - All. P5.4

## **ART. IV.2 - IL SISTEMA DELLE DORSALI**

- (c1) Gli edifici, i percorsi e gli spazi pubblici appartenenti al sistema delle dorsali intese come percorsi portanti del centro storico, vengono indicati con apposita simbologia nelle cartografie di P.R.G. Essi sono di riferimento per le soluzioni che potranno essere particolareggiate in fase attuativa, mediante studi e progetti unitari, atti a specificare gli interventi finalizzati a un corretto recupero ambientale e architettonico di tali percorsi. Più specificamente, in cartografia sono indicati con apposita simbologia:

1 - le sottozone di cui ai successivi Art. IV.5 e seguenti;

2 - gli spazi pubblici di valore unitario richiedenti riordino e progettazione particolareggiata;

3 - gli elementi figurativi impropri (aperture, mostre, aggetti), posti al piano terra (PT) o ai piani superiori (PS); per tali elementi, qualora alterino l'equilibrio formale o la continuità spaziale di determinati ambiti urbani, in sede degli studi e progetti di cui sopra, sono da ricercare soluzioni compatibili e/o sostitutive;

4 - i percorsi pubblici porticati o scoperti da proteggere in quanto caratterizzati dalla presenza di particolari visuali o dall'affaccio su determinati ambiti di elevato valore rappresentativo, tali da costituire luoghi significativi ed originali di valorizzazione complessiva di determinate scene urbane;

5 - le cortine murarie ricadenti in sottozona A4.2, poste lungo percorsi pubblici per le quali è previsto, sulla base di apposite schede allegate al presente Capitolo, la modifica dei volumi e delle altezze per allinearli a quelli circostanti al fine di rendere più omogeneo il profilo stradale;

6 - le indicazioni sulle scelte più idonee per le destinazioni d'uso di determinati edifici.

Tali indicazioni d'uso "U" (unitarie) e "F" (frazionate) non sono prescrittive ma essenzialmente indicative; esse rappresentano un utile riferimento atto ad orientare la migliore e più idonea allocazione di funzioni negli edifici che presentano caratteri morfologici significativi o peculiari. Ferma restando la possibilità d'uso residenziale per ogni sottozona del centro storico, si dovrà tendere a privilegiare i seguenti usi:

- a) funzioni non residenziali ma omogenee tra di loro (singole o composite) per tutte quelle costruzioni che esprimano con la loro forma architettonica aspetti unitari di impianto architettonico e perciò meglio adatte a contenere usi di rappresentanza;
- b) funzioni prevalentemente residenziali con inserimento anche di funzioni terziarie e professionali di servizio (F) per quelle costruzioni che esprimano aspetti formali tipicamente residenziali;

7 - le cortine vegetali da conservare e/o impiantare con funzione di filtro e/o di fronte;

8 - gli ambiti di valore rilevante, costituiti dalle cortine murarie da conservare nell'aspetto attuale o da modificare, per le sole sottozone A4, A5 e A6 conformemente ai caratteri d'insieme o di dettaglio delle singole architetture.

#### **ART. IV.3 – FASCIA DI RISPETTO DELLA CINTA MURARIA**

(c1) Nelle planimetrie di P.R.G. è indicata con apposita simbologia la fascia di rispetto della cinta muraria, e, più specificamente:

- le fasce a verde di rispetto;
- i percorsi pedonali, connessi alla cinta muraria, alberati o da alberare e/o rendere riconoscibili con elementi particolari.

(c2) All'interno delle fasce a verde di rispetto:

- non è consentita la costruzione di nuovi manufatti, salvo la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;
- gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti alle sottozone A1, A2, A3.1/2 e A4.1 sono disciplinati dalle norme relative alle sottozone di appartenenza. Per le rimanenti sottozone A4.2 e A7.1/2 è obbligatoria la demolizione, la nuova edificazione dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto, nel frattempo è ammessa la sola manutenzione ordinaria. Dovranno essere demolite o rimosse tutte le superfetazioni ricadenti entro tale fascia;
- gli interventi relativi alle porte ed agli elementi della cinta muraria devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;
- la sistemazione delle aree scoperte deve assicurare, ovunque possibile, la visibilità o riconoscibilità del sistema delle mura, mediante la sistemazione a prato, il recupero dei livelli originari del terreno e degli antichi andamenti delle scarpate;
- la fascia di 10 metri sui due lati delle mura è da considerarsi di potenziale interesse archeologico; pertanto i progetti relativi a tutti gli interventi di cui sopra che interessino tale fascia, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico e di opere interne riguardanti gli edifici esistenti, debbono essere sottoposti al parere preventivo delle competenti Soprintendenze Archeologica e per i Beni Ambientali e Architettonici.

(c3) All'interno delle fasce a verde di rispetto della cinta muraria non sono ammesse attività o manufatti, anche precari o temporanei, incompatibili con i valori culturali dei siti esistenti, o che danneggino i tappeti erbosi e gli impianti vegetali, così come definiti dai progetti di sistemazione delle aree scoperte.

**ART. IV.4 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE STORICHE**

(c1) Salvo diverse prescrizioni stabilite per le singole sottozone, e purchè siano compatibili con i caratteri tipologici e storico-artistici degli edifici, cioè non comportino trasformazioni in contrasto con le categorie di intervento prescritte dalle presenti norme, nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) funzioni abitative (Art. II.2);

b) usi vari di tipo diffusivo se preesistenti (Art.II.3, comma 1); in caso di cambio d'uso in misura non superiore al 30% della superficie utile complessiva di ogni unità edilizia destinata a residenza alla data del 21.04.83. Qualora l'unità edilizia sia interessata da più proprietà, detto 30% è da computarsi solamente in relazione alle superfici sulle quali il richiedente dimostri di avere titolo ad intervenire;

c) attività direzionali (Art.II.3, comma 2): senza limitazione per quelle pubbliche, per le sedi di istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, per le attività politiche, sociali, sindacali e di categoria; per le altre attività direzionali a carattere privato limitatamente alle superfici utili già destinate a tali usi in data antecedente l'adozione del PRG, così come definite da eventuali autorizzazioni comunali precedenti o, in assenza di queste dalla documentazione catastale o altri documenti probanti, e comunque con il limite del 20% della superficie utile complessiva destinata a residenza alla data del 21.04.83;

d) esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3) limitate al piano terra, al primo piano e agli interrati; artigianato di servizio (Art. II.3 comma 7); l'utilizzo di vani interrati o seminterrati deve essere necessariamente a completamento/integrazione delle attività commerciali svolte in maniera principale nei piani fuori terra;

e) esercizi pubblici (Art.II.3, comma 4);

f) attrezzature culturali, universitarie e per lo spettacolo (Art.II.3, comma 9, 11 e 12) queste ultime purchè non rumorose o moleste e comunque previo parere preventivo dell'A.U.S.L.;

g) attrezzature ricettive (Art.II.5, comma 1);

h) parcheggi e garages pubblici-privati (Art. II.6).

I garages pubblici-privati di cui al punto h) dovranno essere conservati nell'attuale destinazione d'uso;

i) Centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (art.II.3.c5 punti 5.4.1a) e 5.4.2); con esclusione delle attività commerciali aventi una S.V. maggiore di quella di vicinato.

I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (punto 5.4.2), con l'esclusione di medio piccole strutture di vendita (punto 5.3.a) sono ammessi qualora gli interventi edilizi si configurino come ristrutturazione, cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti compatibilmente con le singole sottozone.

I centri commerciali di vicinato come definiti al punto 5.4.1a) anche con la presenza di una medio-piccola struttura di vendita (punto 5.3a) possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.d.R., in applicazione dell'art.IV.1 (c6), con esclusione per le medio-piccole strutture del settore alimentare. Attraverso progetti di valorizzazione commerciale, di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, potranno essere previste anche medie-piccole strutture di vendita, con esclusione del settore alimentare, come definite al punto 5.3.a), in applicazione dell'art. 2.2.2 dei criteri regionali.

(c2) E' consentito al piano terra il cambiamento di destinazione d'uso dei pubblici esercizi, botteghe artigiane ed esercizi commerciali esistenti, prospicienti aree pedonali urbane o zone a traffico limitato, così classificate da appositi provvedimenti, e lungo le vie Maggiore (per la parte ricadente in Centro Storico), Castel San Pietro, R.Serra, De Gasperi (lato destro fino a via S.Teresa), Di Roma, Baccarini, D'Azeglio, P.Costa, viale Farini, C.Cattaneo, Pasolini, Ponte Marino, Salara, R.Gessi, G.Rasponi, Diaz, A. Zecca, IV Novembre, Matteotti, Cavour, Montone Abbandonato, Mazzini, C. Ricci, Mentana, Matteucci, Fanti, Gamba, Argentario, S. Vitale, Muratori, Cairoli, Gordini, Guidone, Port'Aurea, N. Bixio, F. Negri, XIII Giugno (1/2) oltre alle Dorsali riportate all'art. IV.2 delle N.d.A. e le altre eventuali vie evidenziate in cartografia (tav.2 allegata alle delibere di C.C. n. 34 e 35 del 29.02.2000) ; Via Nigrisoli (centro storico di S. Alberto); Via Zattoni (centro storico di Castiglione); via Ravegnana (centro storico di Coccolia) esclusivamente fra le categorie suddette e comunque ad usi residenziali, nonché per eventuali ampliamenti della sede esistente di uffici pubblici e/o uffici privati, fino ad un

massimo del 30% della Su esistente al piano terra per una sola volta. Nelle vie o piazze sopra indicate come ulteriore "misura di salvaguardia", per le attività di vendita al dettaglio che si caratterizzano in forma esclusiva per le sottoelencate specializzazioni merceologiche si propone l'esclusione dall'attivazione in quanto ritenute incompatibili:

articoli funebri; prodotti per l'agricoltura e la zootecnica; macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura l'industria e commercio e l'artigianato; pneumatici; combustibili, gas per uso domestico; rottami; commercio all'ingrosso con deposito merci; legnami.

(c3) I cinematografi, indicati con simbologia C nelle tavole, sono vincolati a tale uso, salvo approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto preliminare che verifichi la compatibilità di diverse destinazioni d'uso sia con le esigenze di tutela e valorizzazione del Centro Storico che con il traffico e il sistema di sosta.

Per i cinematografi ricadenti in piani di recupero di iniziativa pubblica sarà il piano stesso a definire gli usi compatibili.

In ogni caso gli usi di cui ai punti b) e c) del precedente c1, non potranno superare il 25% della Superficie Utile esistente.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso dei cinematografi, nel rispetto delle norme di sottozona, è ammesso l'incremento della Superficie Utile esistente per una superficie pari a quella che si vuole conservare a cinematografo o a sala per attività culturali e comunque per non più del 50% della superficie coperta esistente destinata a cinematografo.

(c4) Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le seguenti specifiche destinazioni d'uso:

am =	AREE MONUMENTALI E DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE
ar =	AREE ARCHEOLOGICHE
vpa =	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
vs =	VERDE SPORTIVO
s =	SCUOLA (DELL'OBBLIGO - SUPERIORI - ISTITUTI)
u =	UNIVERSITA' E SERVIZI RELATIVI
es =	EDILIZIA SOCIALE (CENTRI CULTURALI E DELL'INFORMAZIONE - BIBLIOTECHE - TEATRI - MUSEI - ATTREZZATURE PUBBLICHE PER LO SPORT E LO SVAGO, SERVIZI SOCIO-SANITARI E ASSISTENZIALI, ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE)
sp =	SERVIZI PUBBLICI (SERVIZI FORNITI DA ENTI PUBBLICI COMPRESO NIDI E MATERNE, PUBBLICA SICUREZZA, CARABINIERI, FINANZA, POLIZIA ecc.)
up =	UFFICI PUBBLICI
va =	VERDE ATTREZZATO E/O PARCHEGGI PRIVATI, CON PK INFERIORE AL 50% DELLA SUPERFICIE SCOPERTA
pk =	PARCHEGGI PUBBLICI
a =	ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE
as =	ARTIGIANATO DI SERVIZIO
co =	COMMERCIO AL MINUTO + PUBBLICI ESERCIZI
d =	ATTIVITA' DIREZIONALI E UFFICI PRIVATI
r =	RESIDENZA
c =	CINEMATOGRAFO
ip =	CASA CIRCONDARIALE DI PENA
g =	AUTORIMESSA/AUTOSILO

Sono inoltre individuate con simbologia p.a.r. le aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi dell'Art. IV.1 c.6. Nelle aree classificate am, ar, gli usi pubblici, privati e/o privati di uso pubblico sono definiti in sede di progetto unitario e/o piano di recupero in relazione e purchè compatibili con la valenza monumentale e archeologica stessa, anche a integrazione di quelli eventualmente già previsti nelle tavole.

#### **ART. IV.5 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "A" IN SOTTOZONE**

(c1) Gli edifici compresi nelle zone A sono stati classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti "categorie" che vengono indicate convenzionalmente come "sottozone":

A1 Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale

- A2 Edifici e/o complessi di valore storico, artistico, architettonico e/o documentario
- A3.1 Edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che hanno conservato i caratteri originali
- A3.2 Edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che non hanno conservato gli elementi architettonici originali
- A4.1 Edifici e/o complessi di recente edificazione, morfologicamente compatibili
- A4.2 Edifici e/o complessi di recente edificazione, privi di valore morfologico
- A5 Aree libere risultanti da edifici demoliti, da riedificare
- A6 Edifici non compatibili con il tessuto storico, da demolire e riedificare
- A7.1 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire, con possibilità di parziale ricostruzione
- A7.2 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da conservare per usi di pubblica utilità esistenti
- A8 Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario

(c2) La classificazione di ogni edificio secondo le sottozone precedenti è definita dal valore culturale dominante rilevato sull'insieme di ogni unità, che può comprendere parti rilevanti, anche interne, di diverso valore culturale. In tale caso e solo per tali parti sono ammissibili, sulla base delle analisi storico-critiche richieste per la presentazione dei progetti relativi alle zone A di cui all'art. 79 del REC, tipi di intervento consentiti per altre sottozone. Sono escluse da tale possibilità le sottozone A1.

Qualora dalle suddette analisi storico-critiche risultasse per l'intera unità edilizia un valore dominante diverso da quello attribuito dal P.R.G., il dirigente responsabile, previo parere della C.E., può assentire anche l'intervento di ristrutturazione edilizia. Sono escluse da tale possibilità le sottozone A1 e A8.

(c3) Per gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in base al Dlg 490/99 il richiedente la concessione e/o autorizzazione è tenuto ad attestare l'esistenza del vincolo e a produrre il prescritto nulla-osta della Sovrintendenza per i B.A.A. contestualmente alla presentazione dell'istanza di autorizzazione e/o concessione.

(c4) Per gli edifici parzialmente demoliti e/o in grave stato di labenza si veda quanto definito dal REC all'art. 91.

#### **ART. IV.6 - SOTTOZONA A1 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE ARCHITETTONICO E MONUMENTALE**

(c1) Comprende edifici e complessi classificati ai sensi del Dlg 490/99 e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale.

(c2) In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione e di restauro scientifico, definiti rispettivamente dagli artt. art. 67 e 69 del REC. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 68 del REC sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.

(c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, purchè siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso; in particolare i cambiamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, sono subordinati alla presentazione di uno studio unitario esteso all'intero edificio e/o complesso.

#### **ART. IV.7 - SOTTOZONA A2 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO E/O DOCUMENTARIO**

(c1) Comprende gli edifici ed i complessi di valore storico-artistico, architettonico e documentario che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione degli spazi e/o degli isolati del Centro Storico.

- (c2) In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 67 del REC) e di restauro e risanamento conservativo di tipo A e di ripristino tipologico (art. 70 del REC). Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro e risanamento conservativo di tipo A.
- (c3) Per gli edifici classificati A2 e rientranti all'interno del comparto privato dell'ex Macello Comunale e del P.d.R. dell'ex area AMGA è ammesso l'incremento della S.U. esistente, fino alla quota max indicata in cartografia, mediante l'inserimento di un nuovo solaio atto a rendere fruibile la parte superiore dei volumi esistenti, già peraltro caratterizzati dalla presenza di finestre poste al di sopra delle aperture del P.T.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, purchè siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

#### **ART. IV.8 - SOTTOZONA A3.1 - EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO CHE HANNO CONSERVATO I CARATTERI ORIGINALI**

- (c1) Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico e sono prevalentemente destinati alla residenza.
- (c2) I corpi minori o secondari non facenti parte integrante dell'edificio originario classificato A3.1 sono comunque appartenenti alla sottozona A3.2 salvo diversa indicazione di sottozona.
- (c3) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), manutenzione straordinaria (art. 68 del REC), restauro e risanamento conservativo di tipo B e di ripristino tipologico (art.70 e 71 del REC). Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro e risanamento conservativo di tipo B.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.IV.4, purchè siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

#### **ART.IV.9 - SOTTOZONA A3.2 - EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO, CHE NON HANNO CONSERVATO GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ORIGINALI**

- (c1) Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico che hanno in parte perduto l'assetto e gli elementi architettonici originari e corpi minori secondari; sono prevalentemente destinati alla residenza.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), manutenzione straordinaria (art. 68 del REC), restauro e risanamento conservativo (art. 70 del REC) e ristrutturazione edilizia (art. 74 del REC) nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie.
- (c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4.

#### **ART. IV.10 - SOTTOZONA A4.1 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE, MORFOLOGICAMENTE COMPATIBILI**

- (c1) Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente, morfologicamente compatibili.
- (c2) I corpi minori o secondari non facenti parte integrante dell'edificio originario classificato A4.1 sono comunque appartenenti alla sottozona A4.2 salvo diversa indicazione di sottozona.
- (c3) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), di manutenzione straordinaria (art. 68 del REC), di ristrutturazione edilizia (art. 74 del REC), quest'ultima nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante, fatto salvo quanto consentito dal c5 dell'art. 74 del REC.

(c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4.

#### **ART. IV.11 - SOTTOZONA A4.2 - EDIFICI E/O COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE, PRIVI DI VALORE MORFOLOGICO**

(c1) Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente, privi di valore morfologico.

(c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), di manutenzione straordinaria (art. 68 del REC), di ristrutturazione edilizia (art. 74 del REC), di demolizione, con o senza ricostruzione (art. 72 del REC). Gli ultimi due tipi di interventi sono consentiti nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.

(c3) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione, salvo specifiche prescrizioni riportate nelle planimetrie di P.R.G., è consentita la variazione della superficie coperta e dell'altezza massima, calcolata alla linea di gronda, fino a m 12,50, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente la superficie utile lorda ed il volume. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il limite di m<sup>3</sup> 5,00/m<sup>2</sup>.

(c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4.

(c5) Gli edifici appartenenti alla sottozona A4.2 e ricadenti nell'ambito del sistema delle dorsali, di cui al precedente Art.IV.2, sono indicati in un apposito elenco, allegato alle presenti norme insieme al rispettivo abaco di riferimento.

Gli interventi su tali edifici, in caso di demolizione e ricostruzione, dovranno tener conto delle indicazioni contenute nell'abaco di riferimento allegato al presente Capitolo; in particolare:

- sono ammessi interventi di ripristino morfologico e/o edilizio di cui all'art. 72 del REC mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche relative alla sagoma dell'edificio;

- in alternativa, sono ammessi interventi di ripristino morfologico mediante trasformazione parziale, che adottino fra le soluzioni indicate nell'abaco quella più adatta a garantire la continuità spaziale dei percorsi, ripristinando gli allineamenti e modificando i prospetti degli edifici .

(c6) Per gli edifici con diretta prospicienza su strade e spazi pubblici non sono ammessi elementi o volumi aggettanti, quali: balconi, logge, pensiline, se non ripristinando elementi originari, storicamente documentati.

#### **ART. IV.12 - SOTTOZONA A5 - AREE LIBERE RISULTANTI DA EDIFICI DEMOLITI, DA RIEDIFICARE**

(c1) Tale sottozona comprende le aree che possono essere occupate da costruzioni, anche di carattere privato, ai fini del mantenimento e/o della ricostituzione delle cortine edilizie.

(c2) Per ciascuna di tali aree, sono ammessi interventi di ripristino morfologico e/o edilizio (art. 72 e 74 del REC); nelle tavole di P.R.G. è indicata l'area di intervento, corrispondente alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste modifiche sui fronti interni per esigenze funzionali, statiche e/o igieniche; è fissata l'altezza massima della linea di gronda, che potrà essere motivatamente variata per non più del 10% per allinearsi alle altezze di gronda degli edifici limitrofi.

(c3) Sono sempre ammesse le destinazioni di cui all'Art.IV.4; per le attività Direzionali di cui all'Art. II.3, punto 2, la limitazione del 20% si applica alla Su progettata.

(c4) Non è necessario il reperimento dello standard a parcheggio privato in sottozona A5 con Superficie coperta dell'edificio inferiore ai 70 m<sup>2</sup> o ricadenti in aree non accessibili da autoveicoli.

#### **ART. IV.13 - SOTTOZONA A6 - EDIFICI NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO STORICO, DA DEMOLIRE E RIEDIFICARE**

- (c1) Comprende edifici, generalmente non destinati a residenza, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nel Centro Storico, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 67 e 68 del REC) e di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico (art. 72 del REC).
- (c3) Per ciascuna area appartenente a questa sottozona nelle tavole di P.R.G. sono indicate i parametri di intervento, ed in particolare: la superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste riduzioni per esigenze funzionali e/o igieniche; l'altezza massima della linea di gronda, che potrà essere motivatamente variata per non più del 10% per allinearsi all'altezza di gronda degli edifici limitrofi.. Per gli edifici con diretta prospicienza su strade e spazi pubblici non sono ammessi elementi o volumi aggettanti, quali: balconi, logge, pensiline, se non ripristinando elementi originari.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, salvo diverse prescrizioni di P.R.G.  
E' ammesso quanto consentito dal c4 dell'Art. IV.12.

#### **ART. IV.14 - SOTTOZONA A7 - EDIFICI NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO**

- (c1) Comprende gli edifici che non sono assolutamente compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico.
- (c2) Nelle tavole di P.R.G. sono distinti i seguenti casi:

A7.1 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire, con possibilità di parziale ricostruzione. Si tratta di edifici indicati con apposita numerazione nelle tavole di Piano per i quali l'intervento di ricostruzione è ammesso come ripristino morfologico fino al 50% del volume esistente alla data del 15.04.93 e comunque non oltre la densità fondiaria di  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Nel caso di variazione dell'attività esistente in attività di cui al successivo punto, è ammesso intervenire nei modi indicati per le sottozone A7.2.

A7.2 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da conservare per usi di pubblica utilità esistenti. Si tratta di edifici indicati con apposita numerazione nelle tavole di Piano, che alla data del 15.04.93 erano destinati ad attività compatibili e/o utili alla fruibilità del Centro Storico e specificatamente a garage d'uso pubblico ed attività culturali, ricreative e religiose e di pubblica utilità; per essi è ammesso l'intervento di manutenzione straordinaria e l'inserimento di impianti tecnologici e di servizi igienici senza variazione dell'attività svolta. Per i soli garages di uso pubblico, al fine di aumentarne la capienza, è consentito l'aumento della S.U. interna solamente con strutture rimovibili con intervento di smontaggio e non di demolizione.

Nel caso di variazione dell'attività svolta è obbligatoria la demolizione. L'intervento di ricostruzione è ammesso come ripristino morfologico fino al 50% del volume esistente alla data del 15.04.93 e comunque non oltre la densità fondiaria di  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  salvo diversa prescrizione grafica.

#### **ART. IV.15 - SOTTOZONA A8 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO**

- (c1) Comprende gli edifici esterni al Centro Storico soggetti a disciplina di conservazione. Essi sono indicati nelle planimetrie di P.R.G. con apposito perimetro e con un numero di ordine progressivo per singola Tavola di piano, come risulta dall'elenco allegato al presente capitolo.
- (c2) Ogni intervento nell'ambito della sottozona A8 è subordinato alla presentazione di analisi storico-critiche di cui all'Art. 79 del REC e di analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo a cui il progetto edilizio deve riferirsi.
- (c3) Per gli edifici principali o comunque per i complessi monumentali sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 67 e art. 68 del REC), di restauro scientifico (art. 69 del REC), di restauro e risanamento conservativo di tipo A (art. 70 del REC), il ripristino tipologico (art. 71 del REC); per gli edifici secondari di valore storico documentario è ammesso inoltre l'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo B. Altri interventi atti a recuperare gli edifici secondari, anche con eventuale traslazione di volumi, o

ripristinare l'area verde o la morfologia del complesso, possono essere eccezionalmente consentiti, previo parere della C.E., dal dirigente responsabile sulla base di adeguata documentazione.

- (c4) Le aree ricadenti all'interno del perimetro, sono soggette a tutela, ripristino dello stato di fatto e/o valorizzazione delle caratteristiche ambientali, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature. Atri interventi debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche che devono essere opportunamente documentate. Ciò dovrà avvenire nel rispetto di quanto prescritto all'Art. 189 comma 5 del REC.
- (c5) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.4, purchè compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.
- (c6) Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona A8 sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori.

**ALLEGATO AL CAP.IV - ART.IV.11 C.5 - DORSALI: SOTTOZONA A4.2 ELENCO DEGLI EDIFICI PER I QUALI, IN CASO DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE, SONO PREVISTE MODIFICHE SULLA DISTRIBUZIONE VOLUMETRICA E ABACO DI RIFERIMENTO**

**Via Di Roma 240-242**

La nuova linea di gronda dovrà essere posta circa alla metà dell'attuale 3° piano (circa m 11,00 - 12,00) e al di sopra di questa dovranno essere contenuti i restanti volumi sulla base dei riferimenti dell'abaco n.1B.

**Via Di Roma 153-155-157**

La nuova linea di gronda dovrà essere posta alla base dell'attuale 4° piano (circa m 13,50 - 14,50) e al di sopra di questa i restanti volumi dovranno arretrarsi dal fronte stradale secondo il riferimento dell'abaco n.1A.

Le aperture commerciali al piano terra vanno ridimensionate e ricondotte alle modularità tradizionali della via.

Il mantenimento delle attuali Superfici Utili potrà avvenire con riduzione delle altezze interne dell'attuale volume costruito e con nuova superficie di compensazione reperibile in aggiunta all'attuale volume all'interno del lotto.

**Via Di Roma 121 angolo Via Bassi**

La nuova linea di gronda dovrà essere posta alla base dell'attuale ultimo piano (circa m 13,50 - 14,50) eccetto lungo i fronti d'angolo dove dovrà, per una profondità di m7,00 per lato, essere ulteriormente ridotta fino alla base dell'attuale 3° piano (~ 10,50 - 11,50). Non sono ammesse al piano terra aperture commerciali. L'abaco di riferimento è il n. 4B.

**Via Costa**

La nuova linea di gronda dovrà essere posta all'altezza della base dell'attuale 3° (4°) piano. L'abaco di riferimento è il 4B.

**Via Rossi 13-15-17 angolo Via Padenna 21-23-25-27-30**

Gli attuali ultimi due piani dovranno essere arretrati lungo il fronte stradale e sistemati come dall'abaco n.3B.

La linea di gronda dovrà essere posta all'altezza dell'attuale penultimo piano.

**Via Rossi 37**

L'attuale mansarda va contenuta entro il tetto con la linea di gronda che non dovrà superare la quota dell'attuale solaio di calpestio del piano mansardato.

**Via Rossi 54, 56, 58**

Ridefinizione sul fronte strada degli attuali attico e superattico come indicato nell'abaco n.3C.

Creazione di una parete a giorno balconata all'interno e posta a filo strada come indicato nell'abaco n.5A.

**Via S.Vitale 2,4 angolo via Salara**

Riduzione muri fronti strada dell'attico e dell'ultimo piano come da abaco n. 3A, 3B, 3C.

**Via S.Vitale 6,8,10,12**

Riduzione sul fronte strada dell'ultimo piano interessando la porzione contrassegnata dal nc.10 e dal nc.12, come indicato dall'abaco n.4A.

**Via Fanti 22,24**

Le aperture delle finestre debbono conformarsi al carattere degli edifici circostanti con eliminazione dei balconi.

**Via Cavour angolo via Pasolini**

L'ultimo piano deve essere ricavato entro il sottotetto come da abaco n.4A-4B. Le aperture delle finestre debbono conformarsi al carattere degli edifici circostanti senza inserimento di balconi. Le aperture commerciali al piano terra debbono avere luci compatibili con le analoghe modularità degli edifici contigui.

**Via S.Grisologo 13**

La visuale, della parte terminale dell'edificio, da via Port' Aurea richiede un intervento riequilibrante basato sulla riduzione in altezza che può essere effettuata ponendo l'attuale ultimo piano nel sottotetto come indicato nell'abaco n.4B.

**Via Matteotti 7**

Ricostituzione del filo stradale eliminando l'arretramento dei piani terra rispetto ai piani superiori. Altezza dell'edificio uguale all'attuale e riallineamento del nuovo fronte con gli edifici contigui.

**Piazza Kennedy angolo Via Rasponi**

Altezza del cornicione a meno m1,50 rispetto all'attuale fronte prospiciente Piazza Kennedy al fine di lasciare libera l'unità figurativa adiacente Palazzo dei Mutilati.

Copertura a tetto per il fronte su Piazza Kennedy con risalto per almeno m 6,00 nel lato di via Rasponi. Per il restante tratto di via Rasponi si conferma l'attuale altezza.

**Via D'Azeglio 3, 5 - angolo via Pasolini e via L.Longhi**

Eliminazione dell'attico eventualmente ricostruibile nel sottotetto. Riduzione dell'ultimo piano che deve essere arretrato rispetto ai fronti stradali. Eliminazione dei balconi aggettanti. Ricostruzione dei volumi eccedenti la gronda posta alla base dell'ultimo piano come da abaco n.3A, 3B, 3C.

**Via D'Azeglio 28 - angolo via A.Agnello**

Ricostruzione a filo strada eliminando l'attuale arretramento. Riduzione di un piano lungo il lato progettando via D'Azeglio come da abaco n.4A. Eliminazione dei balconi su via Agnello. Uso di materiali meno eterogenei.

**Via Guidone 25, 27**

Eliminazione del volume aggettante sulla strada e ripristino dell'allineamento con gli edifici contigui.

Riduzione dell'attico e del superattico (6° e 7° piano) e inserimento del 5° piano entro la sagoma del tetto come da abaco n.2A e n.2B (mantenimento delle attuali Superfici utili).

**Via Baccarini 8, 10, 12**

Caratterizzare il fronte strada, oggi troppo unitario rispetto all'andamento dei tipi edilizi circostanti, dividendolo in due partiture.

Le aperture commerciali e non al piano terra debbono essere in asse con le sovrastanti finestre esistenti e morfologicamente affini per modularità geometriche a quelle tradizionali della via. Riduzione dell'ultimo piano come da abaco n.4A e attico ricavato nel sottotetto. Eliminazione del superattico e recupero di tale superficie utile aumentando la volumetria all'interno del lotto dello stretto necessario.

**Via Negri 19, 21, 23**

Riduzione dell'ultimo piano nel sottotetto come da abaco n. 4B, 4C. Eliminazione dei balconi aggettanti e ridisegno delle finestre secondo rilievi tradizionali.

**Via Negri 1, 3, 5, 7 angolo via Di Roma**

Inserimento dell'ultimo piano nel sottotetto come da abaco 4C su entrambe le vie fino ad una distanza di circa m 10,00 dall'angolo tra via Negri e via Di Roma. In tale tratto è confermata l'attuale linea di gronda.

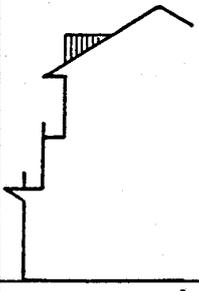
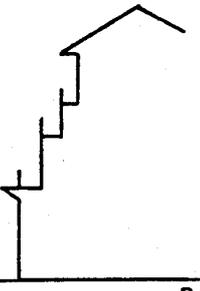
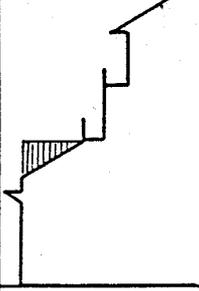
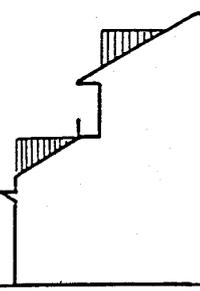
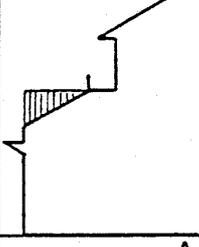
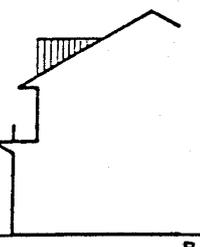
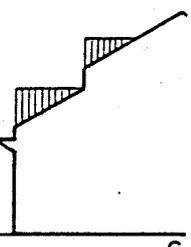
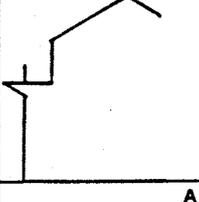
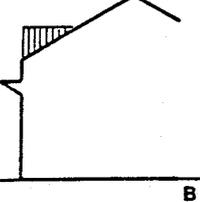
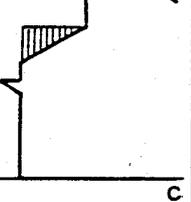
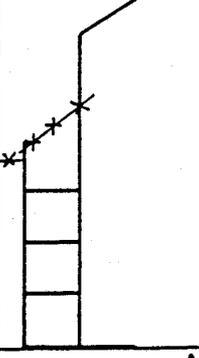
**Via Negri 6, 8, 10**

Inserimento dell'attico e dell'ultimo piano nel sottotetto come da abaco 3C. Eliminazione dei balconi sporgenti e ridisegno delle finestre secondo schemi geometrici tradizionali. La parete lungo il fronte strada deve essere continua e allineata con gli edifici adiacenti senza arretramenti.

**Via Baccarini 72**

Inserimento dell'attico nel sottotetto come da abaco n. 3B, 3C. Eliminazione dell'arretramento dal filo strada del piano terra. Sistemazione delle aperture di facciata secondo schemi geometrici tradizionali.

DORSALI: SOTTOZONA A4<sub>2</sub> ① ..... ABACO DI RIFERIMENTO

1			<p style="text-align: center;"><b>NOTE</b></p> <p>Edifici che hanno tre piani eccedenti l'altezza degli edifici contigui:  <u>Soluz.A:</u> arretramento scalare del terzultimo e del penultimo piano, copertura a tetto con abbaini per l'ultimo piano;  <u>Soluz.B:</u> arretramento scalare degli ultimi tre piani, copertura a tetto dell'ultimo piano.</p>
2			<p>Edifici che hanno più di tre piani eccedenti l'altezza degli edifici contigui:  <u>Soluz.A:</u> soluzione sottotetto con abbaini per il terzultimo piano, arretramento scalare dei rimanenti piani e copertura a tetto;  <u>Soluz.B:</u> soluzione sottotetto con abbaini per il terzultimo piano, arretramento del penultimo piano e soluzione sottotetto con abbaini dell'ultimo piano.</p>
3			 <p>Edifici che hanno due piani eccedenti l'altezza degli edifici contigui:  <u>Soluz.A:</u> soluzione sottotetto con abbaini per il penultimo piano, arretramento scalare dell'ultimo piano con copertura a tetto; <u>Soluz.B:</u> soluzione arretrata del penultimo piano, soluzione sottotetto degli abbaini dell'ultimo piano; <u>Soluz.C:</u> soluzione arretrata, scalare e sottotetto con abbaini per gli ultimi piani.</p>
4			 <p>Edifici che hanno un piano eccedente l'altezza degli edifici contigui:  <u>Soluz. A, B, C:</u> piano arretrato o sottotetto con abbaini o a doppio volume sottotetto con abbaini e non.</p>
5		<p>Fronte a vento prevalentemente terrazzata o balconata raccordata alla fronte dell'edificio esistente al fine sia di schermare l'altezza del medesimo e sia di ricostituire l'allineamento filo strada per un recupero prospettico della stessa.</p> <p>Il nuovo fronte avanzato deve avere modularità prospettica prevalentemente orizzontali e prevalenza dei pieni sui vuoti.</p>	

**ALLEGATO AL CAP.IV., ART.IV.15****SOTTOZONA A8 - ELENCO DEGLI EDIFICI E/O COMPLESSI VINCOLATI**

TAV.	VILLE ED EDIFICI VINCOLATI	N
6	Cà dell'Osteria	1
9	Cippo di Anita Garibaldi	1
	La Cascina	2
	Chiesa di S.Clemente	3
	Palazzo Poggi	4
11	La Cilla	1
	Fattoria Rasponi	2
12	Palazzo Orlandi	1
13	Podere Casino	1
17	Palazzone	1
	Fattoria Brocchi	2
20	Cà Vecchia	1
	Chiesina del Fossatone	2
23	Villa Graziani	1
	Chiesina Torri	2
	Villa Biondina	3
	Chiesa di S.Cristoforo	4
	Palazzo delle scuderie	5
26	Cà dei Braccianti	1
	Cà Nuova	2
	Capanno Garibaldi	3
	Case del Comune	4
27	La Fabbrica Vecchia	1
	Villa V.le delle Nazioni, 187	2
	Villa Ottolenghi	3
30	Palazzo Baronio	1
33	Essicatoio Tabacchi	1
36	Palazzo Rossi	1
37	Palazzo Malagola	1
	Chiesa di S.Pietro	2
	Villa Orfanelle	3
	Villa Ranuzzi	4
	Palazzo Pasolini	5
	Villa Poletti	6
38	Palazzo Osio	1
	Edif. Scolastico di Piangipane, 252	2
	Palazzo Fusara	3

39	Chiesa di S.Giuseppe Monastero	1 2
41	Cimitero Monumentale Fornace Mausoleo di Teodorico	1 2 3
44	Palazzo Baracca	1
45	Villa del Seminario	1
46	Villa via Piangipane, 265 Chiesa di S.Maria in Fercolis Villa Guadalupe Villa Mori Villa Ottani Villa Pasolini Palazzo del Collegio Casino Faentina Villa Emiliani Palazzo della Loggia	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
48	Villa Circonvallazione Molino, 12 Villa Laura Ed. di F.M.Abb.to 162,164,166,168	1 2 3
49	Fattoria dei Monaldini Chiesa di S.Maria in P.Fuori	1 2
51	La Cà Vinona	1
53	Villa Raisa Villa Malagola Palazzone	1 2 3
54	Villa Ghigi Torre Lovatelli	1 2
55	Villa Galli Chiesa via Ravegnana, 389 La Chiusa Villa Bacchetta Villa Brandolini Villa Zanotti Colonna dei Francesi Chiesa di Madonna dell'Albero Villa Ballardini Villa Baldini Sacratio 55 Martiri	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 12
56	Ponte Nuovo Basilica S.Apollinare in Classe	1 2
57	La Torrazza	1
59	Villa Dragoni	1
60	Palazzo della Torre	1
61	Chiesa di S.Marco	1

	Villa Capra Valli	2
	Chiesa di S.Bartolomeo	3
	Villa Domara	4
	Pieve di S.Apollinare	5
62	Villa Baldini	1
	Villa Brandolini	2
	Molinaccio	3
	Villa Ridolfi	4
64	Cappella della Betonica	1
67	Palazzo Piancastelli	1
	Villa Gamba	2
	Villa Saporetti	3
	Villa Schiavina	4
69	Villa Monaldina	1
	Villa via Gambellara 124/126	2
	Chiesa di S.Giacomo	3
	Villa Serena	4
71	Villa Erbosa	1
75	Villa Branzanti	1
	Palazzo Ramona	2
	Pieve di S.Pietro e Paolo	3
	Torre Albicini	4
76	Villa Pantoli	1
	Villa Callegati	2
	Villa Pasolini	3
	Villa Barberi	4
	Villa Masini	5
77	Villa Maria	1
	C. Mariani	2
	Villa Jole	3
	Villa Olga	4
	Villa via Gambellara, 80	5
	Missioni Estere	6
	Pieve di S.Lorenzo in Vado	7
78	Villa Ginanni	1
	Villa via Formella Inf. 16/18	2
	Villa Ginanni Fantuzzi	3
	Pieve di S.Cassiano in Decimo	4
84	Villa della Torre	1
85	Villa Miserocchi	1
86	Villa Corradini	1
	Chiesa di S.Pietro in Campiano	2
	Villa Antolini-Ghezze Vitali	3
91	Villa Bovelacci	1
92	Chiesa di Andrea Apostolo	1
	Villa Masini	2

Comune di <b>RAVENNA</b>		NORME DI ATTUAZIONE
	Il Castellaccio	3
93	Villa Gnani	1
	Villa Bastia	2
94	Villa Manzoni	1
	Chiesa di S.Bartolo Apostolo	2
95	Chiesa di S.Pantaleone	1
	Palazzo Doria	2
98	Palazzo Vecchio	1
	Villa Spreti	2
	Villa Strada Prov. Mensa Mat.,30	3
	Villa Manuzzi	4
100	Palazzone	1
	Villa via Mensa, 72	2

## **CAPITOLO V - ZONE B URBANIZZATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **ART.V.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E PRESCRIZIONI GENERALI**

(c1) Nelle zone B sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative (Art.II.2) e inoltre, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane sono ammessi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,c1); l'artigianato di servizio non alla persona e i laboratori artigianali sono ammessi previo parere preventivo dell'AUSL
- direzionale e complessi terziari (Art.II.3,c2)
- esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3,c3)
- pubblici esercizi (Art.II.3, c4)
- centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato (art. II.3.c5 punti 5.4.1a) e 5.4.2). Nei centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato potranno essere presenti anche medio-piccole strutture di vendita, quelle del settore alimentare con S.V. non superiore a 500 m<sup>2</sup>. Le medio-piccole strutture di vendita come definita al punto 5.3.a), sono ammesse esclusivamente lungo gli assi commerciali come individuati in cartografia con S.V. inferiore a 500 m<sup>2</sup>. Sono definiti assi commerciali, quelli evidenziati in cartografia e nella relazione allegata alle delibere di C.C. n. 34 e 35 del 29.02.2000
- commercio all'ingrosso, magazzini (Art.II.3, c6), con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 300, di norma non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza
- artigianato di servizio (Art.II.3,c7), con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (A.U.S.L.) per quello non alla persona
- attrezzature culturali e per lo spettacolo (Art.II.3, c9), purchè non rumorose o moleste; comunque previo parere preventivo dell'A.U.S.L.
- attività ricettive (Art. II.5, c1), anche in relazione al successivo c.3
- servizi sociali di quartiere (Art.II.3, c10), ad integrazione di quelli previsti nelle zone G

- impianti e/o strutture per parcheggi
- scuole (Art.II.3, c10 e c11), ad integrazione di quelle previste nelle zone F e G
- attrezzature per lo sport e il tempo libero (Art. II.3, c.13) limitatamente a palestre
- attrezzature sociosanitarie e assistenziali e centri di prima accoglienza (Art.II.3, c14), con esclusione di ospedali e cliniche
- attività artigianali laboratoriali produttive (Art. II.4, c2 e c3) con Superficie Utile non superiore, per unità produttiva, a m<sup>2</sup> 200; con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'A.U.S.L..

Nel caso di inserimento di nuovi usi non residenziali integrativi alla residenza, la prevalenza dell'uso residenziale dovrà essere documentata e accertata nell'ambito dell'isolato in cui ricade l'intervento, così come definito nelle tavole di PRG.

- (c2) Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose ritenute tali dalla competente A.U.S.L. e dalla vigente legislazione.
- (c3) Nel caso di nuove attività ricettive di tipo alberghiero, è ammesso un incremento una tantum, della superficie utile ammessa dalle norme di piano nelle diverse zone B, nella misura del 20%.
- (c4) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'art. 189 del REC.
- (c5) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi ecc.), il dirigente responsabile, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche fornite dagli uffici può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del dirigente responsabile respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

#### **ART. V.2 - ZONE B0 - AMBITI RECENTI CONSOLIDATI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA**

- (c1) Queste zone sono esterne al centro storico (zona omogenea A) e comprendono gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio precedente agli anni'40.
- (c2) Ai fini della disciplina di intervento, nelle zone B0 le tavole di P.R.G. individuano le seguenti categorie di edifici:
  - B01: edifici di interesse architettonico documentario precedenti gli anni '40 che hanno conservato i loro caratteri originali;
  - B02: edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio precedente gli anni'40 e che non presentano elementi architettonici significativi;
  - B03: edifici di recente edificazione inseriti nel tessuto edilizio di impianto precedente gli anni '40
- (c3) Nelle zone B0 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. V.1, limitatamente a: funzioni abitative, usi vari di tipo diffusivo, complessi terziari, pubblici esercizi, artigianato di servizio e attività ricettive. Per le attività commerciali sono ammesse le tipologie e/o le classi dimensionali, così come riportate all'art. IV.4 c1 per le zone omogenee A, in particolare:
  - Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3 c3), limitatamente ai piani seminterrati – piano terra – piano primo. L'utilizzo di vani interrati o seminterrati deve essere necessariamente a completamento /integrazione delle attività commerciali svolte in maniera principale nei piani fuori terra.

- Centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (art. II.3 c5 punti 5.4.1a) e 5.4.2); con esclusione delle attività commerciali aventi una S.V. maggiore di quella di vicinato.

I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato (punto 5.4.2), con l'esclusione di medio piccole strutture di vendita (punto 5.3.a), sono ammessi qualora gli interventi edilizi si configurino come ristrutturazione, cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti compatibilmente con le singole sottozone.

I centri commerciali di vicinato come definiti al punto 5.4.1a) anche con la presenza di una medio-piccola struttura di vendita (punto 5.3a) possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.d.R., in applicazione dell'art. IV.1.(c6), con esclusione per le medio-piccole strutture del settore alimentare.

Attraverso progetti di valorizzazione commerciale, di cui all'art.8 della L.R. 14/99, potranno essere previste anche medie-piccole strutture di vendita, con esclusione del settore alimentare, come definite al punto 5.3.a), in applicazione dell'art.2.2.2 dei criteri regionali.

(c4) Nelle zone B0 il Piano si attua per intervento edilizio diretto riferito all'unità edilizia (U.E.) individuata nelle planimetrie di P.R.G. con le modalità definite al c5 dell'Art. IV.1; in tali zone sono consentiti per singoli edifici i seguenti tipi di intervento:

- B01 - manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), manutenzione straordinaria (Art.68 del REC), restauro scientifico (Art. 69 del REC), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. 70 del REC); ripristino tipologico (Art. 71 del REC) per le parti eventualmente alterate, sulla base di adeguata documentazione;
- B02 - manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), manutenzione straordinaria (Art. 68 del REC), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. 70 del REC), ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico (Art. 74 del REC), demolizione e ricostruzione con vincolo morfologico (art. 72 del REC) ampliamento e/o sopraelevazione nei limiti di cui al successivo comma;
- B03 - manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), manutenzione straordinaria (Art. 68 del REC), ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico (Art. 74 del REC), demolizione con o senza ricostruzione (art. 72 del REC) ampliamento e/o sopraelevazione nei limiti di cui ai successivi commi.

Per tutte le sottozone B0 è applicabile quanto consentito dal c2 dell'Art. IV.5.

(c5) Nelle zone B0, in ogni unità edilizia, è ammesso (in conformità a quanto consentito per singola categoria di edifici al precedente comma 4), in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, o nuova edificazione, il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) medio di isolato riportato in cartografia; purchè ciò non comporti un rapporto di copertura superiore al 45%.

(c6) Nelle zone B0 ogni intervento, fermo restando quanto previsto al precedente comma 5, dovrà rispettare l'uso degli spazi esterni, gli allineamenti, i distacchi e le altezze desumibili dal tessuto edilizio circostante, queste ultime non superiori a m. 9,20, nel rispetto comunque del Codice Civile e di una distanza minima fra le fronti di edifici di m. 6,00. Si applicano le discipline di cui all'Art. V.4 c7 per gli ampliamenti e c8 per le sopraelevazioni. Nel solo caso di unità edilizie comprendenti sottozone B01 e/o B02 è prevista la presentazione di una analisi filologica sulla base della quale si dovrà tendere al rispetto dei valori originari. Nelle unità edilizie con edifici classificati B01, che tale analisi filologica rileva come ancora tipologicamente integri, non è comunque consentito intervenire con nuove strutture, in aderenza, che alterino la tipologia dell'organismo principale, sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni dei corpi secondari.

Le sopraelevazioni edilizie, così come definite dal REC all'Art. 79 punto a), dovranno essere eliminate, il loro volume e S.U. potranno essere recuperati se regolarmente autorizzati ciò nel rispetto dell'Uf medio di isolato.

(c7) Tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, salvo quelli di restauro, ristrutturazione edilizia senza demolizione, dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.6 e dalla relativa tabella.

### **ART. V.3 - ZONE B1 - EDIFICATE SATURE**

(c1) Comprendono le zone e/o gli isolati a prevalente destinazione residenziale o recentemente edificati, in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, o nei quali si vuole salvaguardare la morfologia esistente.

In dette zone e/o isolati si considera esaurita la possibilità edificatoria e si conferma l'attuale assetto

planivolumetrico e degli spazi liberi.

- (c2) In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (art. 67 del REC), manutenzione straordinaria (Art. 68 del REC), restauro e risanamento conservativo (art. 70 del REC), ristrutturazione edilizia senza incremento di Su (Art. 74 del REC), demolizione e ricostruzione senza incremento di Su (art. 72 del REC); ampliamento nei limiti di cui al successivo (c4).
- (c3) L'intervento di demolizione e ricostruzione non può prevedere un'altezza massima superiore a quella dell'edificio esistente; qualora l'Uf esistente sia maggiore a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> la ricostruzione non dovrà superare tale limite. Valgono le prescrizioni di cui all'Art.V.4 relative alle distanze.
- (c4) Sono consentiti modesti ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento, complessivamente, dell'Uf ≤ 0,35 e/o Sc ≤ 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> purchè ciò non comporti un incremento maggiore di 100 m<sup>2</sup> di Su.
- (c5) Nelle zone B1 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1.
- (c6) Tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, salvo quelli di ristrutturazione edilizia senza incremento di Superficie utile, dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e relativa tabella e dal c3 dell'Art. II.1.
- (c7) Ad integrazione di quanto specificato ai commi precedenti nei due comparti edificati del cosiddetto "Villaggio Anic", specificatamente perimetrati nella cartografia di PRG (Tav.40 - 41), ogni intervento eccedente la MS è subordinato a Piano di Recupero e/o programma integrato:
- Nel Comparto a Sud, denominato P.d.R. 1, che ricomprende anche una zona D2.2/3/7 con Su < 7250 m<sup>2</sup> di cui non più di 1750 m<sup>2</sup> destinati a residenza, è ammesso in sede di P.d.R. e/o programma integrato riposizionare gli standard pubblici senza decremento della loro quantità; è inoltre consentita la realizzazione di un garage per alloggio esistente purchè almeno il 75% di questi sia realizzato senza aumento di Sup. coperta, non è ammessa alcun incremento della Superficie utile destinata ad abitazioni.
  - Nel Comparto a Nord, denominato P.d.R. 2 è ammesso quanto definito per il P.d.R. 1, modificando la percentuale del 75% in 80%.

#### **ART. V.4 - ZONE B2 - CONSOLIDATE**

- (c1) Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già urbanizzate e/o edificate, dove sono ammessi interventi necessari ad una migliore utilizzazione degli edifici esistenti e per l'edificazione di lotti liberi residui.
- (c2) Nelle zone B2 sono ammessi gli usi di cui all'Art. V.1.
- (c3) In tale zona il Piano, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete (art. 16 del REC), si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 67 e 68 del REC), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. 70 del REC), ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su (Art. 74 del REC), demolizione e ricostruzione (art. 72 del REC), nuova edificazione, sopraelevazioni e ampliamenti, (art. 75 del REC).  
Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti nel sistema dei lodi sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell'art. art. 88 del REC.
- (c4) Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia con incremento di Su, demolizione e ricostruzione, anche parziali, di ampliamento e sopraelevazione con aumento di Su, di trasposizione di Su, non possono superare l'Uf medio attribuito ad ogni isolato, così come indicato nelle Tavole di P.R.G. da specifica numerazione rappresentante la sottozona di appartenenza, salvo quanto ammesso successivamente; tali indici sono ricavati sulla base dei dati forniti dal Sistema Informativo Territoriale.  
Gli indici medi d'isolato sono così articolati per singola sottozona:

B2.1 = 0,42 Uf	B2.5 = 1,04 Uf
B2.2 = 0,60 Uf	B2.6 = 1,28 Uf
B2.3 = 0,76 Uf	B2.7 = 1,50 Uf
B2.4 = 0,90 Uf	

- In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con  $U_f \geq 0,90$ , anche se ricadenti in sottozona B2.1, B2.2 o B2.3, è sempre ammessa la ricostruzione con l'applicazione di  $U_f$  minore e/o uguale a  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- In caso di mancanza della numerazione indicante la sottozona, essa si deve intendere come B2.2.

(c5) Nell'ambito di P.E.E.P. e/o PUE approvati e/o in corso di attuazione, si applicano gli indici edificatori di detti piani.

(c6) Gli interventi di cui ai commi precedenti devono rispettare, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., i seguenti limiti:

- $H_{\max} = \text{m } 12,50$  (nell'ambito del piano dell'arenile,  $H_{\max} = 8,50$ )
- La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a  $\text{m } 5,00$
- Distanza minima fra edifici  $10,00 \text{ m}$
- $R_c \max = 50\%$  (è comunque ammessa la sopraelevazione che non incrementi la Sup. Coperta esistente ed eccedente il  $50\%$ )

Vale comunque quanto previsto dal REC agli Artt. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129.

(c7) Per gli edifici o loro parti di altezza non superiore a  $\text{ml. } 7,50$  sono consentite le seguenti deroghe a quanto stabilito al comma precedente:

a) nei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, in caso di ampliamento per estensione orizzontale della superficie edificata, l'intervento deve essere realizzato all'interno del perimetro individuato tracciando gli allineamenti determinati dal prolungamento del piano della fronte posta alla distanza minima dal confine di proprietà e/o di zona omogenea degli edifici medesimi, fermo restando che:

- qualora la fronte esistente risulti a distanza inferiore o uguale a  $\text{ml. } 3,00$  dai confini di proprietà e/o di zona omogenea, l'allineamento va comunque arretrato a  $\text{ml. } 3,00$ ; gli edifici costruiti in aderenza sul confine possono essere ampliati con un arretramento di  $\text{ml. } 3,00$  anziché  $5,00$
- non possono essere ridotte ulteriormente le distanze esistenti superiori a  $\text{ml. } 3,00$  e inferiori a  $\text{ml. } 5,00$ ;
- qualora la fronte esistente sia posta a distanza superiore o uguale a  $\text{ml. } 5,00$  l'allineamento deve rispettare una distanza non inferiore a  $\text{ml. } 5,00$ ;
- la distanza tra fabbricati – anche all'interno della stessa proprietà – non potrà essere inferiore a  $\text{ml. } 6,00$  qualora entrambi con altezza non superiore a  $\text{ml. } 7,50$ ;

b) l'allineamento secondo i presenti criteri ha come riferimento l'edificio esistente. Nel caso in cui esista discontinuità nella fronte dell'edificio, l'allineamento a cui fare riferimento è quello più prossimo al confine. Ai fini dell'applicazione del concetto di allineamento rispetto alle fronti preesistenti, costituiscono preesistenze anche eventuali manufatti edilizi a se stanti purché aventi altezza al colmo del tetto superiore a  $\text{ml. } 3,00$  e purché regolarmente autorizzati o sanati;

c) per le nuove costruzioni la distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona omogenea è di  $\text{ml. } 5,00$ . Qualora nei lotti confinanti sia stato autorizzato o comunque sanato un edificio a distanza inferiore a  $\text{ml. } 5,00$  dal confine purché di altezza non superiore a  $\text{ml. } 7,50$ , il nuovo edificio può rispettare la distanza minima di  $\text{ml. } 8,00$  tra edifici fermo restando una distanza di  $\text{ml. } 5,00$  dai confini. Eventuali edifici esistenti di altezza inferiori a  $\text{ml. } 3,00$  o non autorizzati o sanati non incidono sulle distanze;

d) Si vedano prescrizioni contenute nel REC all'Art. 139.

(c8) Le sopraelevazioni, anche di corpi a se stanti, di edifici esistenti e/o concessionati ai sensi del precedente comma, devono rispettare le prescrizioni del presente articolo.

Gli edifici, o loro parti, la cui altezza di colmo sia superiore a  $\text{m. } 3,00$  possono essere sopraelevati fino ad una altezza massima di  $\text{m. } 6,20$  nel rispetto delle distanze minime preesistenti dai confini di proprietà di zona fermo restando un distacco tra fabbricati, anche all'interno della stessa proprietà, non inferiore a  $\text{ml. } 6,00$ .

Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e con  $H_{\max}$  al colmo del tetto inferiore o uguale a  $\text{m } 3,00$  non possono essere sopraelevati, fatto salvo comunque quanto disposto dal comma seguente.

- (c9) E' consentita la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete esistente fatto salvo quanto disposto dall'art. 129 del REC.
- (c10) Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario, da approvasi con le stesse modalità di una concessione edilizia, accompagnato da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, presentato dai confinanti, qualora la realizzazione dell'intervento non sia contestuale, così come specificato dall'art. 129 del REC.
- (c11) Per gli arretramenti da strada, fermo restando quanto imposto dal Codice della Strada, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti prevalenti;
  - b) in assenza della condizione di cui al punto a) e nel caso di strade o fronti di strade inedificate l'arretramento non dovrà essere inferiore a m 5,00.
- E' comunque facoltà del dirigente responsabile consentire e/o prescrivere motivatamente nuovi allineamenti, tenuto conto di situazioni esistenti peculiari e atipiche. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline a sbalzo, le scale esterne come definite dal REC all'art. 25 lettera e).
- (c12) Nel caso di edifici affacciati su strade esistenti di larghezza inferiore a m 10,00 può essere consentito un distacco minimo di m 3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G., e/o definiti dall'Ufficio comunale competente al fine di favorire l'adeguamento della sezione stradale.
- (c13) In tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, nonché in caso di variazione delle destinazioni d'uso come definita al secondo capoverso del c3 dell'Art.XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.6 e dalla relativa tabella e dal c3 dell'Art. II.1.  
Fra gli interventi soggetti a concessione edilizia sono esclusi da tale obbligo quelli di demolizione e ricostruzione e quelli di ristrutturazione edilizia, purchè non si abbia aumento della Su.

#### **ART. V.5 - ZONE B3 - CONSOLIDATE ATIPICHE**

- (c1) Comprendono due sottozone: le sottozone B3.1, aree a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da bassa densità e da ampie superfici a verde privato; le sottozone B3.2, aree di dimensioni medie su cui insistono attività produttive da confermare ad uso produttivo, o da riqualificare consentendo usi residenziali e/o servizi pubblici e privati.  
Al fine della riqualificazione dell'area e per definire gli interventi ammissibili, dovrà essere documentato lo stato di fatto degli edifici esistenti per valutare se trattasi di edifici di pregio e/o di valore documentario, in tal caso non è comunque ammessa la demolizione e ricostruzione.
- (c2) In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 67 e 68 del REC), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Artt. 70 – 71 – 72 – 73 del REC), ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su (74 del REC), demolizione e ricostruzione (art. 72 del REC), nuova edificazione (art. 75 del REC.)
- (c3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:
- per le sottozone B3.1:  $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - per le sottozone B3.2:  $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  calcolata sull'intera superficie di sottozona così come individuata nelle tavole di PRG
- $SS \geq 25\%$ , di detta superficie, da destinarsi a parcheggio e/o verde in caso di trasformazione
- Le distanze e le altezze sono definite come nel precedente articolo.
- (c4) Nelle sottozone B3.1 sono ammessi gli usi residenziali (Art.II.2) e gli usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1); per le sottozone B3.2, qualora non vengano confermati gli usi produttivi esistenti, sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1.

- (c5) Tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, salvo quelli di ristrutturazione edilizia senza incremento di Su dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.6 e dalla relativa tabella e dal c3 dell'Art. II.1.

**ART. V.6 - ZONE B4 - AREE EDIFICATE SUSCETTIBILI DI NUOVA UTILIZZAZIONE PER INCOMPATIBILITA' O DISMISSIONE DEGLI USI PRECEDENTI**

- (c1) Comprendono aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti.
- (c2) In tali zone il Piano si attua mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Sono ammessi interventi di recupero e/o di nuova edificazione, con una Su massima uguale a quella esistente, salvo specifiche indicazioni nelle planimetrie di P.R.G.; gli spazi per standards di servizi pubblici dovranno essere non inferiori al 30% della Superficie territoriale (St), salvo diversa prescrizione grafica di PRG.
- (c3) Nelle zone B4 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1 e per le distanze e le altezze vale quanto definito all'Art. V.4.
- (c4) Tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, salvo quelli di ristrutturazione edilizia senza incremento di Su dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.6 e dalla relativa tabella e dal c3 dell'Art. II.1.

**ART. V.7 - ZONE B5 - AREE INEDIFICATE DOTATE PARZIALMENTE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE O RICADENTI IN PIANI PREVENTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O PROGETTATE DIRETTAMENTE IN SEDE DI PRG**

- (c1) Comprendono i lotti liberi destinati a nuova edificazione residenziale, già in parte dotati di opere di urbanizzazione, o ricadenti in progetti unitari o P.U.E. in corso d'attuazione, o in progetti unitari progettati di massima direttamente in sede di P.R.G., come individuati nelle tavole di P.R.G. (P3).
- (c2) In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto, previo progetto unitario ai sensi dell'Art. art. 61 del REC; è consentita l'edificazione, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., che riportano se del caso la natura dello strumento preventivo (PEEP, P.P. pubblico o privato, etc.) e la classificazione in sottozona B5.1 o B5.2.
- (c3) Nelle planimetrie di P.R.G. sono anche riportate le eventuali prescrizioni, derivanti dagli strumenti urbanistici precedenti.  
Per le aree non comprese in tali strumenti o nel caso di varianti, valgono le seguenti prescrizioni di sottozona:
- B5.1  $\leq 0,60$  Uf                      H max = m 10,50
  - B5.2  $\leq 0,90$  Uf                      H max = m 12,50
  - Rc  $\leq 0,50$
  - Rc  $\leq 0,35$  nelle aree pinetate e/o boscate
  - La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00;
  - La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00, salvo quanto consentito al c7 dell'Art. V.4; vale inoltre quanto previsto agli Artt. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 del REC.
- (c4) In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.
- (c5) Nelle zone B5 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1.
- (c6) Le zone B5, ricadenti all'interno di PUE e/o P.U. regolarmente approvati e/o di P.E.E.P., sono edificabili secondo le modalità e gli indici di detti piani.

- (c7) La sottozona B5.1 ricadente a Lido di Savio (Tav. 82) specificatamente individuata con specifica simbologia (asterisco) è attuabile solo ad avvenuto adeguamento del P.T.P.R. come specificato all'Art. I.3 c6.
- (c8) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e relativa tabella e c3 dell'Art. II.1.
- (c9) Nella zona B5 gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento vigente per le zone di nuovo impianto.

#### **ART.V.8 - ZONE B6 - ZONE MISTE PUBBLICHE-PRIVATE DI INTEGRAZIONE URBANA**

- (c1) Comprendono aree libere ricadenti in isolati consolidati e/o in via di consolidamento, inseriti in unità elementari urbane a bassa dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, da integrare nel contesto urbano.
- (c2) In caso di accoglimento il P.R.G. si attua, mediante Progetto Unitario (Art. 61 del REC), nel rispetto delle indicazioni grafiche del P.R.G., e secondo i seguenti parametri:
- una quota non inferiore al 50% della St (Superficie territoriale), esclusa la viabilità, è destinata ad usi pubblici, di norma a verde e/o parcheggi, nel rispetto comunque di quanto definito all'Art. X.1
  - la restante quota non superiore al 50% è destinata ad usi privati prevalentemente residenziali, nel rispetto dei seguenti indici:  
$$Ut \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \qquad H \text{ max} = 10,50 \text{ ml}$$
$$Rc \leq 0,40$$
  - distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali pari a m 5,00
  - distanza minima fra edifici non inferiore a m 10,00, salvo quanto consentito al c7 dell'Art. V.4
- (c3) Il Progetto Unitario deve prevedere il completamento, se ed in quanto necessario, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, a carico della proprietà.
- (c4) Nelle zone B6 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1.
- (c5) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e relativa tabella e c3 dell'Art. II.1.
- (c6) Nella zona B6 gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento vigente per le zone di nuovo impianto.

**CAPITOLO VI - ZONE C - A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO E/O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA****ART. VI.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E PRESCRIZIONI GENERALI**

(c1) Nelle zone C sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative permanenti, oltre a quelle turistiche per le zone poste sul litorale (Art.II.2); sono inoltre ammessi, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi complessi edilizi, i seguenti usi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, del presente Capitolo VI:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1), l'artigianato di servizio non alla persona e i laboratori artigiani vanno ammessi previo parere preventivo dell'A.U.S.L.
- direzionale, e complessi terziari (Art.II.3, comma 2)
- pubblici esercizi (Art.II.3, comma 4)
- Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3 c3)
- Centri commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato (art. II.3 c5 punti 5.4.1a e 5.4.2)
- Medie strutture di vendita, delle classi dimensionali 5.3.a) e 5.3.b), salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole sottozone.

Le tipologie commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato, come definite al punto 5.2 dell'art. II.3 c5), sono individuati nella misura massima di uno per singolo comparto soggetto a PUE di PRG. Nelle tipologie di aggregazione sopracitate, così come riportato negli art. 5.4.a) e 5.4.2, non è ammessa la presenza di medie strutture di vendita della classe dimensionale 5.3.b).

Per il settore alimentare la classe dimensionale della medio struttura è quella definita al punto 5.3.a) dell'art. II.3 c5, ovvero con S.V. inferiore a 1500 m<sup>2</sup>.

Qualora il PUE, preveda l'inserimento di medie strutture di vendita come definite al punto 5.2.b), e/o aggregazioni tipologiche, si dovranno attuare le disposizioni dell'art. 4.2 dei criteri regionali, in particolare quanto riportato al punto e) relativamente alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie, ai fini dell'insediamento.

- commercio all'ingrosso e magazzini (Art.II.3, comma 6) rispettivamente con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 500, preferibilmente non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza; qualora nello stesso immobile siano gestite dalla medesima proprietà attività diverse quali vendita all'ingrosso, magazzini, depositi, frigoriferi, vendita al dettaglio, è possibile la comunione di servizi quali uffici, servizi igienici e spogliatoi, impianti tecnologici, vie d'esodo e similari.
- attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II.3, comma 7), con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose, previo parere preventivo dell'USL
- attrezzature culturali e per lo spettacolo (Art.II.3, comma 9), purchè non rumorose o moleste, queste ultime previo parere dell'A.U.S.L.
- attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (Art. II.5, c.1), tenuto conto anche del successivo comma 4.
- servizi sociali di quartiere (Art.II.3, comma 10), ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G
- attrezzature sociosanitarie e assistenziali e centri di prima accoglienza (Art.II.3, comma 14), con esclusione di ospedali e cliniche
- attività artigianali laboratoriali e produttive (Art.II.4, commi 2 e 3) con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose, con superficie non superiore per unità produttiva a m<sup>2</sup> 350, previo parere preventivo dell'A.U.S.L.

(c2) Nelle zone C del litorale qualora sia prevista - come specificato sulle tavole - una quota obbligatoria di residenza permanente (Rp)(Art. II.2), nelle convenzioni da stipularsi per l'attuazione degli interventi dovrà essere previsto

che gli alloggi dovranno avere una Su superiore ai 65 m<sup>2</sup>, inoltre dovrà essere previsto non meno di un posto-auto coperto per ogni alloggio.

- (c3) Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.
- (c4) Nel caso delle attività ricettive di tipo alberghiero è ammesso un incremento una tantum della Superficie utile riservata a tali usi, nell'ambito dei P.U.E., nella misura del 10%. Vanno altresì incrementate, in misura corrispondente, le superfici riservate ai servizi pubblici di quartiere.
- (c5) Nelle zone C3 sono inoltre ammessi gli usi previsti negli artt.VI.4, VI.5 e VI.6.
- (c6) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi ecc.), il Comune, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche fornite dagli uffici, può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Comune respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.
- (c7) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'art. 189 del REC.
- (c8) E' facoltà delle seguenti specifiche norme per le diverse zone C, limitare la presenza degli usi di cui al precedente (c1).
- (c9) Prima dell'approvazione dei PUE, negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria.
- (c10) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c11) Nelle presenti zone gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento vigente, relativo alle zone di nuovo impianto.

#### **ART. VI.2 - ZONE C1 - AREE GIA' SOGGETTE A PIANI PARTICOLAREGGIATI**

- (c1) Comprendono le aree ricadenti nel Capoluogo e nella Frangia, soggette a Piani Particolareggiati, previsti dal P.R.G. '83, in corso di attuazione e regolati da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale (Sottozone C1.1) alla data del 31.12.92; o previsti dal P.R.G. '83, ma non ancora approvati alla medesima data (sottozone C1.2).
- (c2) Nelle sottozone C1.1, individuate e perimetrate nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute negli strumenti di attuazione vigenti, fino alla data di scadenza degli stessi, la loro validità può essere prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche con riferimento alla programmata attuazione del P.R.G. Successivamente alla suddetta scadenza, le aree non urbanizzate per le quali non sia stata richiesta la concessione, saranno asservite all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate di norma ad integrazione delle attrezzature di sosta, di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti, salvo diversa previsione urbanistica dello strumento generale.
- (c3) Nelle sottozone C1.2, individuate e perimetrate nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante P.U.E. di iniziativa privata, salvo eventuale diversa previsione di un futuro Piano di Zona (P.E.E.P.).
- (c4) Sulle tavole di piano (P3) all'interno di ciascun perimetro delle sottozone C1.1 e C1.2 - individuate con numerazione progressiva per singola sottozona, o in apposita tabella allegata al presente capitolo e inserita nelle tavole di P.R.G. (40, 41, 48, 49) - sono indicati:

- la superficie utile complessiva (Su) massima
- la superficie minima delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere gratuitamente al Comune per servizi di quartiere (Ss), comunque nella misura minima di 30 m<sup>2</sup> per abitante e/o addetto
- la massima aliquota, in percentuale, delle superfici destinate alla residenza (%R)

Sono inoltre ammessi gli usi di cui all'Art. VI.1 c1, con le stesse prescrizioni e limitazioni.

- (c5) Per i comparti o loro stralci ricadenti nelle sottozone C1.1 e C1.2 sono ammesse diverse alternative di attuazione, oltre a quanto già previsto nel P.R.G.'83. Ai soggetti attuatori è data in primo luogo facoltà di procedere confermando la Su massima di cui al vigente P.R.G. '83, e sopra richiamato, che prevede una Su residenziale non superiore al 50% della Su massima; ferma restando la quota originaria degli standards pubblici e della Su non residenziale a non meno del 50%.
- (c6) Oltre a tale possibilità, una prima alternativa riguarda l'opportunità di trasformare la percentuale minima di Su, destinata ad attività terziarie (50%), in una quota pari a non più del 25% di edilizia convenzionata ai sensi degli artt.7 e 8 della L.10/77 finalizzata agli interventi per la proprietà e alla locazione a termine ed a non meno del 5% di edilizia sovvenzionata, ai sensi della Legge n.457/78 e successive modifiche e integrazioni finalizzata alla locazione permanente, limitando le attività terziarie a non più del 10% della Su, con una riduzione, quindi, del 10% rispetto alla Su complessiva prevista per il comparto dal P.R.G. '83. In tal caso lo standard di superficie per servizi di quartiere (Ss) viene confermato in 30 m<sup>2</sup> per abitante e/o addetto.
- (c7) Una seconda alternativa riguarda l'opportunità di trasformare la percentuale minima di Su già destinata ad attività terziarie in una quota non superiore al 10% di residenza "libera", ed in una quota pari a non più del 20% di residenza convenzionata ai sensi degli artt.7 e 8 della L.10/77 finalizzata agli interventi per la proprietà e alla locazione a termine ed a non meno del 5% di edilizia sovvenzionata, ai sensi della legge L.457/78 e successive modifiche e integrazioni finalizzata alla locazione permanente, limitando le attività terziarie a non più del 10% della Su, quota elevabile per la parte non utilizzata dalla residenza libera fino ad un max del 20%, con una riduzione, quindi, del 5% rispetto alla Su complessiva prevista per il comparto dal P.R.G. '83. In tal caso lo standard di superficie per servizi di quartiere viene elevato a 40 m<sup>2</sup> per abitante e/o addetto.
- (c8) Per quanto riguarda lo standard di superficie per servizi di quartiere, è fatto comunque obbligo, per ognuna delle tre alternative, di prevedere all'interno dei perimetri dei comparti in oggetto una quota minima fissata in 20 m<sup>2</sup> per abitante e/o addetto. La quota residua, fino a 10 m<sup>2</sup>/ab. nei casi di cui ai precedenti commi 4 e 6, e fino a 20 m<sup>2</sup>/ab. nel caso di cui al precedente comma 7, moltiplicata per due, può essere localizzata anche all'esterno del comparto di intervento, purchè nell'ambito delle zone G1 limitrofe e/o nell'ambito delle zone G3 del capoluogo o della frangia; moltiplicata per quattro se localizzata nell'ambito delle zone G4 e/o delle zone G1 - G3 ricadenti in fasce di rispetto stradale e ferroviario; moltiplicata per quattro se localizzata nell'ambito delle zone G4 e/o delle zone G1 - G3 ricadenti in fasce di rispetto stradale, ferroviaria e fluviale.
- (c9) Per le zone C1 ricadenti entro "comparti vasti" di cui agli artt. 154, 155, 156 del REC è facoltà traslare la quota di SS eccedente i 20 m<sup>2</sup>/ab. in altre aree G1/G3/G4 previste all'interno dello stesso comparto, con i rapporti di cui al comma precedente.
- (c10) Qualora i soggetti attuatori intendano procedere secondo le alternative richiamate, nel caso delle sottozone C1.1 presenteranno proposta di variante del P.U.E. in itinere; nel caso delle sottozone C1.2, potranno presentare il progetto di piano in relazione alle diverse alternative ammesse dalle presenti norme; l'approvazione del P.U.E. o sua Variante e la stipula della relativa convenzione potrà effettuarsi unicamente ad esecutività del presente P.R.G.
- (c11) Per le due alternative di cui ai commi precedenti, quanto alle aree da riservare all'edilizia sovvenzionata, le superfici ad essa riservate, da definirsi in sede di progetto di P.U.E. e relativa convenzione, dovranno essere cedute al Comune, o ad un soggetto attuatore, da quest'ultimo indicato. Quanto alle quote di edilizia convenzionata, le imprese titolari degli interventi nei comparti in oggetto potranno o procedere direttamente alle realizzazioni previste, nei limiti della legislazione vigente in materia (Artt. 6, 7 e 8 della Legge 28.1.77 n.10 e successive modificazioni), oppure procedere alla cessione delle relative aree al Comune e/o ai soggetti attuatori dell'edilizia convenzionata, come definiti per legge, indicati dal Comune; il Comune ha facoltà di indicare in convenzione tale soluzione come prioritaria. Con riferimento alla definizione dei valori dei suoli interessati dalle quote di edilizia sovvenzionata e convenzionata, così come definite al precedente c.6, al fine di determinare i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi, si procederà in conformità a quanto previsto in materia

di indennità di esproprio dall'Art.5 bis della Legge 359/92. Transitoriamente, in attesa della operatività effettiva del suddetto Art. 5 bis, il Comune determinerà con apposita specifica deliberazione il valore da attribuirsi ai suoli interessati, con valori contenuti entro un massimo del 10% del costo di costruzione, così come definito all'Art.6 della Legge 28.1.1977 n.10, per l'edilizia sovvenzionata e del 15% per l'edilizia convenzionata. Nella suddetta deliberazione il Comune definirà altresì, più dettagliatamente, modalità e criteri da adottare per l'attuazione di quanto previsto al presente articolo in materia di edilizia convenzionata e sovvenzionata. Nel caso si proceda secondo le due citate alternative, i contenuti della convenzione attuativa del comparto verranno riferiti, sia alla Legge 6.8.67 n.765 (opere di urbanizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a standard), sia alla legge 28.1.77 n.10 (determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia convenzionata), definendo anche i criteri per la valutazione del costo delle opere di urbanizzazione eventualmente già realizzate.

- (c12) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c13) L'altezza massima degli edifici è fissata in m 22,00.
- (c14) La distanza fra pareti finestrate è pari all'altezza massima dell'edificio più alto, fatta eccezione per pareti di cui una sola finestrata, fronteggiatesi per una lunghezza inferiore a m 12,00 e per pareti cieche; in ogni caso la distanza minima fra pareti sarà di m 10,00.  
La distanza minima dai confini di zona e di proprietà è regolata dalla  $Vl = 0,5$  con distacco minimo di m 5,00. Il distacco minimo degli edifici dai cigli stradali è pari a m 5,00 nei casi in cui esso è costituito da marciapiedi di uso pubblico di larghezza non inferiore a 2,50 m ed è pari a m 7,50 nei casi in cui esso è recintato e sistemato a verde.
- (c15) Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00; è consentita l'edificazione sul filo strada per sezioni stradali non inferiori a m 16,00 e purchè la distanza fra edifici frontistanti non sia inferiore all'altezza della fronte più alta.
- (c16) Nelle zone C1 le planimetrie di P.R.G. possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere; se a dette aree non si sovrappone la simbologia specifica della zona C la loro ubicazione è vincolante, se si sovrappone in sede di formazione del PUE, può essere proposta una diversa ubicazione, purchè la loro superficie complessiva non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.
- (c17) Al fine di favorire una maggior superficie di verde pubblico e/o privato nelle zone C1 i parcheggi pubblici e i parcheggi privati di uso pubblico (purchè tale uso sia garantito in sede di convenzione), possono essere realizzati su uno o più livelli e non concorrono al conteggio della Superficie utile.
- (c18) Alle aree di tipo C1.1 e C1.2 sono applicabili le procedure di cui al successivo Art. XV.5 comma 4.

### **ART. VI.3 - ZONE C2 - DI NUOVO IMPIANTO NEL CAPOLUOGO, NEI CENTRI URBANI DELLA FRANGIA, DEL FORESE E DEL LITORALE**

- (c1) Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali nel capoluogo e nei centri urbani della frangia, del forese e del litorale; nel capoluogo ricadono su aree di proprietà pubblica o da acquisire anche mediante esproprio, da attuare attraverso PUE di iniziativa pubblica per edilizia sovvenzionata ai sensi della legge L.457/78 e successive modifiche e integrazioni finalizzata alla locazione permanente e convenzionata ai sensi degli artt.7 e 8 della L.10/77 finalizzata agli interventi per la proprietà e alla locazione a termine; e su aree di proprietà privata, da attuare attraverso Programma Integrato, di cui all'Art. 16 della Legge 179/92.
- (c2) Nelle zone C2 del capoluogo, nel caso che i proprietari attuino il comparto mediante Programma Integrato, l'attuazione dovrà avvenire in forma consorziata; ogni soggetto potrà attuare non più del 25% della Superficie utile complessiva.  
E' facoltà dei soggetti attuatori, riuniti in consorzio, realizzare direttamente gli interventi riservando all'edilizia convenzionata e/o sovvenzionata così come definite al precedente c.1 una soglia non inferiore all'80% della

complessiva Superficie utile da integrarsi con usi non residenziali.

Di detta quota dell'80% si dovrà destinare ad edilizia sovvenzionata non meno del 15%.

Con riferimento alla definizione dei valori dei suoli interessati dalle quote di edilizia sovvenzionata e convenzionata si procederà secondo quanto previsto al precedente Art. VI.2 comma 11.

(c3) Le zone C2 sono individuate e perimetrare nelle planimetrie di PRG e si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $Ut \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel capoluogo -  $Ut \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nei centri della frangia e del litorale

$Ut \leq 0,30$  nei soli centri del forese

-  $H \text{ max} = \text{m } 16,50$

$H \text{ max} = \text{m } 10,50$

-  $Vl = 0,50$

$Vl = 0,50$

- La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00;

- La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00; salvo quanto ammesso dall'art. VI.2, c15.

(c4) La minima superficie a standard pubblico (Ss) da cedersi gratuitamente al Comune è variabile dal 10% al 40% della Superficie Territoriale; l'aliquota, differenziata tra centri strutturati (20%), centri strutturati minori (15-20%), centri minori (10-15%) e fragili del forese (10%), centri della frangia (25%), centri del litorale (30%) e capoluogo (40%), è indicata sulle tavole di PRG.

(c5) Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzioni abitative di cui all'Art.II.2.comma 1, fino all'aliquota massima del 100%, o come indicato e specificato nelle Tavole di PRG; per quelle di tipo permanente valgono le prescrizioni dell'Art. VI.1, comma 2.

- possono essere integrati alla residenza permanente usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,c.1), direzionali (Art.II.3, punto 2), esercizi commerciali di vicinato (art.II.3 c3), Medio-piccole strutture (art.II.3 c5, punto 5.3.a), Centri commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato e/o complessi di vicinato (punti 5.4.1a e 5.4.2), fino all'aliquota massima del 20%, nonchè per i centri del litorale funzioni abitative turistiche (Art. II.2, comma 2) e ricettive (Art. II.5, comma 1). Diverse quantificazioni obbligatorie per detti usi sono indicate nelle planimetrie di PRG.

La medio-piccola strutture di vendita del settore alimentare non potrà avere una S.V. superiore a 800 m<sup>2</sup>. Le tipologie commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato, come definiti al punto 5.2 dell'art. II.3 c5), sono individuate nella misura massima di uno per singolo comparto soggetto a PUE di PRG.

(c6) Nelle zone C2 valgono inoltre le disposizioni definite ai commi: 15, 16 e 17 dell'Art. VI.2.

#### **ART. VI.4 - ZONE C3.1 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI: "I CORSI"**

(c1) Comprendono le parti del centro urbano, destinate a nuovi insediamenti e/o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione edilizia e/o urbanistica denominati Corso Nord e Corso Sud.

(c2) Sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni di cui al precedente art.VI.1, il commercio all'ingrosso, etc. (Art.II.3, c.6) e le attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II.3,c.7), le stazioni di servizio e distribuzione carburanti (II.3,c.8), le scuole superiori, strutture universitarie e altri centri di ricerca, attrezzature per lo sport e ricreative, verde attrezzato.

- Per le attività commerciali sono ammesse:

- Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3 c3).

- Medio-piccole strutture (art.II.3 c5, punto 5.3.a);

- Centri commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato e/o complessi di vicinato (punti 5.4.1a e 5.4.2).

Nel comparto denominato "Ex Palapiano" del Corso Sud oltre a quanto ammesso e riportato all'art. VI.3 zona C2, può essere prevista all'interno del comparto una sola medio-piccola struttura, come definita al punto 5.3.a).

- (c3) Le zone C3.1 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e, all'interno di ciascun perimetro, sono indicati:
- la superficie utile massima realizzabile (Su) (escluse le superfici utili esistenti)
  - la superficie minima delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere gratuitamente al Comune per servizi di quartiere (Ss)
  - la massima aliquota, in percentuale, delle superfici destinate alla residenza.
- (c4) In tali zone il P.R.G. si attua per PUE di iniziativa pubblica e/o privata, o per intervento diretto, sulla base dei progetti planivolumetrici unitari d'iniziativa comunale, già approvati dal Consiglio Comunale e/o loro eventuali Varianti, relativi alle aree comprese all'interno di ciascun perimetro; tali eventuali Varianti sono da approvarsi con la procedura, relativa ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
- (c5) Il progetto planivolumetrico suddetto definisce l'organizzazione degli spazi pubblici, gli allineamenti obbligatori, i distacchi degli edifici dal ciglio stradale, nonché i distacchi fra gli edifici che devono comunque rispettare le prescrizioni del D.I. n.1444/68, il numero dei piani degli edifici che non potranno comunque superare l'H max di m 16,50, oltre che le modalità attuative di ogni comparto.
- (c6) Nelle zone C3.1 i Pk interrati – così come definiti all'art. 25 lettera f) del REC – non fanno superficie utile qualora favoriscano al piano terra la realizzazione di attività terziarie, artigianato di servizio e spazi porticati e/o di aree attrezzate di uso pubblico (piazze – verde).

#### **ART. VI.5 - ZONA C3.2: ZONA SOTTOPOSTA A PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA: LA "DARSENA DI CITTÀ"**

- (c1) Nella zona della Darsena di città, come individuata negli elaborati del P.R.G. '93 - Tavole in scala 1:5.000 n° 41 e 49 (elaborato P3) e Scheda Progettuale del Comparto in scala 1:4.000 (Allegato P3.2) - il Piano si attua attraverso un Programma di Riqualificazione Urbana, formato ai sensi del Decreto Ministero Lavori Pubblici 21 dicembre 1994 (PRU), da approvarsi secondo quanto definito dalla L.R. 19/98; nonché attraverso successivi Piani Urbanistici Esecutivi quali: Piani Particolareggiati di iniziativa privata, di cui alla Legge Regionale 47/78, Piani di Recupero, Programmi di Recupero urbano di cui alla Legge n. 493/93, o Programmi Integrati di Intervento, di cui all'Art. 16 della Legge n° 179/92, estesi ai diversi subcomparti di attuazione, a loro volta individuati indicativamente negli elaborati del PRG '93 (Allegato P3.2), e modificabili in sede di Programma di Riqualificazione Urbana.
- Il perimetro della zona sottoposta a Programma di Riqualificazione Urbana può essere esteso alle zone contermini interessate da insediamenti di edilizia residenziale prevalentemente pubblica, con finalità di integrazione dei complessi urbanistici esistenti e di inserimento di elementi di arredo urbano.
- (c2) Il Programma di Riqualificazione Urbana di cui al comma precedente formato anche sulla base di proposte e con il concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici e privati, rappresenta uno strumento urbanistico di approfondimento progettuale dei contenuti del P.R.G. '93. In tale veste esso ha la facoltà di modificare, ove esistenti, i perimetri dei suddetti subcomparti di attuazione, ferme restando la consistenza complessiva degli interventi previsti, gli usi ammessi e le previsioni urbanistiche fondamentali di P.R.G.. Il Programma di Riqualificazione Urbana rappresenta altresì uno strumento di coordinamento attuativo, per i Piani Urbanistici Esecutivi di cui al comma 1, di ogni subcomparto, provvedendo a definire, con maggior dettaglio rispetto al P.R.G. '93, parametri insediativi specifici, standards urbanistici, indirizzi e prescrizioni progettuali per i diversi subcomparti, nonché individuando con adeguati livelli di dettaglio i meccanismi attuativi connessi al rapporto fra capacità edificatoria ed uso delle aree, oltre che i criteri di insediamento nel Comparto Darsena di città di quote aggiuntive di capacità edificatoria espressa dalla Cintura Verde del Capoluogo (Zone G1, G3 e G4) di cui al successivo Art. X.1 comma 1 e di quote aggiuntive di Edilizia Residenziale Pubblica, con riferimento anche alle possibilità di cessione gratuita - nel primo caso - di quote di standards urbanistici "a distanza" in aree esterne alla zona "Darsena di città", ricomprese fra le stesse Zone G1, G3 e G4 dalla citata Cintura Verde secondo le modalità fissate al successivo comma 4. Il disegno del P.R.G. '93 del comparto della Darsena di città, come individuato nelle citate Tavv. 41 e 49 e nella Scheda Progettuale di cui al comma 1, con particolare riferimento agli elementi di scala urbana, fasce verdi, assi, allineamenti e direttrici stradali, nodi ed emergenze del tessuto urbano, ha il valore di indirizzo progettuale di massima da assumere, mettere a punto ed approfondire nel Programma di Riqualificazione Urbana, con specifico riferimento anche alla trama delle proprietà fondiarie ed alla viabilità di allacciamento esterno-interno. E' compito altresì di detto Programma individuare le quote appropriate degli

interventi da riservare all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi della legge L.10/77 finalizzata agli interventi per la proprietà e alla locazione a termine e sovvenzionata ai sensi della legge L.457/78 e successive modifiche e integrazioni finalizzata alla locazione permanente, le risorse finanziarie pubbliche e private necessarie alla sua programmata attuazione, nonché le priorità di intervento. Tali capacità edificatorie ERP verranno direttamente utilizzate dai soggetti attuatori - proprietari dei Subcomparti, se ed in quanto abilitati ai sensi di legge, ovvero assegnate a specifici soggetti attuatori pubblici e privati che ne abbiano titolo, secondo modalità, criteri e priorità di assegnazione messe a punto in sede di Programma di Riqualificazione Urbana, di concerto fra Amministrazione Comunale e proprietari dei Subcomparti. Le quote aggiuntive di capacità edificatoria, di cui sopra, espresse dalla Cintura Verde del Capoluogo o derivanti da quote ERP, con i relativi premi, non sono vincolate al rispetto delle percentuali relative agli usi previsti nelle fasce A, B, e C, definite al successivo comma 3.

- (c3) Fermo restando quanto previsto al comma precedente, si procede all'attuazione di ognuno dei subcomparti, individuati definitivamente dal Programma di Riqualificazione Urbana, attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi di cui al comma 1, formati ai sensi di legge, secondo i seguenti criteri:

- Capacità edificatoria

La capacità edificatoria di ogni subcomparto, eccetto che per le aree di cui ai successivi commi 7 e 8, per le quali è prevista una specifica normativa, deriva dalla somma di due elementi, nei termini seguenti:

- a) Alle superfici di proprietà comprese in ogni subcomparto definito nel Programma di Riqualificazione Urbana, intese al netto delle superfici stradali e delle altre superfici di proprietà comunale esistenti, ed al netto delle superfici di proprietà del Demanio Marittimo, si applica un indice di utilizzazione pari a 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

- b) Nei subcomparti ove insistono fabbricati e manufatti, esistenti o concessionati alla data del 31/07/1992, oppure demoliti senza ricostruzione nel periodo di vigenza del P.R.G. 73 e del PRG '83 purchè regolarmente accatastati, alla Su calcolata come al punto a) si somma una seconda quota di Su pari al 50% di detta Su. Qualora nei subcomparti siano insediati fabbricati classificati come testimonianza di archeologia industriale, la relativa Su è integralmente recuperabile, attraverso intervento di Risanamento conservativo di tipo B, di cui all'art. 70 del REC, o di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 74 del REC, ad esclusione degli interventi di ripristino edilizio, con la possibilità di inserimento di nuove superfici destinate a parcheggio privato e/o di uso pubblico e con la possibilità comunque di un incremento, per gli usi consentiti, fino al 20% della Su, purchè compatibile con la salvaguardia della struttura originaria e all'interno della sagoma esistente.

Per gli edifici esistenti non classificati di archeologia industriale, ma valutati di valore documentario sulla base di analisi storica – documentaria e tipologica, può essere richiesta, in sede di PUE, l'applicazione della norma di cui al punto b) prevista per gli edifici di archeologia industriale, ma con un possibile incremento fino al 10% della Su. La loro valutazione e il riconoscimento di tale valore è di competenza del dirigente, previo parere della C.E.

Qualora il valore documentario interessi gli edifici di un intero subcomparto, la Su incrementabile può essere realizzata anche sull'area libera compatibilmente con l'impianto urbanistico. In questo caso la superficie a standard pubblico può essere ridotta a 10 m<sup>2</sup>/abitante-addetto, la restante quota 20 m<sup>2</sup>/abitante-addetto dovrà essere reperita nella cintura verde del capoluogo. Inoltre è possibile incrementare la potenzialità edificatoria ammessa della quota di edificabilità prodotta dall'area ricadente in cintura verde.

Agli effetti del calcolo della Su attribuibile all'intero subcomparto, la Superficie coperta Sc degli edifici classificati come testimonianza di archeologia industriale, incrementata del 50%, si deduce dalla Sf dello stesso Subcomparto.

Qualora l'intervento preveda il recupero di tutte le unità immobiliari comprese nel subcomparto, la capacità edificatoria complessiva, di cui al presente comma 3, corrisponde alla somma delle Su esistenti nelle diverse unità immobiliari considerate, comprese nel medesimo subcomparto.

Qualora l'intervento proceda ad un recupero solo parziale delle unità immobiliari preesistenti, la capacità edificatoria complessiva non può comunque risultare superiore alla somma dei due elementi di cui alle precedenti lettere a) e b).

Agli effetti dell'applicazione dei criteri e dei parametri di cui sopra (punti a) e b)), le previsioni contenute negli Elaborati Grafici di P.R.G., di cui al precedente primo comma, hanno valore indicativo.

- Parcheggi interrati

Per quanto riguarda i parcheggi interrati, vale la norma prevista all'art. VI.4 comma 6

- Destinazioni d'uso

Agli effetti delle destinazioni d'uso, i subcomparti della Darsena di città ricadono in tre diverse fasce A, B e C, procedendo dalla stazione ferroviaria verso il ponte mobile, individuate nella Scheda Progettuale del Comparto (Allegato P3.2).

Nella fascia A sono previste Funzioni abitative permanenti, intese come: Residenza permanente e Residenza collettiva, nella misura massima del 70% della capacità edificatoria di cui ai precedenti punti a) e b), della stessa fascia A. Sono altresì previste Attività di servizio, pubbliche e private, intese come: Usi vari di tipo diffusivo, Direzionale e complessi terziari, Attività commerciali, Esercizi pubblici, Attività espositive, Artigianato di servizio, Attrezzature culturali e per lo spettacolo, Servizi sociali di quartiere, Scuole superiori, Università e centri di ricerca, Attrezzature sociosanitarie, nonché Attività ricettive di tipo alberghiero, il tutto nella misura minima del 30% della capacità edificatoria, sopra definita, della fascia A.

Le tipologie e/o classi dimensionali e/o tipi di aggregazione, delle attività commerciali ammesse, sono:

Esercizi commerciali di vicinato art. II.3 c3); Centri commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali e/o complessi commerciali di vicinato (art.II.3 c5, punto 5.4.1a) e 5.4.2); Medie strutture di vendita, aventi classi dimensionali di cui ai punti 5.3a) e 5.3b). Per le medio strutture della classe dimensionale 5.3.b) è ammesso solo il settore non alimentare. E' ammessa una sola grande struttura di vendita di livello inferiore come riportato all'art. II.3 c5 della classe dimensionale di cui al punto 5.3.c), tale struttura dovrà riguardare esclusivamente il settore non alimentare e interessare prioritariamente il recupero di episodi di archeologia industriale.

La realizzazione della grande struttura di vendita dovrà essere subordinata a uno specifico studio sulla viabilità, nel rispetto di quanto definito all'art.IX.3 c19, e all'art.VI.1 c6.

Nella fascia B sono previste Funzioni abitative permanenti, intese come in A, nella misura massima del 50% della capacità edificatoria di cui ai precedenti punti a) e b) della stessa fascia B. Sono altresì previste Attività di servizio, pubbliche e private, intese come in A, ed Attività ricettive di tipo alberghiero, il tutto nella misura massima complessiva del 50% della capacità edificatoria, come sopra definita, della fascia B. Sono infine previste Funzioni artigianali produttive e laboratoriali nella misura massima del 20% della capacità edificatoria complessiva della fascia B.

Nella fascia C sono previste Funzioni artigianali produttive e laboratoriali, con quote di piccola industria compatibile, nella misura massima dell'80% della capacità edificatoria, di cui ai precedenti punti a) e b), della fascia C. Sono altresì previste Attività di servizio pubbliche e private, intese come in A, nella misura minima del 20% della capacità edificatoria, come sopra definita, della fascia C.

E' comunque fatto salvo per le tre fasce A, B e C quanto previsto dall'ultimo capoverso del comma 2).

Il Programma di Riqualficazione Urbana della Darsena di città, ha la facoltà di definire le varie specifiche destinazioni d'uso dei subcomparti di attuazione, a condizione che rimangano inalterati i rapporti complessivi tra le varie destinazioni qui definiti, previsti per ognuna delle tre fasce A, B e C.

I fabbricati classificati come testimonianza di Archeologia industriale sono di norma destinati prioritariamente a Funzioni universitarie e di ricerca e/o a Servizi privati di interesse pubblico.

Lo stesso Programma di Riqualficazione Urbana indicherà, se del caso, allineamenti, distanze, altezze (comunque non superiori a ml. 16,50), oltre agli indici e parametri di utilizzazione delle aree da riservare a servizi pubblici di quartiere, in aggiunta rispetto alla capacità edificatoria prevista nei vari commi e punti precedenti.

Tali indicazioni dovranno essere recepite e precisate nei Piani Urbanistici Esecutivi citati dei vari subcomparti; tali piani possono essere proposti e formati dai proprietari che, a vario titolo ed in conformità a quanto previsto nel presente articolo e/o nel Programma di Recupero urbano, siano titolari almeno dei 3/4 della Su complessivamente prevista per ogni subcomparto.

Qualora i proprietari non siano in grado, o non intendano procedere alla formazione dei relativi Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata è facoltà della Giunta Comunale, fissare un nuovo termine, decorso il quale può procedere direttamente alla formazione dei Piani stessi, sotto forma di iniziativa pubblica.

- (c4) Alle aree comprese nella Cintura Verde del Capoluogo (G3), nei parchi urbani Baronio e Cesarea (G1), e nelle zone di compensazione e filtro (G4), come definite al successivo Art. X.1, si applica un indice di utilizzazione fondiaria Uf pari rispettivamente a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e a 0,033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a seconda che tali zone si trovino all'esterno o all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviario e dei canali di scolo, come definite negli elaborati grafici

del PRG, a condizione che non siano già ricomprese all'interno del Comparto Darsena di città o di comparti soggetti a P.U. e/o a PUE.

Previo accordo fra le proprietà interessate (in Darsena di città e in Cintura Verde) la capacità edificatoria derivante dall'utilizzazione degli indici suddetti si intende come insediabile in tutti i subcomparti compresi nella Darsena di città, ad eccezione di quelli ricadenti in PUE approvati e degli altri casi di cui ai successivi commi 7) e 8). Essa può essere utilizzata all'interno di ogni subcomparto, nella misura massima di un indice di utilizzazione aggiuntivo, rispetto alle quote di Su di cui ai punti a) e b) del comma 3, non superiore a  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , calcolato sulla superficie territoriale lorda complessiva di ogni subcomparto, fino alla concorrenza di una soglia massima di Su pari a  $\text{m}^2 85.400$ , per l'intero Comparto della Darsena di città. L'utilizzazione di tale capacità edificatoria aggiuntiva, da parte di proprietari o soggetti attuatori di un subcomparto, da definirsi esplicitamente in sede di Programma di Riqualificazione Urbana, è comunque subordinata alla cessione gratuita al Comune, sotto forma di "standard urbanistico a distanza", anche ai sensi di quanto previsto all'Art. 18 della L.R. 6/95, delle aree che hanno espresso le suddette capacità edificatorie, ricomprese nella cintura verde del Capoluogo G3, o nei parchi urbani Baronio e Cesarea (G1), e Teodorico (G3), o nelle zone di compensazione e filtro G4.

In tal caso è concessa ai proprietari dei subcomparti, in sede di Piano Urbanistico Esecutivo, la possibilità di ridurre, se del caso, la quota minima di standard urbanistico da  $30 \text{ m}^2/\text{abitante-addetto}$  fino alla misura di  $20 \text{ m}^2/\text{abitante-addetto}$ , ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 6/95.

In ogni caso spetta ai proprietari dei subcomparti "ospitanti" le quote di capacità edificatoria, espressa, nei modi precedentemente indicati, dalla Cintura Verde del Capoluogo, un premio aggiuntivo pari al 30% della Su "ospitata".

E' data altresì facoltà ai medesimi proprietari delle aree suddette ricomprese nella Cintura Verde del Capoluogo, in caso di mancato accordo fra proprietà, di richiedere all'Amministrazione Comunale, titolare delle competenze di cui all'Art. 16 della L. 17.2.92 n. 179, di farsi carico di promuovere ed attivare i più opportuni accordi con i proprietari dei Subcomparti della Darsena di città, in sede di formazione del Programma di Riqualificazione Urbana, ferme restando tutte le condizioni di cui al presente comma.

Entro il medesimo indice complessivo di capacità edificatoria massima aggiuntiva pari a  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , calcolato - una sola volta - sulla Superficie territoriale di ogni Subcomparto, è data altresì la facoltà di insediare quote di Edilizia Residenziale Pubblica (convenzionata e sovvenzionata così come definite al precedente c.2). Tali quote potranno essere direttamente realizzate dai proprietari dei Subcomparti, qualora abilitati, ovvero essere realizzate da parte di Soggetti attuatori abilitati (IACP, Cooperative, Imprese, ecc.), individuate dai medesimi proprietari, previo concerto con l'Amministrazione Comunale, in sede di formazione del Programma di Riqualificazione Urbana, come già definito all'ultimo capoverso del comma 2).

Anche in tal caso, quale che sia la formula attuativa adottata, spetta ai proprietari dei Subcomparti un premio aggiuntivo pari al 30% della Su ospitata. Nel caso di ricorso a Soggetti attuatori ERP diversi dai proprietari il corrispettivo della cessione delle relative aree, da individuarsi in sede di PUE, anche in base ai criteri eventualmente fissati dal programma di Riqualificazione Urbana, non potrà comunque risultare superiore, per ogni  $\text{m}^2$  di Su insediabile al 10%, del Costo di costruzione come definito all'Art. 6 della Legge 10/1977.

Gli atti d'obbligo sottoscritti dai proprietari dei Sub-comparti della Darsena di Città, in attuazione di quanto previsto dal Decreto del Ministro LL.PP. 21 dicembre 1994 sui programmi di riqualificazione urbana, e trasmessi dal Comune di Ravenna al Ministero al fine di ottenere i relativi finanziamenti, potranno essere adeguati per quanto necessario alle disposizioni del presente Art. VI.5 nella sua stesura definitiva, o ridefiniti in tal senso in sede di convenzione dei PUE dei Sub-comparti.

Il Piano Urbanistico Esecutivo viene proposto e formato dai soggetti attuatori interessati, ivi compresi i terzi operatori di cui ai punti precedenti, i quali, insieme, possono concorrere alla determinazione dei  $3/4$  della Su di subcomparto, necessaria per attivare lo strumento attuativo prescelto.

Il Programma di Riqualificazione Urbana definisce specifiche norme, schemi e criteri per la pratica attuazione di quanto previsto al presente comma, anche con riferimento alle modalità di carattere giuridico e amministrativo di utilizzo delle capacità edificatorie espresse dalle aree ricomprese nella Cintura Verde del Capoluogo.

Le aree stradali, di proprietà del Comune confermate nel Progetto di PRU, rimangono ad ogni effetto nella proprietà del medesimo Comune; le aree stradali trasformate nel progetto di PRU verranno cedute gratuitamente al Comune in sede di PUE come opere di urbanizzazione, sostituendo così le preesistenti aree stradali.

(c5) Le aree di banchina di proprietà del Demanio Marittimo sono riservate a destinazioni di servizio, quali: spazi verdi, pedonali e ciclabili, e servizi di contorno e di arredo, da precisare in sede di PRU.

Le modalità ed i tempi di utilizzazione effettiva delle suddette aree di banchina, verranno messe a punto attraverso uno specifico Protocollo di intesa, tra Amministrazione Comunale, Autorità Portuale di Ravenna, ed altri eventuali soggetti interessati.

Il suddetto Protocollo definirà:

- le modalità, i tempi e le risorse necessarie per attivare in ambito portuale una serie di banchine operative di

capacità ed efficienza paragonabili a quelle delle banchine operative di carattere pubblico oggi presenti in Darsena di città, anche quale corrispettivo della concessione demaniale dell'uso delle vecchie banchine da parte dell'Amministrazione Comunale;

- le future modalità d'uso delle aree di banchina presenti in Darsena di città;
- il quadro complessivo delle modalità di utilizzazione transitoria delle stesse aree di banchina, con riferimento sia alle esigenze degli utilizzatori delle attuali banchine di carattere pubblico, sia alle esigenze delle aziende insediate.

In ogni caso il Comune è tenuto a concordare con l'Autorità Portuale specifiche norme transitorie per i rapporti con le aree di banchina, da adottarsi nei PUE interessati.

- (c6) Il Comune si riserva di procedere alla formazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto della Darsena di città immediatamente dopo l'adozione del P.R.G. '93, tenendo conto anche della successiva deliberazione di controdeduzione alle osservazioni allo stesso P.R.G. '93; il Comune procede altresì a Varianti del medesimo Programma, qualora rese necessarie dai processi attuativi, con le stesse modalità; fermi restando i contenuti del PRG '93, previsti ai commi 1 e 2 per la formazione di detto Programma di Riqualificazione Urbana.
- (c7) Nell'ambito della zona C3.2 sono individuati con apposito perimetro i PUE approvati e/o in corso di attuazione, già previsti dal P.R.G. '83, per i quali valgono norme ed indici di detti PUE e relativa convenzione; in tali PUE possono altresì trovare applicazione le alternative consentite per le zone C1.1 (Art. VI.2); analogamente è perimetrato, e valgono le norme e gli indici del P.R.G. '83 (Zona D2 e D4), per il comparto artigianale-commerciale già di proprietà comunale e recentemente alienato, limitrofo alla via PAG.  
Nei suddetti casi è comunque consentita la possibilità di applicazione delle norme del presente articolo.  
Tale possibilità potrà essere riconosciuta anche ad altri comparti, all'oggi produttivi, dal Programma di Riqualificazione Urbana.  
Sono altresì individuati con apposito perimetro due comparti corrispondenti: in sinistra Candiano alla sede della Capitaneria di porto e servizi annessi; in destra Candiano alla sede della Dogana. In tali ultimi due comparti, ferma restando la possibilità di intervento per usi pubblici con le modalità definite per le zone F1 (Art. IX.2 punto 1), sono comunque ammessi, prima e dopo l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che di recupero e ristrutturazione interna, senza incrementi di Su e modifiche degli usi esistenti. In tali due comparti è data altresì facoltà alla proprietà di applicare le norme fissate per i comparti ordinari di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5.
- (c8) Nell'ambito della zona C3.2 sono altresì individuati, nella relativa Scheda Progettuale (All. P3.2), gli isolati ad usi prevalentemente residenziali contrassegnati dalla lettera R, e gli isolati ad usi prevalentemente terziari, contrassegnati con la lettera D, nei quali si potrà intervenire con le modalità e i parametri delle sottozone B2.4, per gli usi residenziali e D2.2 per gli usi terziari, previe specifiche prescrizioni del dirigente responsabile in merito agli allineamenti, all'occupazione degli spazi liberi e all'eventuale adeguamento della viabilità. Per gli edifici ricadenti in isolati contrassegnati con la lettera D e classificati di valore storico-documentario, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. IV.7 (sottozona A2). Nella medesima Zona C3.2 viene individuata la fascia di verde attrezzato della Lama - Demanio Militare - destinata in via definitiva dal PRG 93 a zona G3 e pertanto priva di propria capacità edificatoria per usi privati.
- (c9) Prima dell'approvazione definitiva del Programma di Riqualificazione Urbana sugli edifici esistenti nella Darsena di città, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che di recupero e ristrutturazione interna, senza incrementi di Su e modifiche agli usi esistenti, salvo che per le variazioni d'uso già ammesse dal PRG '83 e per gli usi di utilità pubblica; per gli insediamenti produttivi e/o portuali esistenti al 15/04/93 sono consentiti interventi di miglioramento e razionalizzazione, anche sulla base delle eventuali prescrizioni dell'A.U.S.L., nel rispetto di quanto previsto dall'Art. VII.16, con  $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; sono inoltre ammessi interventi per opere pubbliche, realizzate direttamente dagli enti competenti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, purchè non pregiudichino il sistema viario ipotizzato in sede di P.R.G.. Il Programma di Riqualificazione Urbana dovrà comunque prevedere, anche in coordinamento con l'Autorità Portuale, specifiche norme transitorie più dettagliate di recupero, ristrutturazione e rinnovo, relativamente agli usi ed alle modalità di intervento per la tutela delle attività produttive insediate nei diversi subcomparti, in attesa degli eventuali progetti di trasferimento e riconversione, ed anche nella conferma - qualora esplicitamente richiesta - delle attività insediate.

**ART. VI.6 - ZONE C3.3 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, C3.3.1 "STAZIONE PONTE", C3.3.2 "EX SCALO MERCI DI CITTA'", C3.3.3 "MARINA CENTRO"****(c1) Comparto C3.3.1 "Stazione ponte".**

Il comparto comprende le aree di proprietà FS destinate alla stazione passeggeri, nonché le aree corrispondenti al piazzale Aldo Moro e ad altre porzioni minori di proprietà del Demanio Marittimo, come definite negli elaborati grafici del P.R.G. '93.

(c2) In tali aree il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$Ut \leq 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$Rc \leq 0,25$$

$$H \text{ max} = 16,50$$

In sede di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica da estendere all'intero comparto, la Ut può essere portata fino ad una soglia massima pari a 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> purchè la quota eccedente, rispetto all'Ut di base (0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), sia destinata prioritariamente a servizi privati di interesse pubblico.

In tali aree lo standard urbanistico dovrà essere non inferiore a 20 m<sup>2</sup>/abitante-addetto, anche ai sensi del 5° comma dell'Art.46 della L.R. 47/78 modificata, e riservato a spazi pedonali all'aperto, a servizi di quartiere, nonché a parcheggi pubblici e/o convenzionati, previsti anche su più piani, oltre che all'eventuale ristrutturazione dell'autostazione per bus; in tal caso almeno 12 m<sup>2</sup>/abitante-addetto, devono essere riservati a parcheggi convenzionati di uso pubblico.

In termini progettuali detto piano dovrà favorire la connessione e la continuità spaziale fra Centro Storico e Darsena di Città, anche in relazione alle previsioni del Piano del Traffico.

(c3) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Usi vari di tipo diffusivo, Direzionale complessi terziari, Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3 c3); Centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali e/o gallerie commerciali di vicinato (art.II.3 c5, punti 5.4.1a) e 5.4.2); le tipologie commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato, come definiti al punto 5.2 dell'art. II.3 c5) sono individuate nella misura massima di uno per singolo comparto soggetto a PUE di PRG; Esercizi pubblici, Artigianato di servizio, Attrezzature culturali, congressuali e per lo spettacolo, Attrezzature ricettive di tipo alberghiero, Parcheggi privati.

Il Piano Particolareggiato provvede a definire i rapporti minimi e massimi fra i diversi usi, al fine delle successive concessioni edilizie.

**(c4) Comparto C3.3.2 "Ex Scalo Merci di città".**

Il comparto, individuato negli elaborati grafici di P.R.G., corrisponde alle aree dell'esistente scalo merci, per le parti che verranno liberate in conseguenza del previsto trasferimento dello stesso scalo in ambito portuale.

(c5) In tali aree il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $Ut \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $H \text{ max} = m 16,50$

- La distanza minima dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e dalle zone ferroviarie è definita in sede di Planivolumetrico del Piano Particolareggiato nel rispetto del D.M. 2.4.68.

- La superficie minima da riservare a standard pubblico (Ss) da cedersi gratuitamente al Comune è pari al 30% della Superficie Territoriale depurata della Viabilità.

(c6) Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura massima del 70% della Su, per la restante quota sono ammessi usi compatibili con la residenza (direzionali, commerciali..) così come definiti all'art. VI.1.

Le attività commerciali ammesse nel limite del 30% della Su complessiva sono:

Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3.c3); Centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali e/o gallerie commerciali di vicinato (art.II.3 c5, punti 5.4.1a) e 5.4.2); per le eventuali medio-piccole strutture è escluso il settore alimentare; le tipologie commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato come definiti al punto 5.2 dell'art. II.3 c5), sono individuate nella misura massima di uno per singolo comparto soggetto a PUE di PRG.

(c7) Nella zona C3.3.2. le planimetrie di P.R.G. indicano la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere ed in particolare a verde di connessione fra la Rocca Brancaleone e il Mausoleo di Teodorico; in sede di formazione del P.U.E., può essere proposta una diversa e motivata ubicazione, purchè la loro superficie complessiva non subisca riduzioni e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.

- (c8) Il Piano Particolareggiato potrà essere attivato nei suoi aspetti realizzativi previa programmazione ed avvio delle operazioni di trasferimento dello Scalo Merci.
- (c9) Comparto C3.3.3 "Marina Centro".  
Il comparto, individuato nella tav. 27 di Marina di Ravenna, comprende aree di proprietà comunale.  
In tali aree il Piano si attua attraverso Programma di Riqualificazione Urbana di cui alla L.R. 19/98, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:  
-  $Ut \leq 0,38 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
-  $H \text{ max} = 15.50$   
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenza, fino ad un massimo del 70% della Su e usi pubblici e privati compatibili con la residenza così come definiti all'art. VI.1 (comma 1).
- (c10) Tutte le costruzioni dei comparti C3.3 devono essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.6 e dalla relativa Tabella.
- (c11) Alle zone C3.3 sono applicabili le procedure di cui al successivo art. XV.5.

#### **ART. VI.7 - ZONE C4 - ZONE DI QUALIFICAZIONE URBANA NEL CAPOLUOGO, NELLA FRANGIA, NEL FORESE (ZONE C4.1) E NEI CENTRI DEL LITORALE (ZONE C4.2)**

- (c1) Comprendono di norma una o più isolati di progetto, ricadenti in zone urbane del capoluogo della frangia e del forese C4.1, o del litorale C4.2, ad alta dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, da qualificare.
- (c2) Nelle zone C4.1, le previsioni di piano possono essere attuate dal Comune o da altro soggetto pubblico competente per la realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica, oltre che per la realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi degli artt.7 e 8 della L.10/77 finalizzata agli interventi per la proprietà e alla locazione a termine e/o sovvenzionata ai sensi della legge L.457/78 e successive modifiche e integrazioni finalizzata alla locazione permanente anche previa approvazione di P.U.E. di iniziativa pubblica.
- (c3) E' facoltà del proprietario dell'area proporre, al Comune, anche già in sede di osservazione al piano adottato, la cessione gratuita di almeno il 50% dell'area per la realizzazione di servizi pubblici necessari alla zona e l'edificazione ad uso prevalentemente residenziale per la restante quota.  
Ciò dovrà avvenire previa presentazione da parte del privato di specifico atto unilaterale d'obbligo, contestualmente all'osservazione o comunque prima dell'approvazione del I° Piano Poliennale di Attuazione e in ogni caso entro 6 mesi dalla data di approvazione del PRG. In tal caso il Comune, qualora non intenda avviare per le zone C4.1 la procedura di cui al 2° comma, è tenuto ad accettare la proposta e relativo atto d'obbligo, con specifico provvedimento deliberativo, da assumere entro 90 giorni dalla avvenuta proposta.
- (c4) Qualora il proprietario presenti detto atto unilaterale prima dell'approvazione della delibera comunale di controdeduzione alle osservazioni, se la proposta è corredata dei documenti progettuali prescritti per la presentazione di un P.U.E., il Comune provvederà alla pubblicazione della stessa secondo le procedure previste per i P.U.E., ad istruirla pronunciandosi sulle eventuali osservazioni; infine approvando la proposta come P.U.E., con specifica deliberazione, secondo le procedure di cui all'art. art. 56 del REC.
- (c5) Nel caso in cui si verificano le condizioni di cui ai commi 3° e 4° il Piano si attua, a P.P.A. approvato se ed in quanto obbligatorio, per P.U.E. di iniziativa privata, nel rispetto delle indicazioni grafiche e dei valori massimi di Superficie Utile (Su), minimi di Superficie Standards (Ss), con la massima percentuale di Residenza (distinta in minimo di residenza permanente (RP) (Art. VI.1, c2) e Residenza Turistica (RT) per le zone C4.2), come indicati sulle tavole di PRG o, per il solo capoluogo, riportati in specifica Tabella allegata al presente Capitolo e inserita nelle Tavole 40, 41, 48, 49; tali ultime prescrizioni per alcune aree sono ulteriormente precisate in specifiche schede progettuali di PRG (allegato P3.1), aventi valore di indirizzo, sia per l'aspetto grafico che numerico, per la progettazione del piano particolareggiato.  
Il Piano si attua attraverso concessioni edilizie, nel rispetto del P.U.E. approvato.  
Negli altri casi o qualora i parametri non siano riportati sulle Tavole di PRG, il Piano si attua nel modo seguente:  
- una quota non inferiore al 50% della Superficie Territoriale depurata della viabilità è destinata ad uso pubblico, di cui non meno dei 2/3 accorpata per la realizzazione di verde (G1, G3, G4) e/o parcheggio, nel rispetto comunque di quanto definito all'art.1;

**TAB. A P.R.G. CONTRODEDOTTO**  
**DIMENSIONAMENTO AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**  
**DI NUOVO IMPIANTO ( C 1.1 - C 1.2 - C 4.1 ) NEL CAPOLUOGO**

CAPOLUOGO	N°	ST	Viabilità	SS				SF	SU RESIDENZIALE (1)				SU NR (1)	SU (1) TOTALE	
				G1	G3	G4	TOTALE		libera	convenz.	sovvenz.	TOTALE			%
C 1.1	1	145.000	11.000	20.250	5.000	39.000	64.250	69.750	34.800	17.400	3.500	55.700	89	7.000	62.700
C 1.1	2	103.300	14.200	33.700			33.700	55.400	25.800	12.900	2.600	41.300	89	5.200	46.500
(4) TOT. C 1.1		<b>248.300</b>	<b>25.200</b>	<b>53.950</b>	<b>5.000</b>	<b>39.000</b>	<b>97.950</b>	<b>125.150</b>	<b>60.600</b>	<b>30.300</b>	<b>6.100</b>	<b>97.000</b>		<b>12.200</b>	<b>109.200</b>
C 1.2	1	34.100	5.000	1.500		12.000	13.500	15.600	7.500	3.700	800	12.000	89	1.500	13.500
C 1.2	2	107.000	10.000	43.600		14.000	57.600	39.400	32.000	16.000	3.200	51.200	89	6.400	57.600
C 1.2	3	73.000	12.000	11.500	10.900		22.400	38.600	12.400	6.200	1.300	19.900	89	2.500	22.400
C 1.2	4	98.500	15.000	44.200			44.200	39.300	23.400	11.700	2.400	37.500	89	4.700	42.200
C 1.2 PUEP	5	52.500	4.250	22.100		8.400	30.500	17.200			9.300	9.300	100		9.300
C 1.2	6	51.000	5.100	23.000			23.000	22.900	9.500			9.500	100		9.500
(4) TOT. C 1.2		<b>416.100</b>	<b>51.350</b>	<b>145.900</b>	<b>10900</b>	<b>34.400</b>	<b>191.200</b>	<b>173.000</b>	<b>84.800</b>	<b>37.600</b>	<b>17000</b>	<b>139.400</b>		<b>15.100</b>	<b>154.500</b>
(4) TOT. C 1.1 + C1.2		<b>664.400</b>	<b>76.550</b>	<b>199.850</b>	<b>15.900</b>	<b>73.400</b>	<b>289.150</b>	<b>298.150</b>	<b>145.400</b>	<b>67.900</b>	<b>23.100</b>	<b>236.400</b>		<b>27.300</b>	<b>263.700</b>
C 4.1	1	142.000	14.200	8.150	55.750		63.900	63.900	28.400			28.400	80	7.100	35.500
C 4.1	2	75.800	7.500		36.500		36.500	31.800	11.840			11.840	80	2.960	14.800
C 4.1	3	66.400	6.900		42.350	3.350	45.700	13.800	9.200			9.200	80	2.300	11.500
C 4.1	4	95.000	9.500	9.000	33.750		42.750	42.750	20.000			20.000	80	5.000	25.000
C 4.1	5	25.000	2.500	3.750	7.500		11.250	11.250	4.400			4.400	80	1.100	5.500
C 4.1	6	69.000	7.700		30.650		30.650	34.650	13.800			13.800	80	3.450	17.250
C 4.1	7	70.000	7.000	44.000			44.000	19.000	8.000			8.000	67	4.000	12.000
C 4.1	8														
C 4.1	9	30.700	2.700		19.000		19.000	7.800	4.000			4.000	100		4.000
C 4.1	10	22.000	2.300		12.000		12.000	5.870	3.300			3.300	100		3.300
C 4.1	11	33.250	3.250	15.000			15.000	15.000	6.640			6.640	80	1.660	8.300
C 4.1	12	35.000	3.500		15.750		15.750	15.750	7.000			7.000	80	1.750	8.750
TOT. C 4.1 (3)		<b>664.150</b>	<b>67.050</b>	<b>79.900</b>	<b>253.250</b>	<b>3.350</b>	<b>336.500</b>	<b>261.570</b>	<b>116.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116.580</b>		<b>29.320</b>	<b>145.900</b>
TOTALE		<b>1.328.550</b>	<b>143.600</b>	<b>279.750</b>	<b>269.150</b>	<b>76.750</b>	<b>625.650</b>	<b>559.720</b>	<b>261.980</b>	<b>67.900</b>	<b>23.100</b>	<b>352.980</b>		<b>56.620</b>	<b>409.600</b>

- (1) La SU residenziale per le zone C 1.1 e C 1.2 è calcolata sulla base dell'ipotesi definita dall'Art. VI. 2 c6 delle Norme che prevedono una sua articolazione in 50 % resid. libera, 25 % resid. convenzionata e 5 % di resid. sovvenzionata, percentuali calcolate rispetto alla potenzialità complessiva del PRG '83; in tale ipotesi il non residenziale è stabilito nel 10 %. Pertanto la SU complessiva del PRG '93 è ridotta al 10 % rispetto a quella del PRG '83 cioè di 27.100 mq.
- (2) Tale standard è da integrare con la superficie dell'area G pari a 20.000 mq. (attrezzature religiose e sportive) adiacenti al comparto.
- (3) Nella C 4, l'edilizia residenziale libera può essere trasformata in convenzionata e/o sovvenzionata ai sensi dell'Art. VI.5 delle Norme di Attuazione del PRG, in tal caso si ha un incremento del 20 % pari ad una SU di 24.500 mq;
- (4) L'indice di utilizzazione territoriale è per le singole zone pari a :  $UT = 0,42 \text{ mq/mq (C1.1 + C1.2) / UT} = 0,21 \text{ mq/mq (C 4.1)}$

- una quota non superiore al 50% della Superficie Territoriale depurata della viabilità è destinata ad usi misti: residenziale, e non residenziale compatibile di cui all'Art. VI.1, c1; in particolare le attività commerciali ammesse sono come quelle definite all'art. VI.1 c1, con le stesse prescrizioni e limitazioni e con l'ulteriore esclusione delle medie strutture di vendita della classe dimensionale di cui al punto 5.3.b; nel litorale le medio-piccole strutture del settore alimentare potranno avere una S.V. non superiore a 800 mq; con una percentuale minima per la residenza del 60% e massima nel capoluogo dell'80% e nei centri della frangia e del forese del 90% della potenzialità edificatoria ammessa, e nel rispetto dei seguenti indici:

$Ut \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$Ut \leq 0,20$
$Uf \leq 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$   Zone C4.1	$Uf \leq 0,60$   Zone C4.2
$Rc = 0,40$	$Rc = 0,30$

Nelle sole zone C4.2 del litorale è ammessa, per le sole unità destinate a residenza permanente, la realizzazione di garages privati, ad incremento della Superficie utile max ammessa, nella misura non superiore a 2,2 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>2</sup> della Superficie utile derivata dall'applicazione dell' $Ut = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

- (c6) Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata, di cui al comma 2, da parte di soggetti privati e/o pubblici, ovvero nel caso di insediamento di quote di capacità edificatoria espresse dalla Cintura Verde del Capoluogo, secondo quanto previsto al comma 1 dell'Art. X.1, l'indice di utilizzazione territoriale per detta quota può essere incrementato fino ad un max del 20%; in tali casi la quota di edilizia non residenziale può non essere utilizzata o utilizzata solo in parte, ciò alla luce delle caratteristiche del contesto urbano in cui la zona C4 si colloca. Nel caso delle quote di edilizia residenziale convezionata-agevolata e sovvenzionata, si applica quanto definito all'Art. VI.2 comma 11.

- (c7) Vanno inoltre rispettati in ogni caso i seguenti indici:

- l'altezza massima = 15,50 per le zone C4.1, e = 10,50 per le zone C4.2
- distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali pari a m 5,00
- distanza minima fra edifici non inferiore a m 10,00
- la VI è uguale a 0,5 e non si applica per le fronti di edificio con H inferiore a m 7,50.

- (c8) Nelle zone C4 valgono inoltre le disposizioni definite ai commi 15, 16 e 17 dell'art. VI.2.

## **CAPITOLO VII - ZONE D - A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

### **ART. VII.1 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D**

- (c1) In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse ed alle modalità di intervento previste, il P.R.G. individua i seguenti tipi di Zone "D", a prevalente destinazione produttiva suddividendole fra quelle che per localizzazione e/o valenza hanno caratteristiche urbane e quelle che hanno caratteristiche territoriali:

#### **A) Zone Produttive Urbane:**

- Zone D1, zone produttive urbane esistenti e/o di completamento;
- Zone D2, zone terziarie urbane esistenti e/o di completamento;

#### **B) Zone Produttive Territoriali:**

- Zone D3, zone territoriali artigianali e industriali esistenti e/o in corso di attuazione;
- Zone D4, zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto;
- Zone D5, comparti industriali;
- Zone D6, zone territoriali terziarie esistenti e/o in corso di attuazione;
- Zone D7, zone territoriali terziarie di nuovo impianto;

Zone D8, zone portuali;

Zone D9, zone per attività estrattive.

## **ART. VII.2 - ZONE D1 - ZONE PRODUTTIVE URBANE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO**

(c1) Tali zone comprendono le aree a destinazione artigianale e industriale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E. e in quanto inserite prevalentemente nella realtà urbana sono di massima integrate con questa e/o comunque per dimensioni e attività si rivolgono alla realtà urbana limitrofa.

(c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;

- D1.1, artigianale produttivo e piccola industria;
- D1.2, artigianale laboratoriale;
- D1.3, artigianato di servizio;
- D1.4, depositi e magazzini coperti;
- D1.5, depositi all'aperto.

In tali sottozone, con esclusione delle D1.5, con delibera di G.C., a seguito di studio di fattibilità da presentarsi da parte del proprietario che ne documenti l'opportunità e la compatibilità urbanistica e previo parere preventivo dell'A.U.S.L., gli usi possono essere integrati o interscambiati con quelli consentiti dalle altre sottozone; applicando indici e distacchi della sottozona finale.

(c3) Gli usi ammessi in tali zone sono i seguenti:

- a) in tutte le sottozone, escluse le D1.5, gli "Usi vari di tipo diffusivo" di cui al precedente Art.II.3,punto 1; purchè compatibili con l'uso produttivo della zona e da questo non penalizzati;
- b) nelle sottozone D1.1 le "Funzioni artigianali produttive" (Art.II.4, punto 1) e le "Funzioni produttive di tipo manifatturiero" (Art.II.4, punto 2); sono ammessi inoltre con un limite massimo del 50% della Su complessiva ammessa sulla singola sottozona e non oltre 2000 m<sup>2</sup>: magazzini, depositi, frigoriferi e commercio all'ingrosso, di cui all'Art.II.3, punto 6, Esercizi commerciali di vicinato (art. II.3.c3) solo se connesse all'attività produttiva, con esclusione del settore alimentare e comunque con Su inferiore al 30% della Su ammessa;
- c) nelle sottozone D1.2 artigianato laboratoriale di cui all'Art. II.4, punto 3, e l'artigianato di servizio (Art. II.3, punto 7);
- d) nelle sottozone D1.3 le attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II.3, punto 7) e l'artigianato laboratoriale (Art. II.4, punto 3);
- e) nelle sottozone D1.4 gli usi di Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi, etc (Art.II.3, punto 6);
- f) nelle sottozone D1.5 gli usi di deposito all'aperto di cui al successivo Art. VII.7 e prima lavorazione di componenti così come definita nel successivo Art. VII.16, quali depositi di materiali edili, ferrosi, di inerti, ecc.

(c4) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete (art. 16 del REC), e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le sottozone D1.1, D1.2, D1.3, D1.4

$U_f \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per la sottozona D1.5

$V_I = 0,5$

Superficie minima del lotto (Sf) = m<sup>2</sup> 1.500, salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.

Distanza tra edifici = VI

Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

Distanza minima dai confini di zona = m 5,00

Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari.

Nel caso in cui le fronti degli edifici abbiano altezza non superiore a m 7,50 è ammesso un minimo distacco di queste dai confini di proprietà e di zona e tra pareti finestrate e non secondo le modalità e condizioni di cui all'Art. V.4 comma 7; vale inoltre quanto previsto dal REC agli Artt. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129.

- (c5) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia (art. 74 del REC), variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art. XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.6 e dalla relativa tabella; nelle sottozone D1.5 la superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore al 5% della superficie fondiaria e inoltre le fasce perimetrali per una larghezza non inferiore a m 5,00 dovranno essere sistemate a verde con siepi e alberature atte alla funzione di filtro (per es. pioppi cipressini).
- (c6) La simbologia A riportata sulle tavole di piano consente il solo ampliamento della attività già insediata nell'area limitrofa.
- (c7) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'art. 189 del REC, in particolare rispetto al comma 4, punto d), che impone adeguate fasce verdi di filtro.

### **ART. VII.3 - ZONE D2 - ZONE TERZIARIE URBANE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO**

- (c1) Comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E. e in quanto inserite prevalentemente nella realtà urbana sono di massima integrate con questa e/o comunque per dimensioni e attività si rivolgono alla realtà urbana limitrofa.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone:
- D2.1, attrezzature ricettive
  - D2.2, direzionale
  - D2.3, commerciale e artigianato di servizio
  - D2.4, di servizio alla viabilità
  - D2.5, depositi ed esposizioni all'aperto
  - D2.6, autotrasporto
  - D2.7, servizi privati di interesse pubblico

In tali sottozone, con esclusione delle D2.4, D2.5 e D2.6 con delibera di G.C., a seguito di studio di fattibilità preliminare da parte del proprietario che ne documenti l'opportunità e la compatibilità urbanistica, gli usi possono essere integrati o interscambiati con quelli consentiti dalle altre sottozone; applicando indici e distacchi della sottozona finale.

Gli usi specifici ammessi in ciascuna sottozona sono indicati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia; in tutte le sottozone, escluse le D2.4, D2.5 e D2.6, sono inoltre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo" (Art.II.3, punto 1).

- (c3) Il P.R.G., in tali zone, si attua per intervento edilizio diretto previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete (art. 16 del REC), e, salvo più specifiche prescrizioni definite per ciascuna sottozona negli articoli successivi, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria

- ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione
- demolizione e ricostruzione
- nuova costruzione, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni definiti per ciascuna sottozona.

- (c4) In relazione a specifica perimetrazione sulle tavole di PRG, tali zone sono subordinate a Progetto Unitario e/o a PdR; in particolare la sottozona D2.2/3/7 ricadente nel comparto del cosiddetto "Villaggio Anic" e denominato PdR 1 è regolamentata da quanto definito all'Art. V.3 c7, ciò a modificazione ed integrazione di quanto definito nei successivi articoli relativi alle specifiche sottozone.
- (c5) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'art. 189 del REC.
- (c6) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi ecc.), il dirigente responsabile, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche fornite dagli uffici, può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del dirigente responsabile respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

#### **ART. VII.4 - SOTTOZONA D2.1 - ATTREZZATURE RICETTIVE**

- (c1) Nella sottozona D2.1, destinata ad attrezzature ricettive è ammessa la realizzazione di alberghi e residenze turistiche-alberghiere e dei servizi relativi (Art.II.5, punto 1), con i seguenti indici:

$U_f \leq 0,83 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per alberghi

$U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per residenze turistiche alberghiere

$H_{\text{max}} = \text{m. } 15,50$

(nell'ambito del piano dell'arenile,  $H_{\text{max}} = 8.50$ )

(L' $H_{\text{max}}$  può essere elevata in sede di approvazione del PUE, alla luce delle caratteristiche del sito e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'albergo).

$V_l = 0,5$

Distanza tra edifici =  $V_l$

Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

Distanza minima dai confini di zona = m 5,00

Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

- (c2) Negli alberghi e nelle RTA esistenti sono consentiti gli interventi di riqualificazione volti all'adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica nel rispetto degli indici e delle distanze di cui al comma precedente, fatta salva comunque la possibilità di realizzare i seguenti interventi in alberghi e nelle RTA che non risultino comunque eccedere, a seguito degli stessi, l' $U_f$  di  $1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per gli alberghi e l' $U_f$   $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le RTA, ed una superficie coperta max del 70%, senza che siano comunque compromessi spazi di parcheggio a servizio dell'attività:
- a) E' ammesso per gli alberghi esistenti con potenzialità edificatoria esaurita al 21.04.83 un incremento del numero delle camere fino al raggiungimento del numero max di 30 per gli alberghi dotati di un numero di camere inferiore a 20 o un incremento comunque non superiore al 50% delle camere esistenti negli altri casi;
  - b) E' ammesso l'adeguamento dei servizi igienici ai minimi imposti dalla vigente legislazione in materia alberghiera (L.R. 42/81 e successive modifiche e integrazioni) e dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene;

- c) E' ammesso l'ampliamento di locali comuni (sale per giochi, ricreazione, ristorante, bar, soggiorno) e per servizi (cucina, lavanderia-stireria, camere per il personale e per il gestore, uffici di amministrazione e ricezione, depositi), comunque in misura non superiore al 50% della superficie preesistente destinata a tali usi;
- d) E' consentito l'ampliamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecniche (vano ascensore, centrale termica, scala esterna antincendio) senza che ciò comporti il conteggio dei relativi volumi e superfici nella determinazione degli indici edificatori;
- e) E' ammesso per gli edifici esistenti un incremento di altezza fino al raggiungimento di m. 15,50, è ammesso in ogni caso un incremento dell'altezza di ml. 3,00. Le distanze fra le pareti finestrate non potranno essere inferiori a m 6,00 e il distacco minimo dai confini a m 3,00; solo per ampliamenti dei servizi igienici è consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di m 3,00;
- f) Nei casi di ampliamento consentiti alle lettere precedenti lo standard di parcheggio privato di cui alla tabella dell'Art. II.6 è ridotto al 50% e computato sulla Su aggiuntiva, questo ad integrazione del parcheggio preesistente.
- (c3) Gli alberghi esistenti devono mantenere la destinazione d'uso; il vincolo di destinazione alberghiera è removibile esclusivamente ai sensi della L.R. 28/90, con le modalità indicate successivamente, fermo restando il permanere del vincolo ai sensi dell'art.4 della citata legge nei casi in cui siano stati utilizzati finanziamenti pubblici e/o per un periodo di dieci anni - dalla data di rilascio della relativa concessione edilizia - nel caso si sia ricorso alla deroga agli indici edificatori concessa in relazione al precedente comma 2, punti a), b), c) e d), salvo che non vengano ripristinate le condizioni originarie.  
In particolare:
- per gli alberghi chiusi da almeno 3 anni alla data del 21.05.91, e per gli alberghi classificati a 1 stella, posti sul litorale, con meno di diciotto stanze, la decadenza del vincolo alberghiero e il conseguente cambio di destinazione d'uso è concessa previa richiesta del proprietario;
  - per gli altri alberghi la decadenza del vincolo alberghiero è subordinata alla dimostrazione della non convenienza economica ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 28/90, nel rispetto dei parametri fissati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42312 del 26.10.99, e ai sensi del 2° comma dello stesso articolo al ricadere nei seguenti criteri e modalità:
    - a) nel centro capoluogo:
      - alberghi a una stella così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90
    - b) nei centri del litorale:
      - alberghi a una o due stelle e alberghi a 3 stelle con meno di venti stanze, così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90
    - c) negli altri centri:
      - alberghi a una/due/tre stelle così classificati alla data di entrata in vigore della L.R. 28/90.
- La decadenza del vincolo alberghiero in ogni caso è ammessa purchè detti alberghi non abbiano richiesto ed ottenuto, dalla data di entrata in vigore della L.R. 28/90, provvedimenti di riclassifica della struttura ricettiva. Per le strutture alberghiere aventi capacità ricettiva non inferiore a 40 camere, l'autorizzazione allo svincolo è inoltre subordinata, oltre a quanto specificato sopra, a nulla osta rilasciato dalla Giunta Regionale come disposto dall'Art.3 comma 6, della L.R. 28/90.
- (c4) Pur permanendo il vincolo alberghiero è ammessa la trasformazione e cambio d'uso a struttura per l'ospitalità di anziani non autosufficienti, di cui all'Art. II.3 c.14 delle presenti norme, degli alberghi di cui ai punti a, b, c e inoltre degli alberghi a tre stelle anche con oltre 19 stanze, per non più del 30% delle camere esistenti e comunque per non più di 50 stanze per singolo centro abitato.  
Ciò è autorizzabile previa presentazione di un piano di trasformazione e gestione che illustri ogni intervento necessario a rendere funzionale l'immobile per la nuova destinazione d'uso aggiuntiva, detto piano dovrà essere valutato preventivamente dall'A.U.S.L. e approvato con deliberazione della G.C.  
In caso di cessazione della nuova destinazione d'uso aggiuntiva ammessa dovrà essere ripristinato l'uso alberghiero originario, detti impegni dovranno essere riportati in specifico atto unilaterale d'obbligo da registrarsi

e trascriversi a cura del proprietario.

- (c5) Per tutte le aziende non più soggette a vincolo alberghiero sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, salvo che per gli edifici e/o complessi ricadenti nelle zone A e nelle zone B0 per i quali valgono le specifiche prescrizioni di P.R.G.. Sono ammesse in tal caso le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1), Esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3) pubblici esercizi (Art.II.3, comma 4), artigianato di servizio (Art.II.3, comma 7) attività direzionali (Art.II.3, comma 2), attività ricreative e per lo spettacolo (Art. II.3, comma 9), attività socio sanitarie e assistenziali (Art. II.3, comma 14). In caso di demolizione e ricostruzione non potrà comunque essere superata la Su preesistente, regolarmente autorizzata;
- 2) attività d'interesse pubblico e/o sociale, (Art.II.3, commi 10,14 e Art II.3 comma 2 solo per gli interventi pubblici); residenza e servizi alla residenza (Art.II.2). In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso un incremento della Su fino a raggiungere l'indice medio di isolato delle zone B2 e l'indice  $U_f \leq 0,90$  per le zone B1; in tale caso si applicano anche gli altri parametri relativi all'edificazione su lotti liberi. Sono esclusi da tale possibilità gli alberghi con meno di 20 stanze per i quali non potrà essere comunque incrementata, la superficie utile e la superficie coperta esistente.

- (c6) Gli interventi di cambio di destinazione d'uso parziale e/o totali ammessi ai sensi dei commi precedenti sono subordinati ad autorizzazione e/o concessione edilizia qualora si tratti di trasformazione d'albergo con capacità inferiore alle 40 stanze e non ricadente nell'ambito della zona omogenea "A". Nei casi di demolizione e ricostruzione di alberghi con capacità ricettiva non inferiore a 40 stanze gli interventi sono subordinati a Progetto Unitario di iniziativa privata (Art. 61 del REC) con obbligo di reperimento degli standards pubblici di urbanizzazione primaria per 9 m<sup>2</sup>/ab., di cui almeno 3 m<sup>2</sup>/ab. per parcheggio, in relazione anche a quanto previsto dal 7° comma dell'art.46 della L.R. 47/78 - 23/80.

- (c7) In tutti gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso, purchè non ricadenti nella zona A, vanno individuate superfici a parcheggio nel rispetto di quanto previsto all'art.II.6 delle presenti norme di PRG; in ogni caso andrà recuperato anche lo spazio esterno mediante la tassativa demolizione, senza recupero della relativa Su, delle superfetazioni e pertinenze esterne, anche se autorizzate in sanatoria, onde reperire anche adeguati spazi a verde e idonei spazi a parcheggio (è ammessa la realizzazione di tettoie per riparo auto in struttura facilmente smontabile).

#### **ART.VII.5 - SOTTOZONE D2.2: DIREZIONALI, E D2.3: COMMERCIALI E PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

- (c1) In tali sottozone sono ammessi, compatibilmente con i Piani di Settore Vigenti e le prescrizioni delle norme di legge specifiche, i seguenti usi:

a) nelle sottozone D2.2:

- "Usi vari di tipo diffusivo" di cui al precedente Art. II.3 (c1);
- "Direzionale, complessi terziari" di cui al precedente Art. II.3, (c2);
- "Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo" di cui al precedente Art. II.3, (c9), queste ultime previo parere preventivo dell'A.U.S.L.

b) nelle sottozone D2.3:

- Uffici e studi professionali per una superficie complessiva non superiore a 200 m<sup>2</sup> e comunque inferiore al 50% della superficie utile esistente e/o di progetto;
- "Esercizi commerciali di vicinato" (Art. II.3 c3);
- "Esercizi pubblici" di cui al precedente Art. II.3, (c4);
- Medie strutture di vendita di cui all'art.II.3 c5 della classe dimensionale definita ai punti 5.3a) e 5.3b). Centri Commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali e/o complessi commerciali di vicinato come

definite ai punti 5.4.1a) e 5.4.2. Per il settore alimentare sono ammesse solo le medio-piccole strutture ovvero aventi una S.V. <1.500 m<sup>2</sup> della classe dimensionale come definita nel punto 5.3.a);

- "Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi" di cui al precedente Art. II.3, (c6);
  - "Artigianato di servizio" di cui al precedente Art. II.3, (c7); artigianato laboratoriale non nocivo e/o rumoroso, con una Sup. utile max di 200 m<sup>2</sup>;
  - Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo di cui al precedente Art. II.3 (c9), queste ultime previo parere preventivo dell'A.U.S.L.;
- c) in entrambi i tipi di sottozone è consentita la realizzazione di norma nello stesso edificio e comunque contestualmente, di residenza e relativi servizi in misura non superiore al 30% della Su complessiva, esistente e/o di progetto, e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 1.500 nel capoluogo e m<sup>2</sup> 2.000 nelle altre zone territoriali; il limite del 30% è elevabile al 50% per i centri del forese, frangia urbana e litorale.

(c2) Nelle sottozone D2.2 e D2.3 il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 12,50$  (nell'ambito del piano dell'arenile,  $H_{\text{max}} = 8,50$ )
- $V_I = 0,5$
- Distanza tra edifici =  $V_I$
- Distanza minima dalle strade = m 5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di zona = m 5,00
- Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00, salvo quanto consentito al c8 dell'Art. V.4; vale inoltre quanto previsto dal REC agli Artt. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129.

(c3) In tutte le nuove edificazioni, escluse quelle nelle sottozone D2.4 "a" di cui al successivo (Art. VII.6, c.3), nei casi di demolizione e ricostruzione ed in quelli di ristrutturazione edilizia, e di variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art. XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.6 e dalla relativa tabella.

(c4) Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti nel sistema dei lidi sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell' art. 89 del REC.

#### **ART. VII.6 - SOTTOZONE D2.4: SERVIZI ALLA VIABILITA'**

(c1) In tali sottozone ricadenti in ambiti residenziali produttivi del capoluogo e dei centri abitati, sono individuati gli impianti di distribuzione carburanti ed altri servizi complementari alla viabilità, così come definiti all'art. II.3 comma 8.

(c2) E' ammesso il mantenimento degli impianti esistenti con interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione-ricostruzione e la realizzazione di nuovi impianti; in tali casi dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- $H_{\text{max}} = \text{m } 5,00$  per i fabbricati ( per le pensiline l'altezza massima è fissata in m. 6,00 misurati all'intradosso della copertura);
- $U_f = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , nei soli casi di demolizione-ricostruzione e nuova costruzione;
- $R_c = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con esclusione delle pensiline fino a m<sup>2</sup> 250;

- Distanza minima dalla strada dei fabbricati m. 10,00 per nuovi impianti e comunque in ambito extraurbano, riducibili a ml. 5,00 per impianti esistenti in ambito urbano; distanza minima dalla strada dalle pensiline ml. 5,00;

- Distanza minima dai confini di proprietà e zona VI = 0,5 comunque non inferiore a m. 5,00.

Non è in ogni caso ammessa la residenza; per le abitazioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di superficie utile e/o volume.

Nel caso di dismissione per trasferimento degli impianti e previo parere preventivo AUSL, può essere ammesso nei fabbricati esistenti l'insediamento di attività artigianali di servizio, commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

(c3) Devono essere in ogni caso rispettate le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29/2/2000 N. 1399 e del conseguente regolamento specifico da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale, che sono da intendersi prevalenti rispetto alle previsioni del presente PRG.

La gestione degli impianti dovrà essere autorizzata dagli uffici competenti contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie.

(c4) Nelle sottozone D2.4 individuate nelle tavole con specifica simbologia "a" sono ammesse esclusivamente autorimesse e/o autosili e servizi relativi, compresi i servizi di riparazione e vendita accessori d'auto, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

-  $U_f \leq 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; le superfici dei piani interrati non sono computate

-  $H_{\text{max}} = \text{m } 12,50$

-  $VI = 0,5$

- Distanza tra edifici = VI

- Distanza minima dalle strade = m 5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza minima dai confini di zona = m 5,00

- Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00, salvo quanto consentito al c8 dell'Art. V.4; vale inoltre quanto previsto dal REC agli Artt. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129.

#### **ART. VII.7 - SOTTOZONE D2.5: DEPOSITI ED ESPOSIZIONI ALL'APERTO**

(c1) In tali sottozone sono ammessi depositi ed esposizioni all'aperto, purchè di materiali non nocivi, non polverosi e non contrastanti con il decoro urbano, non comportanti alcun tipo di lavorazione, quali depositi ed esposizioni d'auto, camion, roulotte, articoli da giardino, ecc.

(c2) Gli spazi di deposito e di esposizione dovranno essere realizzati con pavimentazione impermeabile; dovranno essere previste le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi.

(c3) E' consentita la realizzazione di costruzioni temporanee per ricovero di attrezzi e mezzi o per servizio di custodia, purchè di tipo leggero, non contrastante con il decoro urbano, semplicemente appoggiate ed escludendo fondazioni profonde, e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = \text{m } 5,00$

Superficie minima del lotto ( $S_f$ ) =  $\text{m}^2$  1500, salvo diversa indicazione grafica di PRG

Distanza tra edifici = H max

Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

Distanza dai confini = m 5,00

E' comunque esclusa qualsiasi modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, ad usi residenziali.

#### **ART. VII.8 – SOTTOZONE D2.6: AREE PER AUTOTRASPORTO**

(c1) In tali sottozone sono ammessi parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto e corrieri, a valenza locale.

(c2) Le aree così destinate dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi. In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode con Su massima pari a 160 m<sup>2</sup> ed eventualmente ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, attività espositive e di stoccaggio delle merci purchè connesse all'autotrasporto; esercizi di vicinato (art.II.3 c3) e/o una medio-piccola struttura della classe definita all'art.II.3 c5 punto 5.3a); purchè le attività commerciali ammesse siano connesse all'autotrasporto e comunque con l'esclusione del settore alimentare; e con una superficie utile max, destinata alle attività commerciali, non superiore al 15% della S.U. complessiva.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $U_f \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- H max = 16,50

- V1 = 0,5

- Aree di uso pubblico = 20% della Sf di cui l'85% a parcheggio

- Distanza tra edifici = V1

- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza minima dai confini di zona = m 5,00

- Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

#### **ART. VII.9 - SOTTOZONE D2.7: SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

(c1) In tali sottozone sono ammessi i seguenti servizi privati di uso pubblico a valenza urbana e/o di quartiere e centri di prima accoglienza:

a) attrezzature di servizio sanitario e sociale di quartiere, a gestione privata (Art.II.3, punto 10 - 14), con esclusione di quelle appartenenti alle diverse categorie di opere di urbanizzazione secondaria;

b) attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici (Art.II.3, punto 9);

c) attrezzature private per lo sport e il tempo libero, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici (Art.II.3, punto 13);

Come spazi connessi e di supporto alle attività sopracitate, sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato (art. II.3 c3), con esclusione del settore alimentare.

(c2) In tali sottozone il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

• per le attrezzature di cui ai punti a) e b):

-  $U_f \leq 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $H_{\text{max}} = \text{m } 16,50$

-  $V_l = 0,5$

- Distanza tra edifici =  $V_l$

- Distanza minima dalle strade =  $\text{m } 5,00$  o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza minima dai confini di zona =  $\text{m } 5,00$

- Distanza minima dai confini di proprietà =  $\text{m } 5,00$  o in confine previo accordo tra i proprietari

• per le attrezzature di cui al punto c):

- per gli impianti coperti  $U_f \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- per gli impianti scoperti  $U_f \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $V_l = 0,5$

- Distanza tra edifici =  $V_l$

- Distanza minima dalle strade =  $\text{m } 5,00$  o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza minima dai confini di zona =  $\text{m } 5,00$

- Distanza minima dai confini di proprietà =  $\text{m } 5,00$  o in confine previo accordo tra i proprietari

(c3) Dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.6 e dalla relativa tabella.

#### **ART. VII.10 - ZONE D3: ZONE TERRITORIALI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ESISTENTI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

(c1) Comprendono le aree di norma esterne al centro urbano e di valenza territoriale a destinazione artigianale-industriale già edificate in tutto o in parte, o soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto Unitario, approvato e in corso di attuazione, o previsto e progettato di massima in sede di PRG, come specificato nelle Tavole di PRG (P3).

(c2) Nelle zone D3 sono ammessi i seguenti usi:

a) Funzioni artigianali produttive (Art.II.4, punto 2)

b) Funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero (Art.II.4, punto 1)

c) Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, punto 1), purché compatibili con l'uso produttivo della zona e da questo non penalizzati

d) Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, etc (Art.II.3, punto 6)

e) Attrezzature per l'artigianato di servizio (Art.II. 3, punto 7)

- f) Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3.c3); Medie strutture di vendita di cui all'art.II.3.c5 della classe dimensionale 5.3a); l'uso commerciale deve essere connesso alla attività produttiva principale, con Su inferiore al 30% della Su esistente e/o di progetto; per il settore alimentare comunque la classe dimensionale non potrà essere superiore a quella dell'esercizio commerciale di vicinato, ovvero con S.V. inferiore ai 250 mq.
- (c3) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previo adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico preventivo approvato. Sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
  - ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti indici:
  - $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (nel rispetto comunque dell' $U_t \leq 0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel caso di strumenti urbanistici preventivi (P.U.E.) approvati ed in corso di attuazione alla data di approvazione delle presenti norme)
  - $V_l = 0,5$
  - Distanza tra edifici =  $V_l$
  - Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza minima dai confini di zona = m 5,00
  - Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2 1.500 = S_f$ , salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.
- (c4) Le zone D3 oggetto di piani particolareggiati e/o progetti unitari approvati, convenzionati ed in corso di attuazione, sono perimetrati nelle planimetrie di P.R.G. In dette zone si applicano gli indici di P.U.E. e/o P.U. e le norme di convenzione per gli interventi da essa previsti e non ancora realizzati. In caso di variante al P.U.E. e/o P.U. dovranno essere rispettate le prescrizioni grafiche e normative del presente P.R.G. di cui al successivo Art. VII.11.
- (c5) Dopo la scadenza del piano particolareggiato, eventualmente prorogata con motivata deliberazione della Giunta Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente terzo comma ed il rilascio della concessione sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti dagli artt. 16, 17, 18 del REC, purchè siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e cedute le aree a standards pubblico.
- (c6) Nelle zone soggette ai vigenti progetti unitari per le aree artigianali-industriali del forese (P.U.A.A.I.F.), nelle aree artigianali industriali commerciali di Savio e Fosso Ghiaia, nelle aree dell'intervento Bassette e nelle aree con P.I.P. approvato si applicano le norme specifiche dei relativi piani di utilizzo.
- (c7) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art. XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c8) Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro, in conformità a quanto prescritto all'art. 189 del REC ed in particolare dal comma 4, punto d).

**ART. VII.11 - ZONE D4: ZONE TERRITORIALI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO**

- (c1) Comprendono le aree a destinazione artigianale-industriale di valenza territoriale ed esterne al centro urbano, di nuovo impianto. In tali aree il Piano si attua mediante P.U.E.
- (c2) Nelle zone D4 sono ammessi gli usi di cui al precedente art.VII.10. In sede di PUE saranno individuati i lotti o subcomparti da destinare ai vari usi ammessi o sopra citati; per le attività commerciali pertanto sono ammessi: Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3.c3); Medie strutture di vendita di cui all'art.II.3.c5 della classe dimensionale 5.3a). L'uso commerciale deve essere connesso alla attività produttiva principale con S.U. inferiore al 30% della S.U. ammessa, non è ammesso comunque il settore alimentare.
- (c3) In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:
- $U_t \leq 0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $V_l = 0,5$
  - Distanza tra edifici =  $V_l$
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di zona =  $V_l$  con un minimo di m 5,00
  - Distanza dai confini di proprietà =  $V_l$  con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2 1.500$  per le destinazioni artigianali-industriali
  - Aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della superficie territoriale (St) di cui almeno 1/3 a parcheggio.
- (c4) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c5) Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro, in conformità a quanto prescritto all'art. 189 del REC ed in particolare dal comma 4, punto d).
- (c6) Nell'ambito delle zone D in sede di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata e dei piani P.I.P. è consentito stralciare le aree di pertinenza di edifici esistenti non funzionali all'attuazione del piano; per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo del 20% della Su esistente, comunque non superiore a  $\text{m}^2 50$ , e gli usi di cui alle zone B ed E, se ed in quanto si accerti la loro compatibilità con l'attività produttiva prevista.
- (c7) Nella zona D4 di espansione delle Bassette, identificata in modo specifico nella cartografia P3 Tav.41 con la dicitura "Area Bassette Sud", la convenzione attuativa del PUE, relativamente alla definizione dei prezzi di vendita, recepisce integralmente gli obblighi assunti dai proprietari con l'Atto Unilaterale d'Obbligo prodotto in data 7.12.94; la Convenzione definisce anche tempi e modi di realizzazione della viabilità principale individuata dal Piano. Nella medesima Convenzione il Comune ha facoltà di definire una soglia appropriata da riservare, se del caso, alle unità produttive trasferite dalla Darsena di città per l'intero arco di validità decennale del PUE, quindi oltre i due anni previsti nell'atto d'obbligo citato.

**ART. VII.12 - ZONE D5: COMPARTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PROGRAMMI UNITARI DI INTERVENTO**

- (c1) Nelle cartografie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro le aree industriali esistenti e di completamento per le quali gli interventi di riconversione e ristrutturazione delle attività produttive sono subordinate alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata secondo le prescrizioni dei successivi (c2) e (c3) al fine di definire usi compatibili, tipologie di intervento ed eventuali stralci operativi; sono previsti i seguenti "ambiti" di programmazione.

- a) Comparto ENICHEM-ANIC - zona portuale
- b) Comparto Zuccherificio di Mezzano

(c2) Il comparto ENICHEM-ANIC si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $Ut \leq 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Vl = 0,5$
- Distanza tra edifici = Vl
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = Vl con un minimo di m 5,00
- Distanza dai confini di proprietà = Vl con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra proprietari
- Aree pubbliche (escluse le strade interne) = 15% della St, di cui almeno 1/3 a parcheggio, da reperire all'esterno della recinzione.

(c3) Il comparto Zuccherificio di Mezzano si attua nel rispetto degli indici e parametri del precedente comma per utilizzazioni di tipo produttivo.

In caso di riconversione ad altri usi non potrà essere incrementata la volumetria degli edifici esistenti.

- gli edifici esistenti che costituiscono testimonianza di archeologia industriale, e come tali individuati nella cartografia di P.R.G. con apposita simbologia (asterisco), possono essere esclusivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo "B" di cui al successivo art. 70 del REC, con possibilità di incremento della Su interna, fermo restando il valore complessivo della Su esistente nel comparto;
- gli usi consentiti sono i seguenti:
  - a) attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo (Art. II.3 comma 9)
  - b) attrezzature per lo sport (Art. II.3 comma 13)
  - c) attività espositive
  - d) medie strutture di vendita (art.II.3 c5 delle classi dimensionali dei punti 5.3a) e 5.3b), solo nell'ipotesi di riconversione ad usi non produttivi e comunque con esclusione del settore merceologico alimentare, per una S.U. max totale di 4.000 m<sup>2</sup>
  - e) attività produttive compatibili e correlate con le attività commerciali specializzate di cui al punto d) precedente.

(c4) Fino all'approvazione del piano particolareggiato di cui al primo comma, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di ammodernamento, miglioramento di carattere igienico-sanitario.

#### **ART. VII.13 - ZONE D6: ZONE TERRITORIALI TERZIARIE ESISTENTI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

(c1) Comprendono le aree a valenza territoriale con destinazione terziaria già edificate in tutto o in parte o soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto Unitario, approvato e in corso di attuazione, o previsto dal presente P.R.G.

(c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;

- D6.1, attrezzature ricettive
- D6.2, direzionale

- D6.3, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, artigianato di servizio
- D6.4, servizi alla viabilità
- D6.5, depositi ed esposizioni all'aperto
- D6.6, autotrasporto
- D6.7, servizi privati di interesse pubblico
- D6.8, campeggi e villaggi turistici
- D6.9, impianti turistici
- D6.10, capanni turistici
- D6.11, area sosta nomadi

In tali sottozone con esclusione delle D6.4, D6.5, D6.6, D6.8, D6.9, D6.10 e D6.11 con delibera di Giunta Comunale, a seguito di studio di fattibilità preliminare da parte del proprietario che ne documenti l'opportunità e la compatibilità urbanistica, gli usi possono essere integrati o interscambiati con quelli consentiti dalle altre sottozone; applicando indici e distacchi della sottozona finale.

(c3) Nelle sottozone D6.1, D6.2, D6.3 e D6.7, sono sempre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1); per ciascuna sottozona indicata nelle tavole di P.R.G. sono prescritte specifiche destinazioni d'uso; in particolare:

- nella sottozona D6.1 destinata ad attrezzature ricettive, è ammessa la realizzazione di alberghi, residenze turistiche-alberghiere e dei servizi relativi (Art.II.5, punto 1); per gli alberghi esistenti valgono inoltre le norme di cui all'Art. VII.4 c2; per le attività commerciali sono ammessi esercizi commerciali di vicinato (art.II.3 c3) solo all'interno della struttura e al suo servizio;
- nella sottozona D6.2 è consentita la realizzazione di uffici pubblici e privati (Art.II.3, punto 2) e di esercizi pubblici (Art.II.3, punto 4);
- nella sottozona D6.3 è consentita la realizzazione di:
  - medie strutture di vendita di cui all'art.II.3 c5 della classe dimensionale definita ai punti 5.3a) e 5.3b). Centri commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali e/o complessi commerciali di vicinato come definite ai punti 5.4.1a) e 5.4.2. Per il settore alimentare sono ammesse solo le medio-piccole strutture ovvero aventi una S.V.<1500 m<sup>2</sup>, della classe dimensionale come definita nel punto 5.3a).
  - attività espositive, di esercizi pubblici e commercio all'ingrosso (Art.II.3, punti 3,4,5,6);
  - attività artigianali di servizio (Art. II.3.7) e laboratoriali (Art. II.4.3);
  - attrezzature culturali e per lo spettacolo (Art. II.3.9);
- nella sottozona D6.4 è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti così come definiti dall'Art. II.3 comma 8 lettera a) e con le modalità di cui all'Art. IX.3 commi 15 e 16;
- nella sottozona D6.5 è consentita la realizzazione di depositi ed esposizioni all'aperto, come definiti nel precedente Art.VII.7;
- nella sottozona D6.6 è consentita la realizzazione di servizi per l'autotrasporto e corrieri con gli indici, i parametri e le modalità definiti negli strumenti attuativi vigenti o, in mancanza di questi, nel precedente Art.VII.8;
- nella sottozona D6.7 è consentita la realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, come definiti nel precedente Art VII.9;
- nella sottozona D6.8 è consentita la realizzazione di campeggi e villaggi turistici (Art.II.5, punto 2);
- nella sottozona D6.9 è consentita la realizzazione di impianti turistici (Art.II.5, punto 3);
- la sottozona D6.10 è destinata al recupero dell'insediamento di capanni turistici in prossimità della foce del Fiume Lamone.
- la sottozona D6.11 è destinata all'insediamento di area di sosta nomadi ai sensi dell'art. 4 L.R. 47/78 "Norme per le minoranze nomadi in Emilia Romagna".

(c4) Nelle zone D6 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, salvo diversa specificazione grafica, previo adeguamento delle opere di urbanizzazione incomplete. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le sottozone D6.1 destinate ad alberghi
- $U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le sottozone D6.1 destinate a residenza turistica alberghiera
- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le sottozone D6.2, D6.3, D6.7
- $U_f \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le sottozone D6.5
- $H_{\text{max}} = 20,00 \text{ ml}$
- $V_l = 0,5$
- Distanza tra edifici =  $V_l$ ; con un minimo di m 10,00 nella sottozona D6.1 - D6.2 - D6.3 e D6.7
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona =  $V_l$  con un minimo di m 5,00
- Distanza dai confini di proprietà =  $V_l$  con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2 1.500 = S_f$ , salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.
- Nella zona D6, ex Colonia di Marina di Ravenna (Tav.34) sono ammessi unicamente gli interventi definiti dall'Art. 16 delle Norme del PTPR così come variato dall'Art. 16 del P.T.C.P..

- (c5) Le zone D6 oggetto di piani particolareggiati e/o progetti unitari approvati, convenzionati ed in corso di attuazione si attuano secondo i parametri edilizi di P.U.E. e/o P.U. e si applicano le norme di convenzione per gli interventi da essa previsti e non ancora realizzati. Nel caso di variante al P.U.E. e/o P.U. dovranno essere rispettate le prescrizioni grafiche e normative del presente P.R.G. di cui al successivo Art. VII.14.
- (c6) Dopo la scadenza del piano particolareggiato, eventualmente prorogata con motivata deliberazione della Giunta Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente quarto comma ed il rilascio della concessione sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti al Capitolo 5 del REC delle presenti norme, purchè siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e cedute le aree a standard pubblico.
- (c7) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.II.1, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.6 e dalla relativa tabella.
- (c8) Nella sottozona D6.8, destinata alla realizzazione di campeggi e villaggi turistici, il PRG si attua sulla base dell'apposito regolamento vigente o sue varianti da approvarsi con le modalità dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro le aree su cui insistono campeggi esistenti il cui esercizio è compatibile con le condizioni ambientali e urbanistiche della zona e le previsioni di P.T.P.R. e che si ritiene di confermare, salvo possibilità di trasferimento (campeggi compresi fra il Fiume Lamone e l'abitato di Casalborsetti) in aree di nuova previsione (zona D7.9, Art. VII.14, c10).
- (c9) Nella sottozona D6.9, destinata alla realizzazione di impianti turistici, si applicano le previsioni degli strumenti attuativi approvati e relative convenzioni fino alla loro scadenza, fatta salva la facoltà di modificarli in conformità alle norme dell'Art. VII.14, c.11.
- (c10) Nella sottozona D6.10 limitrofa al fiume Lamone (Tav.15) sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti da specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica da redigersi e approvarsi ai sensi dell'Art.29 L.47/85, secondo le procedure di cui all'Art. 21 L.R. 47/78; non incrementando il numero dei capanni esistenti al 31.07.92 e nei limiti della Su esistente.
- (c11) Nella sottozona D6.11 destinata alla realizzazione di area sosta nomadi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 L.R. 47/8 e nel rispetto dei seguenti parametri:
- numero massimo delle piazzole – n.16
  - superficie minima delle piazzole – mq. 120
  - superficie a standard  $\geq 15\%$  della St di cui almeno il 10% a verde attrezzato per gioco bimbi e il 5% a parcheggio
  - $S_u \text{ max} \leq 7\% \text{ St}$
- L'area deve essere dotata di servizi igienico sanitari di cui almeno due per portatori di handicap, docce, lavanderia, sala comune, telefono pubblico.
- L'area deve essere recintata e dotata di contenitori per rifiuti solidi urbani.

- (c12) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'art. 189 del REC.
- (c13) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi ecc.), il Comune, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, sulla base delle indicazioni tecniche fornite dagli uffici, può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Comune respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

#### **ART. VII.14 - ZONE D7: ZONE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO**

- (c1) Comprendono le aree a valenza territoriale a destinazione terziaria di nuovo impianto. In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti successivi.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone, indicate con apposita specifica simbologia nelle cartografie di P.R.G.:
- D7.1, attrezzature ricettive
  - D7.2, direzionale
  - D7.3, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, artigianato di servizio
  - D7.4, servizi alla viabilità
  - D7.5, depositi ed esposizioni all'aperto
  - D7.6, autotrasporto
  - D7.7, servizi privati di interesse pubblico
  - D7.8, campeggi e villaggi turistici
  - D7.9, impianti turistici
  - D7.10, capanni turistici
- (c3) In tutte le sottozone, escluse le D7.4, D7.5, D7.6, D7.8, D7.9, D7.10, sono sempre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1); per ciascuna sottozona indicata nelle tavole di P.R.G., con apposita simbologia, sono prescritte le specifiche destinazioni d'uso, corrispondenti a quelle indicate per le analoghe sottozone definite al precedente Art. VII.13, comma 2, salvo quanto diversamente definito nel presente articolo.
- (c4) Nelle sottozone D7.1 destinate alla realizzazione di nuove attrezzature ricettive, fermo restando quanto definito all'Art. IX.2 punto 3, e all'art. VII.13 zona D6.1 per le attività commerciali, la realizzazione di alberghi e residenze turistiche-alberghiere e dei servizi relativi (Art. II.5, punto 1) è ammessa nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti:
- $Ut \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per gli alberghi
  - $Ut \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le residenze turistiche alberghiere
  - $Sc \leq 30\%$  di St
  - $H \text{ max} = \text{m } 20,00$   
(L'H max può essere elevata in sede di approvazione del PUE, alla luce delle caratteristiche del sito e delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'albergo).
  - $Vl = 0,5$
  - Distanza tra edifici = Vl, con un minimo di m 10,00
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di zona = Vl con un minimo di m 5,00

- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di Su di cui almeno il 50% a parcheggio

(c5) Nelle sottozone D7.2 destinate alla realizzazione di nuove attività direzionali (Art. II.3 c2), integrate con esercizi di vicinato (art.II.3 c3), e con le tipologie aggregative di cui ai punti 5.4.1a) e 5.4.2 dell'art. II.3, con l'esclusione delle medio piccole strutture di vendita, limitatamente al 30% della Su complessiva e nelle sottozone D7.3 destinate alla realizzazione di nuove attività commerciali, esercizi pubblici, attività culturali, per lo spettacolo e ricreative (Art. II.3 c4, c5, c9), commercio all'ingrosso, magazzini depositi (Art. II.3, c6), è ammessa la realizzazione di spazi espositivi, di uffici pubblici e privati, di locali per spettacoli, bar, ristoranti.

Per le attività commerciali le sottozone D7.3, sono suddivise nelle seguenti sub-sottozone D7.3: "A", "B", "C e "D", così come individuate in cartografia, all'interno delle quali sono ammesse le seguenti tipologie e merceologie:

1. D7.3 "A": Aree integrate di livello inferiore Medie strutture di vendita (art.II.3.c5) della classe dimensionale 5.3.a) e 5.3.b). Grandi strutture di vendita di livello inferiore della classe dimensionale come definita all'art. 5.3.c). Il limite per la merceologia alimentare della medio-struttura di vendita è di 2000 m<sup>2</sup> di S.V. Per la grande struttura di vendita di livello inferiore la S.V. non potrà superare 8.500 m<sup>2</sup>, ed è escluso il settore alimentare. Ai fini dell'insediamento delle attività, dovrà essere redatta una valutazione di impatto sul sistema viario e sulla accessibilità ai sensi degli artt. 55 (c5) del REC e IX.3 (c19) delle Norme di Attuazione.
2. D7.3 "B": Media struttura di vendita (art.II.3 c5) della classe dimensionale 5.3a) e 5.3b) con esclusione del settore alimentare, ed esclusivamente una sola medio-struttura per comparto o PUE di PRG. Gli ulteriori usi già consentiti (come dall'art.VII.13 c3 sottozona D6.3) possono essere integrati con l'artigianato di servizio di cui all'art.II.3.c7.
3. D7.3 "C" già attuate: in tale area sono ammesse le tipologie, le classi dimensionali e le aggregazioni di esercizi commerciali all'oggi esistenti ed autorizzate.
4. D7.3 "D" Media-piccola struttura di vendita (art.II.3.c5) della classe dimensionale 5.3a), Centro Commerciale di vicinato e/o gallerie commerciali e/o complessi commerciali di vicinato (art.II.3.c5 punti 5.4.1a) e 5.4.2 di cui , per il settore alimentare la S.V. max consentita è di m<sup>2</sup> 800. La media-piccola struttura e/o la tipologia aggregativa è ammessa nella misura di una sola per comparto o PUE di PRG, e avente una S.V. max complessiva di 1.500 m<sup>2</sup>.

In tali aree il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_t \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $S_c \leq 30\%$  di  $S_t$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 20,00$
- $V_l = 0,5$
- Distanza tra edifici = VI, con un minimo di m 10,00
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di m 5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di Su di cui almeno il 70% a parcheggio.

In tali sottozone il progetto di PUE dovrà essere corredato da quanto definito all'art. 55 del REC.

(c6) Nelle sottozone D7.4 destinate alla realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, il PRG si attua

mediante Progetto Unitario, sono ammesse le stazioni di servizio di cui all'Art. II.3 comma 8 lettera a), nel rispetto dell'Art. IX.3 commi 15 e 16.

- (c7) Nelle sottozone D7.5, destinate alla realizzazione di depositi ed esposizioni all'aperto, valgono le prescrizioni di cui al precedente Art.VII.7.
- (c8) Nelle sottozone D7.6 destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'autotrasporto e corrieri, il P.R.G. si attua mediante PUE. Tali aree dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi. In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode (non superiore a 160 m<sup>2</sup> di S.U.) ed eventualmente ad officine, rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, impianto distribuzione carburanti e attività espositive-commerciali, come da art.VII.13 zona D6.6 con le medesime limitazioni, e attività di stoccaggio delle merci purchè connesse all'autotrasporto.

Il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $Ut \leq 0,24 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H \text{ max} = 15,50 \text{ ml}$
- $Vl = 0,5$
- Distanza tra edifici =  $Vl$
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona =  $Vl$  con un minimo di m 5,00
- Distanza dai confini di proprietà =  $Vl$  con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Aree pubbliche e di uso pubblico 40% di  $St$  di cui almeno il 60% destinato a parcheggio.

- (c9) Nelle sottozone D7.7, destinate alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, valgono le prescrizioni di cui al precedente Art VII.9 con  $Ut \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; debbono essere individuate aree pubbliche e di uso pubblico in misura non inferiore alla  $Su$  complessiva, per gli usi commerciali, vale quanto previsto all'art. VII.13.

- (c10) Nelle sottozone D7.8, destinate alla realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, il P.R.G. si attua mediante PUE applicando eventualmente l'art. 24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. Le modalità attuative e gli indici urbanistico-edilizi sono definiti dallo apposito regolamento vigente o sue varianti da approvarsi con le modalità dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, in applicazione, della L. 217/83 e della Legislazione Regionale vigente.

Con specifica dicitura "solo trasferimento" sono indicate le aree prioritariamente destinate al trasferimento dei campeggi esistenti non compatibili per vincoli ambientali, purchè localizzati sul territorio comunale.

Tale possibilità è esercitabile da parte dei campeggi limitrofi, anche non più in esercizio, per un periodo max di due anni dalla data di chiusura, trascorso il quale è ammessa l'installazione di un nuovo campeggio.

- (c11) Le sottozone D7.9 sono destinate alla realizzazione di nuovi impianti turistici aperti al pubblico (Art. II.5, c3), comprendenti attrezzature sportive e/o ricreative, maneggi, piscine, dancing-discotheca, aree attrezzate a parcheggio, edifici destinati a ristorazione e a residenza turistica e temporanea (Art. II.2 c2). L'intervento è condizionato all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata e di apposita convenzione, detta convenzione è da elaborarsi sulla base di specifica convenzione tipo. Il Piano Particolareggiato è redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $Rc \text{ max} = 15\%$
- $H \text{ max} = 1 \text{ piano}$  e comunque non oltre m 4,50
- Parcheggi pubblici: 4 m<sup>2</sup> per ogni abitante insediabile pari a 9,00 m<sup>2</sup> di  $Su$

- Parcheggi privati: a norma dell'art. Art. II.6
- Superficie max coperta delle unità abitative = m<sup>2</sup> 30,00
- Sono ammessi inoltre per le unità abitative, portici - tettoie per una Superficie max di m<sup>2</sup> 6,00 e soppalchi interni, di una Superficie max di m<sup>2</sup> 10,00.

L'area destinata alle unità abitative e relativi servizi, nell'ambito della quale è comunque prescritto il rispetto dei suddetti indici, non può superare il 50% dell'area complessiva, detratta la viabilità di servizio.

La convenzione deve definire le opere di urbanizzazione necessarie, i periodi di apertura dell'impianto, deve determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione in relazione agli usi previsti, nonché le modalità della gestione unitaria dei servizi generali e delle unità abitative. La convenzione deve altresì definire le condizioni dell'eventuale alienabilità delle unità abitative, fermo restando che nei primi cinque anni, a partire dalla data di fine lavori dell'intero intervento, non possono essere alienate per una percentuale superiore al 50% delle stesse; detta alienabilità è comunque subordinata ai vincoli prescritti nel caso di finanziamenti pubblici. E' obbligatoria la gestione unitaria del complesso e il funzionamento globale dell'impianto turistico e dei suoi servizi comuni. La convenzione, contenente i vincoli d'uso e i divieti ed obblighi sopra esposti, è trascritta nei registri pubblici immobiliari.

- (c12) Le sottozone D7.10 per l'installazione di capanni ad uso turistico nella fascia costiera, sono indicate nelle tavole di P.R.G. con specifica perimetrazione. In tali zone il Piano si attua per PUE, anche applicando l'art. 24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.

Le aree in tal caso saranno concesse in diritto di superficie ai richiedenti singoli o associati.

In caso di attuazione con PUE privato, esso dovrà essere accompagnato da specifica convenzione che regolamenti le modalità di attuazione e gestione del complesso.

- (c13) Per le sottozone D7 si applicano le disposizioni di cui ai commi 11 e 12 del precedente Art. VII.13.

#### **ART. VII.15 – ZONE D8: ZONE PORTUALI**

- (c1) Comprendono le aree extraurbane destinate alle attività portuali, articolate, in relazione alle specifiche destinazioni ed alle modalità di intervento, nelle seguenti sottozone, indicate con apposita specifica simbologia nelle cartografie di P.R.G.:

- D8.1, zone produttive portuali
- D8.2, zone produttive portuali a intervento diretto, previa delibera del Consiglio Comunale
- D8.3, zone portuali di servizio private (cantieristica, impianti di depurazione, etc.)
- D8.4, zone produttive portuali a intervento preventivo in corso di attuazione.

#### **ART. VII.16 – SOTTOZONE D8.1: ZONE PRODUTTIVE PORTUALI**

- (c1) Tali sottozone, individuate con il numero 1 nelle Tavole di Piano, sono destinate all'uso di cui all'Art. II.3, comma 16, e cioè alle attrezzature per la movimentazione, il carico, il deposito, la manipolazione, la prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle di categoria "A" di cui al Titolo II/1 - D.M. 31 luglio 1934 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono inoltre ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e containers, le infrastrutture del trasporto e le attività amministrative e/o di servizio al singolo intervento, le superfici operative (percorsi interni, aree di parcheggio, ecc.) e le attività industriali, purchè compatibili con le zone ambientali limitrofe, che per ragioni logistiche debbano essere relazionate con l'infrastruttura portuale. Sono quindi ammessi usi produttivi e di servizio relativi a: funzioni artigianali, produttive e laboratoriali, funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero, commercio all'ingrosso ed artigianato di servizio, come definiti ai precedenti Artt. II.3 e II.4.

Per prima lavorazione si intende lo svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la

ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o in partenza nelle aree portuali marittime e idroviarie in modo tale da consentirne 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.

(c2) In tali sottozone, oltre a quanto previsto al successivo comma 5, il P.R.G. si attua per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Sm: superficie minima del lotto:  $m^2$  10.000, o minore secondo le indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. o per lotti frazionati al 31.12.1991;
- $U_f \leq 0,8 m^2/m^2$ , comprensivi di tutte le dotazioni e gli accessori eventualmente richiesti e/o prescritti per l'approvazione dell'intervento da parte degli Enti istituzionalmente competenti;
- $V_l = 0,5$ ;
- Distanza tra edifici =  $V_l$ ;
- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato;
- Distanza dai confini di zona =  $V_l$ , con un minimo di m 5,00;
- Distanza dai confini di proprietà =  $V_l$ , con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari;
- Superficie operativa (percorsi interni, aree di parcheggio, etc.): 20% della Superficie Fondiaria. La predetta entità di superficie operativa soddisfa anche lo standard per parcheggi privati al lotto di cui all'Art. II.6 delle presenti norme.

(c3) Nel caso di insediamento industriale, fermo quanto definito nel presente articolo, il progetto deve specificare l'attività industriale che si intende insediare, la compatibilità della stessa con le zone ambientali limitrofe, e la sua relazione con l'infrastruttura portuale: tale progetto industriale è approvato con deliberazione della Giunta Comunale, previa acquisizione dei necessari pareri tecnici in merito a dette compatibilità e relazione. Il progetto deve altresì essere corredato della verifica della Provincia che attesti la conformità agli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati. Qualora la verifica della Provincia non pervenga nel termine di 60 gg. dalla richiesta, questa è da intendersi resa in senso favorevole.

(c4) Nelle aree in cui esistono attività industriali insediate ed attive al 15.04.93, gli impianti esistenti possono essere modificati e/o ampliati in base agli indici e parametri di cui al precedente Art.VII.2, salvo le eventuali prescrizioni di adeguamento alle vigenti norme di legge da parte dell'A.U.S.L., dei VV.FF. e di altri competenti Uffici statali o regionali.

Qualora l'intervento di modifica e/o ampliamento sia dimensionato sulla base degli indici e parametri del presente articolo, il relativo progetto deve essere approvato con le modalità di cui al precedente (c3).

(c5) E' vietata comunque la realizzazione di nuovi insediamenti per la produzione, lavorazione e stoccaggio di prodotti di categoria "A" di cui al Titolo II/1 - D.M. 31 luglio 1934 e successive modifiche ed integrazioni. Gli insediamenti esistenti possono adeguare gli impianti per produzione, lavorazione e stoccaggio di prodotti di categoria "A", solo per esigenze legate alla sicurezza e/o alla funzione operativa degli insediamenti stessi.

(c6) Per gli insediamenti industriali esistenti al 15.04.1993, per i quali sono comunque ammessi gli interventi di cui al precedente (c3), la modifica delle destinazioni d'uso da "industriale" a "produttivo portuale" è subordinata al soddisfacimento degli indici e parametri del precedente (c2). La modifica della destinazione in "produttiva portuale" può avvenire anche per stralci funzionali dell'attività insediata.

Il ripristino della destinazione d'uso "industriale" avviene secondo le modalità di cui al precedente c3.

(c7) Nella cartografia di PRG (TAV. 41 - 49) sono individuati due comparti 1A (AGIP) e 1B, singolarmente soggetti a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di cui all'art. 56 del REC, all'interno dei quali le nuove edificazioni, ad eccezione delle opere ed impianti portuali, dovranno rispettare i limiti di distanza dalle banchine individuati graficamente dal PRG o i nuovi limiti puntualmente determinati dallo stesso Piano Particolareggiato.

Nei Comparti n. 1A e 1B, il Piano Particolareggiato dovrà in ogni caso rispettare, i seguenti indici e parametri con riferimento alle rispettive aree di pertinenza, oltre che i limiti di distanza dalle strade e di distanza dai confini di zona di cui al precedente (c2):

-  $Ut \leq 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $Uf \leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della St, di cui almeno il 50% a parcheggio.

In sede di Piano Particolareggiato potranno essere individuate aree da destinare ad attività produttive e di servizio, come definito al precedente comma 2, per una Superficie utile non superiore al 30% del totale per il Comparto 1A ed al 60% per il Comparto 1B: in tali casi il piano dovrà specificare quanto definito al precedente c3.

Il Piano Particolareggiato dovrà inoltre definire gli altri usi produttivi portuali e terziari ammessi, con esclusione delle attività commerciali se non all'ingrosso, e le modalità d'uso e di gestione delle aree pinetate e boscate individuate nelle Tavole di P.R.G., che possono concorrere alla determinazione delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico.

Nel comparto 1A gli insediamenti esistenti possono comunque adeguare gli impianti per produzione, lavorazione e stoccaggio, anche di prodotti di categoria "A" di cui al Titolo II/1 - D.M. 31 luglio 1934 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel comparto 1B il Piano Particolareggiato potrà essere presentato dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro del P.P. (art. 56 del REC), o proposto anche dai singoli proprietari alla data del 21.12.93: in tale caso l'approvazione del PUE dovrà seguire le procedure previste per i P.P. di iniziativa pubblica.

- (c8) Fino ad approvazione definitiva dei suddetti Piani Particolareggiati si applicano le previsioni del Programma Unitario "Comparto SAROM", già approvato dal Consiglio Comunale; eventuali variazioni funzionali al Programma Unitario "Comparto SAROM" possono altresì essere approvate, su proposta dei soggetti interessati, dal Consiglio Comunale, nel rispetto dei seguenti indici:

$Ut \leq 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$Vl = 0,5$  tra edifici

Aree pubbliche (escluse le strade interne) = 20% della St, di cui almeno il 40% a parcheggio.

- (c9) In alternativa a quanto definito al c7 e ad integrazione degli usi ammessi al c1, i comparti 1A e 1B possono essere attuati secondo le modalità e i contenuti definiti nel Protocollo d'Intesa del 6.8.1999 e relativo "Piano direttore" allegato, protocollo facente parte del "Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio" (PRUSST) presentato al Ministero dei Lavori Pubblici in data 26.08.1999 ed ammesso a finanziamento nell'ambito della graduatoria nazionale.

Per gli usi commerciali è ammessa una medio - struttura della classe dimensionale 5.3.a e 5.3.b, non alimentare, centri commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato e/o singoli esercizi di vicinato, ciò purchè la Sup. utile complessiva non ecceda i 10.000 m<sup>2</sup>.

In sede di piano particolareggiato dei comparti 1A e 1B potranno essere stralciate le aree di cui si conferma l'attuale destinazione d'uso, per le quali si interverrà coi parametri e le modalità delle aree similari, inoltre potrà essere variato il perimetro in relazione all'effettivo stato di fatto delle aree.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato gli edifici esistenti con caratteristiche rurali possono essere oggetto degli interventi e per gli usi consentiti nelle zone omogenee D2.2 con esclusione della residenza e con possibilità di ampliamento una tantum non superiore al 20% della S.U. esistente, purchè non vengano ridotte le distanze dalle strade esistenti e/o di progetto.

**ART.VII.17 - SOTTOZONE D8.2: ZONE PRODUTTIVE PORTUALI A INTERVENTO DIRETTO PREVIA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE**

- (c1) Tali sottozone, individuate con il numero 2 nelle tavole di Piano, sono vincolate esclusivamente o parzialmente alla destinazione industriale per norme contrattuali approvate dal Consiglio Comunale.
- (c2) In tali sottozone, per le utilizzazioni industriali, il P.R.G si attua per intervento diretto applicando gli indici e i parametri di cui al precedente Art.VII.10, con esclusione degli usi commerciali al dettaglio.. Qualora venga richiesta l'applicazione dei parametri e delle prescrizioni di cui all'Art. VII.16, la procedura attuativa per intervento diretto avviene sulla base di un progetto che deve specificare l'attività industriale, purchè compatibile con le zone ambientali limitrofe, che si intende insediare e che per ragioni logistiche debba essere relazionata con l'infrastruttura portuale; tale progetto è approvato subordinatamente ad una deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, corredata dalla relativa verifica della Provincia di conformità agli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati, in merito alla compatibilità dell'attività industriale con le zone ambientali limitrofe e alla relazione della stessa attività con l'infrastruttura portuale. Qualora la verifica della Provincia non pervenga nel termine di 60 gg. dalla richiesta, questa è da intendersi resa in senso favorevole (silenzio assenso).
- (c3) Per le utilizzazioni produttive portuali, previo adeguamento della convenzione originaria, finalizzato al superamento di una mancata precedente previsione di tale possibilità operativa, si applicano i parametri e le prescrizioni di cui al precedente Art.VII.16.

**ART.VII.18 – SOTTOZONE D8.3: ZONE PORTUALI DI SERVIZIO PRIVATE**

- (c1) Tali sottozone sono destinate ad attività private di servizio al porto, quali cantieristica, impianti di depurazione per le acque di sentina, lavorazione di carpenteria metallica, depositi e rimessaggi.
- (c2) In tali sottozone il piano si attua per intervento diretto, applicando gli indici e i parametri di cui al precedente Art.VII.10.

**ART. VII.19 - SOTTOZONE D8.4: ZONE PRODUTTIVE PORTUALI A INTERVENTO PREVENTIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE**

- (c1) Tali sottozone, individuate con il numero 4 nelle Tavole di Piano, sono destinate all'uso di cui all'Art. II.3, comma 16, e cioè alle attrezzature per la movimentazione, il carico, il deposito, la manipolazione, la prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle di categoria A di cui al Titolo II/1 - D.M. 31 luglio 1934 e successive modifiche ed integrazioni. Sono inoltre ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e containers e le attività industriali, purchè compatibili con le zone ambientali limitrofe, che per ragioni logistiche debbano essere relazionate con l'infrastruttura portuale, le infrastrutture di trasporto e le attività amministrative e/o di servizio al singolo intervento, le superfici operative per percorsi interni ed aree di parcheggio.
- (c2) Tali sottozone, le cui aree sono oggetto di Progetti Unitari già approvati dal C.C., si attuano sulla base degli indici edilizi e delle prescrizioni contenute nei singoli P.U.  
I Progetti Unitari, per le parti non ancora attuate sulla base di concessioni edilizie rilasciate alla data del 30.09.1999, possono essere modificati ed integrati in adeguamento alle prescrizioni di cui al precedente Art. VII.16 ed alle indicazioni riportate in cartografia, sulla base di un Progetto Unitario da approvarsi con le modalità dei PUE di iniziativa privata, applicando i seguenti indici e prescrizioni:
- $U_t \leq 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $U_f \leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - aree pubbliche, escluse le strade interne  $\geq 15\%$  della St, di cui almeno il 70% a parcheggio e la restante quota con possibilità di reperimento, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 6/95, nell'ambito della Cintura del Verde del Capoluogo.

Nel caso di insediamento industriale, fermo quanto sopra definito, al progetto si applicano le disposizioni di cui al c3 dell'Art. VII.16.

I Progetti Unitari di cui si tratta sono i seguenti:

1. Progetto Unitario "Trattaroli Destra", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30880/936 del 19.7.1990;
2. Progetto Unitario "Trattaroli Sinistra", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30879/935 del 19.7.1990;
3. Progetto Unitario "Lottizzazione Ovest Piomboni", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51890/1831 del 22.12.1987;
4. Progetto Unitario "Darsena S.Vitale", approvato dal Consiglio Comunale ed esecutivo dal 16.2.1989.

(c3) I lotti contenuti all'interno dei P.U. di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 del comma 2 precedente e già attuati e/o con regolari concessioni edilizie rilasciate alla data del 30.09.1999, possono integrare quanto realizzato e/o concesso, sulla base di specifiche concessioni edilizie nel rispetto del precedente Art. VII.16 con riferimento ad una Sf al netto delle aree di uso pubblico.

#### **ART. VII.20 - ZONE D9: ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE**

- (c1) Ogni prelievo dalle falde idriche e comunque dal sottosuolo, e ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione all'escavazione dovrà essere redatta in conformità a quanto disposto dalle vigenti norme di attuazione del PAE 95 del Comune di Ravenna e sue eventuali e successive modificazioni. Nelle planimetrie di PRG sono individuate le aree di Cava previste dal vigente PAE.
- (c2) Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze impreviste si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico e sull'ambiente.
- (c3) Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale nei modi definiti dal comma 3 dell'Art. 30 della L.R. 18.05.99 n. 9, previa redazione di apposito studio di VIA o di screening e previa stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità delle persone.
- In particolare la convenzione dovrà prevedere l'obbligo della risistemazione dell'area di cava. Al fine del ripristino e riutilizzo delle aree di cave dismesse, in relazione alle previsioni del "Piano Guida per il recupero e la sistemazione delle aree di cava abbandonata" previsto dalla normativa di PAE, può essere elaborato uno specifico piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata che, oltre agli interventi di recupero e riqualificazione ambientale può prevedere nuove funzioni ricettive, ricreative – sportive e pubblici esercizi, utilizzando un  $U_t \leq 0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; piano che dovrà inoltre prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, in particolare in tema di viabilità e sosta.

**CAPITOLO VIII – ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA****ART. VIII.1 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

Le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole normali
- E2: zone agricole di salvaguardia
- E3: zone agricole speciali

(c2) Nelle zone agricole, salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi Artt.VIII.2,3,4, e le prescrizioni relative alle fasce di rispetto di cui agli Artt. IX.3, 4, 5, 6, sono ammessi i seguenti usi:

1. Abitazioni agricole

Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art.40 della L.R.n.47/78 e 23/80; cioè coltivatori diretti proprietari ed affittuari e imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R.n.18/77 e loro familiari, questi ultimi purchè conviventi a carico e/o collaboratori alla conduzione del fondo, purchè regolarmente iscritti ai contributi agricoli. Detti requisiti possono essere certificati anche mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri, anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).

2. Edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili e/o che risultino accatastati come civile abitazione ai sensi della L.133/94, ed edifici di civile abitazione autorizzati e/o concessionati alla data del 21.04.83, o condonati ai sensi della L. 47/85 e sue successive modificazioni.

Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

3. Fabbricati di servizio alle aziende agricole

Tale uso comprende i manufatti non facenti parte o non funzionalmente collegati a quelli di abitazione agricola, destinati a depositi e ricoveri attrezzi e materiali connessi all'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole e/o associate. Nell'ambito degli indici edificatori consentiti vanno ricompresi anche i ricoveri di animali, con un limite di 50 m<sup>2</sup> per quelli di bassa corte (polli, tacchini, conigli, ecc.), 100 m<sup>2</sup> per equini e bovini, 30 m<sup>2</sup> per suini.

4. Serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura di tipo intensivo.

5. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

Tale uso comprende allevamenti le cui dimensioni eccedono quella dei ricoveri di animali previsti al precedente punto 3. e dove l'alimentazione del bestiame viene effettuata almeno per il 25% con foraggio prodotto nell'azienda, sulla base di idonea dichiarazione del richiedente. Sono assimilabili a tale uso le pensioni, i ricoveri per animali domestici (cani, gatti ...). Possono essere realizzati edifici a servizio dell'attività quali, depositi, fienili ed uffici. Per i soli allevamenti ricadenti nelle zone E3.1, può essere ammessa la realizzazione di alloggi per il personale con un limite di 320 m<sup>2</sup> di Sup. utile, per quelli ricadenti nelle zone E1 ed E2 si applica l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) previsto per le case coloniche ridotto del 40% e comunque fino ad un massimo di 160 m<sup>2</sup> di superficie utile.

6. Allevamenti zootecnici di tipo industriale

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di pennuti, animali (da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani etc.) ed ittici, aventi dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 3. e che non possono derivare la loro alimentazione da prodotti del fondo e comunque tutti quelli dove il foraggio prodotto dall'azienda interessata contribuisce in misura inferiore al 25%. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed alloggi per il personale alle stesse condizioni di cui al precedente punto 5.

7. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc.) annessi ad aziende o loro consorzi che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia, queste ultime con una Su massima complessiva di 320 m<sup>2</sup>. Non sono invece ammesse attività meramente industriali che rientrano nell'uso di cui al precedente Art. II.4, punto 2.

**8. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo**

In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non facenti parte di una azienda agricola; è ammesso un alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una Su massima di m<sup>2</sup> 160.

**9. Altre opere di trasformazione del territorio agricolo**

In tale uso sono comprese opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti e scavi a fini colturali, perforazione di pozzi, etc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche nonché realizzazione di maceri, stagni, chiari d'acqua, siepi e boschetti finalizzati ad incrementare la diversità biologica nelle aree agricole; tali trasformazioni sono soggette ad autorizzazione comunale quando comportano sbancamenti e/o scavi aventi profondità superiore a cm 60 dal piano di campagna attuale.

**10. Attività di agriturismo così come definite dalla L.R. 28.06.94 n. 26 e del DLg del 18.05.2001 n. 228.****11. Installazione di stazioni radio-base e di telefonia mobile, di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti, oleodotti e relativi manufatti accessori, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto secondo le modalità definite dalla legislazione vigente in materia e/o da norme regolamentari.****12. Parchi interfrazionali agricoli così come definiti nello specifico Piano di Settore del Verde e attività per il tempo libero correlate.****13. Sepolture private in singola cappella gentilizia per la sola tumulazione nel rispetto degli artt. 340 e 341 del R.D. n.1265/34 e del DPR n. 285/90, purchè non aperta al pubblico e purchè il limite di rispetto di 300 ml. ricada all'interno della stessa proprietà e non inglobi alcuna abitazione esistente.**

(c3) Tutti gli interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, nell'ambito delle zone agricole, dovranno essere attuati con riferimento alle principali caratteristiche dell'edilizia rurale esistente e storicamente consolidata. Tali caratteristiche dovranno essere precisate dalla Commissione Edilizia anche su proposta dell'Ufficio Tecnico.

(c4) Gli edifici esistenti non più destinati o non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, salvo quanto ammesso dall'ultimo capoverso del successivo c7, di cui al precedente comma 2, punto 2, possono essere utilizzati, purchè si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, e ai sensi dell'Art. 17 della L. 6/95:

a) residenza permanente e relativi servizi (Art.II.2, c.1);

b) attività turistico-residenziali (Art. II.2, comma 2);

c) usi vari di tipo diffusivo (Art. II.3, comma 1);

d) attività culturali - sportive - ricreative e pubblici esercizi (Art. II.3, commi 4, 9 e 13) con esclusione di locali ad alta affluenza di pubblico (cinema, sale da ballo, ecc.);

e) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali e cimiteri per animali;

f) attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, centri di prima accoglienza (Art. II.3, c14) e centri per lavoratori stagionali (Art. II.2, c3) .

Negli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa la residenza di cui ai precedenti punti a) e b) è ammessa solo per gli edifici di valore tipologico e documentario; in quelli privi di valore sono ammesse le attività di cui ai punti c), d), e) ed f) e servizi alla residenza, purchè compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche e compatibili con il contesto ambientale.

La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola è accertata dalla Commissione Consultiva Agricola sulla base dei criteri, definiti dalla Legge n. 133/94 e sue successive modificazioni.

Le superfici utili così destinate vanno sottratte all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori di cui all'Art. VIII.2, comma 4 e Art. VIII 3, comma 6, e comunque non concorrono a produrre nuova potenzialità per

abitazioni coloniche i primi 5 Ha.

Ad ogni edificio così destinato viene associata un'area di proprietà di Sf pari al massimo a 5.000 m<sup>2</sup>.

Deve in ogni caso essere garantita la conduzione agricola del fondo residuo.

Per gli edifici di cui al presente comma sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento di tipo A/B, ristrutturazione edilizia senza variazione della sagoma e del volume, ripristino tipologico anche con riduzione del volume e variazione della sagoma, comunque nel rispetto di quanto definito ai successivi commi 7, 8, 9 per gli edifici di valore tipologico-documentario o di potenziale valore tipologico-documentario. Per i soli edifici privi di valore, ricadenti o meno in fascia di rispetto stradale, ferroviaria, idroviaria, degli elettrodotti, è consentita inoltre la demolizione e ricostruzione, senza aumento di Volume e Superficie utile, per quelli ricadenti in fascia di rispetto la ricostruzione è ammessa solo fuori fascia. E' inoltre consentito un ampliamento una tantum max di 30 m<sup>2</sup> per servizi igienici e locali per abitazione in conformità all'abaco allegato e l'incremento max del 20% della Superficie coperta dei soli edifici destinati ad abitazione per la realizzazione di portici compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, anche se autorizzato in sanatoria, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m 2,50, che vanno demoliti.

(c5) Per le abitazioni agricole esistenti al 15.04.93 di cui al precedente comma 2 punto 1, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria (ad eccezione di quelle ricadenti in fasce di rispetto di cui ai successivi Art. IX.3, IX.5 e IX.6) e di quelle ricadenti in fondi frazionati sotto i 5 Ha posteriormente al 31.07.73 ed anteriormente al 15.04.93, è consentito un ampliamento una tantum - qualora non già ottenuto in precedenza, cioè posteriormente al 31.7.1973 - fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 70 di Su, per miglioramento delle condizioni abitative, fermo restando che la Superficie utile max non potrà eccedere i 500 m<sup>2</sup>."

(c6) Per le abitazioni agricole e civili esistenti al 15.04.93, che al momento della richiesta d'intervento non hanno subito alcuna variazione d'uso, ricadenti in fascia di rispetto stradale, ferroviaria, idroviaria, degli elettrodotti, di cui ai successivi Art. IX.3, IX.4, IX.5 e IX.6, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia interna. Per edifici privi di valore, da accertarsi sulla base di specifica documentazione, sono ammessi inoltre interventi di demolizione con ricostruzione fuori fascia di rispetto, con un incremento una tantum della Su non superiore a 70 m<sup>2</sup>, qualora non già ottenuto in precedenza.  
Sono esclusi da detto ampliamento i fabbricati di civile abitazione di cui ai successivi Articoli VIII.2 c8 e VIII.3 c7.

(c7) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia (asterisco) gli edifici e/o insediamenti di valore tipologico/documentario.

Su tali edifici, in conformità alla legislazione regionale vigente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A/B, ripristino tipologico, di ristrutturazione edilizia interna e di ricomposizione dei volumi esistenti senza loro incremento, nè aumento dell'altezza massima. L'aumento di superficie utile, a fini abitativi, è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o doppi volumi e cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili, annesse all'abitazione esistente, nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie. Detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche (sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali, finiture) rispetto ai quali gli schemi allegati alle presenti Norme costituiscono un abaco di riferimento con funzioni di indirizzo. Tale abaco potrà essere utilizzato, quale indirizzo progettuale, anche per l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici non classificati di valore tipologico, ma comunque ritenuti meritevoli di conservazione morfologica da parte della Commissione Edilizia.

Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione dei materiali e finiture originari, la sistemazione planimetrica della corte, la conservazione di tutti gli annessi esterni (fienili, barchesse, forni, pozzi, ecc.), la conservazione e la reintegrazione delle alberature, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.

Tali edifici a far data dall'adozione del presente piano non possono più essere declassati a servizi.

Gli edifici di cui al presente comma e comunque quelli con le caratteristiche definite al successivo c9, già declassati a servizi alla data di adozione del presente P.R.G. devono essere recuperati e utilizzati come abitazione civile e/o rurale anche se eccedenti il limite max di Su già utilizzato e comunque alle condizioni di cui al precedente comma 4.

(c8) Tutti i progetti relativi agli interventi di cui al comma precedente dovranno essere corredati da un elaborato di analisi relativa all'edificio principale ed agli annessi, che evidenzia gli elementi di valore tipologico e/o

documentario da conservare.

Sulla base di tale elaborato, “, il dirigente responsabile, sentita la C.E., potrà motivatamente escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle prescrizioni di cui al comma precedente.

- (c9) Gli edifici e/o complessi rurali già risultanti nelle mappe catastali del 1928 vengono considerati di potenziale valore tipologico-documentario e individuati con apposita simbologia (punto) nelle tavole di PRG. Sulla base degli elaborati di analisi storica di cui al comma precedente potrà essere confermato o meno dal dirigente responsabile, sentita la C.E., il valore tipologico e/o documentario dell'edificio e/o complesso; in caso di conferma varranno le prescrizioni di cui al comma 7 precedente. Detto valore potrà essere riconosciuto secondo le procedure sopra indicate, anche su proposta dei singoli privati purchè l'edificio risulti esistente nelle mappe catastali del 1928.

Sono inoltre soggetti a tutela e/o recupero dello stato di fatto qualora rivestano valore tipologico-documentario, gli annessi quali edicole, forni, pozzi e ricoveri animali, la sistemazione a verde delle corti interne ed esterne e le alberature.

- (c10) Qualora l'intervento conservativo sugli edifici rurali di valore tipologico - documentario e di potenziale valore tipologico - documentario, sia realizzato a fini abitativi dai soggetti aventi titolo di cui al precedente comma 2 - punto 1, le superfici utili così recuperate saranno computate al 50% ai fini del calcolo dell'edificabilità complessiva ammessa sulla Sf aziendale per usi abitativi.

- (c11) Le aree agricole frazionate in appezzamenti, la cui superficie complessiva non può superare i 15.000 m<sup>2</sup>, possono essere adibite ad orti previa presentazione di progetto di sistemazione che interessi l'intera area.

Potrà essere ammessa l'installazione, sulla base di tipologie uniformi, di un singolo manufatto per ogni proprietà, purchè la sua superficie o la superficie di proprietà aggregate superi i 500 m<sup>2</sup>, con struttura in legno e pavimento in terra battuta, avente caratteristiche di facile rimovibilità ad esclusivo uso di ricovero attrezzi agricoli, di superficie non superiore a m<sup>2</sup> 9,00 e che dovrà rispettare un distacco minimo dai confini di proprietà e zona di m 5,00, le recinzioni dovranno essere in rete metallica e paletti con altezza non superiore a m 1,20, la medesima limitazione dovrà essere osservata per i cancelli.

Il Progetto unitario potrà prevedere una diversa collocazione dei manufatti, anche accorpandoli fra loro, nel rispetto delle quantità e superfici sopra definite; in caso di accorpamento la superficie max non potrà eccedere i 27 m<sup>2</sup>.

Nelle fasce di rispetto stradale, di rispetto ferroviario, idrovie e degli elettrodotti non potranno essere installati manufatti; quelle poste in adiacenza ad aree monumentali o di particolare pregio ambientale non potranno essere sistemate ad orti.

In ogni caso nelle aree adibite ad orti non può essere ammessa l'installazione di tettoie, tendoni, pensiline, porticati, lo scavo di invasi d'acqua o il ricavo di piazzali.

- (c12) Per gli interventi edilizi interessanti le aree ricadenti nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua, si applica quanto previsto dall'Art. XI.11 comma 6.

#### **ART. VIII.2 - ZONE E1: AGRICOLE NORMALI**

- (c1) In tali zone sono consentiti tutti gli usi di cui al precedente Art VIII.1, con esclusione degli allevamenti zootecnici suinicoli di tipo industriale di cui al punto 6. Gli allevamenti industriali esistenti sono individuati nelle Tavole di P.R.G. ed appartengono alle sottozone E3.1, di cui al successivo Art.VIII.4.

Impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, possono essere autorizzati conformemente alle prescrizioni dettate dallo specifico regolamento comunale.

Aree per esposizione e rimessaggio roulotte, natanti, imbarcazioni, campers e simili sono ammesse secondo quanto definito all'Art. IX.3, comma 18.

- (c2) In tali zone il P.R.G. si attua mediante:

1. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;

2. Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n.18/77, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo;

3. Concessioni gratuite in conformità alle norme del P.R.G., nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28.1.77 n.10;
4. Concessioni onerose in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non compresi nella concessione gratuita;
5. Autorizzazioni a costruire per gli interventi di cui al Capitolo 4 del REC.

Gli interventi previsti nei piani di cui ai punti 1. e 2. sono comunque sottoposti alla procedura della concessione o autorizzazione ai sensi di Legge e delle presenti norme.

(c3) Nelle zone agricole normali, nel rispetto di quanto previsto al successivo comma 7, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione e nuova costruzione.

(c4) In detti casi, salvo che per la M.O. e M.S. e per quanto ammesso ai sensi del precedente Art. VIII.1, commi 4, 5, 6, 7, 9 e 10, vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

a) per gli usi di abitazioni agricole (Art. VIII.1, comma 2, punto 1):

$U_f \leq 90 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i primi 5 Ha,  $20 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i successivi fino a 10 Ha, per la rimanente Sf  $10 \text{ m}^2/\text{Ha}$ , con un max complessivo di  $\text{m}^2$  600 di Su;

b) per i servizi e gli impianti di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 3, 7, 8:

$U_f \leq 150 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i primi 5 Ha,  $30 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i successivi 5 Ha; fino a 10 Ha, per la rimanente Sf  $10 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i fondi aventi superficie massima di  $5.000 \text{ m}^2$  è consentita solo l'installazione di un servizio agricolo ad uso esclusivo di ricoveri attrezzi - materiali - macchine e simili aventi una superficie pari a  $U_f \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , fermo restando che non è ammessa la realizzazione di alcun servizio per i fondi frazionati posteriormente al 21.12.93 e aventi superficie inferiore ai  $15.000 \text{ m}^2$ ;

c) per gli allevamenti di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 5 e 6 valgono gli indici del punto b) precedente, ridotti del 50%;

d) per le serre (Art. VIII.1, comma 2, punto 4):

-  $U_f \leq 2000 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i primi 2 Ha,  $1000 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per il successivo ettaro,  $500 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per la rimanente Sf;

e) -  $H_{\text{max}} = \text{m } 7,50$  (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)

-  $VI = 0,5$

- Distanza minima dalle strade comunali =  $\text{m } 20,00$  o superiore se ed in quanto prescritto dal Codice della Strada

- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà =  $\text{m } 5,00$

- per i nuovi fabbricati destinati alla stabulazione, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona e dagli edifici residenziali della stessa azienda è di  $\text{ml. } 30$ . Le distanze dei nuovi allevamenti - come definiti ai punti 5 e 6 dell'Art. VIII.1, c2 - da abitazioni di terzi e da nuclei e centri abitati sono quelle definite dal successivo Art. VIII.4 comma 3, incrementate del 50% e comunque nel rispetto delle distanze eventualmente prescritte nel parere preventivo dell'AUSL, se più restrittive.

(c5) Tali indici di utilizzazione fondiaria possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale; gli incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda e/o aziende.

Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, redatto a norma dell'Art.40 L.R. n.47/78 e successive modifiche, deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, nonché descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di

pertinenza.

Detti Piani dovranno essere approvati con le modalità dei Piani Particolareggiati Esecutivi di iniziativa privata.

- (c6) L'unità minima d'intervento è costituita dall'intera azienda agricola oppure, per gli interventi di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 3, 5 e 7, dalla superficie delle aziende 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.
- (c7) Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, ampliamento e/o sopraelevazione di abitazioni agricole non sono ammessi per superfici aziendali di superficie inferiore a 5 Ha, risultanti da frazionamenti successivi al 31.7.1973, salvo nel caso di unità poderali, con abitazione rurale esistente, che risultino da stralci a favore di mezzadri ed affittuari, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.
- (c8) Per i fabbricati destinati ad uso di civile abitazione da data anteriore al 21.4.1983, e per quelli regolarmente concessionati sulla base delle previsioni del PRG 83, qualora l'uso civile sia accertato ai sensi del successivo art. XIII.9 comma 4, e/o per quelli condonati ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 e successive modifiche, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente Art. VIII.1 commi 4, 7 e 9, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione con i seguenti indici:

-  $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , computabile su lotto massimo virtuale di  $\text{m}^2$  700 da individuarsi da parte della proprietà;

- Altezza massima dell'edificio = m 7,50;

- Distanza minima dai confini di proprietà m 5,00, per le sopraelevazioni è consentito il rispetto dei distacchi minimi preesistenti e comunque delle norme del Codice Civile;

- Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 dell'1.4.1968, integrate e modificate dalle norme del Codice della Strada al momento della loro entrata in vigore (Art. IX.3, c10);

- Il numero delle unità abitative esistenti è incrementabile di una sola unità; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'Art. V.1.

Nel caso di ampliamento e sopraelevazione e/o di demolizione e ricostruzione il lotto massimo asservito all'edificio dovrà ricadere nell'ambito della proprietà dell'edificio preesistente; salvo che per i casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviaria, idroviaria, degli elettrodotti di cui ai successivi Artt. IX.3, IX.4, IX.5 e IX.6, per i quali è ammessa la ricostruzione in un lotto virtuale localizzato al di fuori della fascia di rispetto, anche in area di successiva acquisizione.

### **ART. VIII.3 - ZONE E2: AGRICOLE DI SALVAGUARDIA**

- (c1) Le zone agricole di salvaguardia sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole, nel rispetto delle norme di indirizzo e salvaguardia del P.T.P.R., che alla protezione dei beni naturali ed ambientali, del paesaggio agrario, e alla tutela dall'espansione urbana dei centri abitati.

In rapporto alla loro morfologia ed alle esigenze di tutela esse si articolano nelle seguenti sottozone, distinte nelle planimetrie di P.R.G. con specifica zonizzazione e numerazione:

- E2.1, di salvaguardia della fascia litoranea e delle zone di tutela;

- E2.2, di salvaguardia del paesaggio agrario;

- E2.3, di salvaguardia dei paesaggi di recente bonifica;

- E2.4, di salvaguardia delle aree limitrofe ai centri urbani.

- (c2) Nelle tavole di P.R.G. sono inoltre indicate, con specifica simbologia, le zone agricole di salvaguardia di possibile integrazione nel sistema ambientale esistente, corrispondenti di massima alle indicazioni dei Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po.

Tali aree, adiacenti a zone di rilevante valore ambientale (e ricadenti per lo più nell'ambito delle sottozone E2.1), non hanno caratteristiche ottimali sotto il profilo produttivo e sono quindi destinabili a interventi di riconversione ambientale (riallagamenti e/o rimboschimenti), da attuarsi in relazione alle norme di indirizzo e di salvaguardia del P.T.P.R. e dei Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta del Po. E' ammessa se valutata compatibile e in relazione anche ai nuovi usi una quota di nuova edificazione con un  $U_t \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e comunque non superiore a  $300 \text{ m}^2$ .

In tali zone non sono ammesse nuove abitazioni agricole. Per quelle esistenti è ammesso comunque un ampliamento a tantum, di cui al precedente Art. VIII.1 comma 5, con un limite massimo di  $S_u$  complessiva pari a  $400 \text{ m}^2$ , compatibilmente con quanto prescritto ai commi 7 e 9 dell'Art. VIII.1; nuovi fabbricati di servizio sono ammessi solo nell'immediato intorno dell'area cortilizia esistente; non sono ammessi nuovi allevamenti di alcun tipo, né gli usi di cui al precedente Art. VIII.1 comma 2, punti 4, 7, 8, 9 e 11.

- (c3) Nelle zone agricole di salvaguardia, sono consentiti gli usi di cui al precedente Art. VIII.1 comma 2, punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (limitatamente ad allevamenti ittici, di selvaggina e animali domestici: cani, gatti e da pelliccia), 9, 10, 11; è ammessa inoltre per le attività di floricoltura e vivaistiche, purchè esistenti al 15.04.93 e previo accertamento e dichiarazione del Servizio Provinciale Agricoltura e Alimentazione, l'edificazione di un alloggio di custodia con una superficie max di  $\text{m}^2 160$  di  $S_u$ .
- (c4) Gli allevamenti ittici sono consentiti, oltre che nelle aree indicate da specifici progetti unitari, esclusivamente in zone di acqua esistenti e risultanti nella cartografia di base del P.R.G., e ove consentito dalle Norme del P.A.E. vigente; le zone d'acqua non concorrono alla determinazione della Superficie Utile edificabile.
- (c5) Nelle zone in oggetto il P.R.G. si attua secondo quanto previsto ai commi 2 e 3 del precedente Art. VIII.2, salvo quanto specificato nei commi successivi per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura, previa progettazione unitaria con studio di impatto ambientale per quanto riguarda le opere pubbliche e/o private di cui al comma 2, punto 11 del precedente Art. VIII.1.

- (c6) Nelle sottozone E2.1, E2.2 eventuali nuovi edifici per abitazioni agricole o per servizi all'abitazione, od ampliamenti e sopraelevazioni di abitazioni agricole e servizi, potranno essere realizzati solo in un intorno di  $50,00 \text{ m}$  dal perimetro della casa colonica esistente e/o dei servizi agricoli esistenti al 21.12.93. Tale vincolo di distanza non vale per gli edifici di cui al successivo comma 10 e per quelli ricadenti globalmente all'interno delle fasce di rispetto stradali, ferroviarie, idroviarie, degli elettrodotti e degli allevamenti zootecnici (Artt. IX.3, IX.4, IX.5, IX.6 e VIII.4 c3).

Nelle medesime sottozone, per i fondi sprovvisti di residenza è consentita la costruzione di una abitazione agricola alle condizioni di cui al precedente capoverso, purchè i fondi stessi siano di superficie non inferiore agli  $8 \text{ Ha}$  per le sottozone E2.1 e ai  $6 \text{ Ha}$  per le sottozone E2.2, e non risultanti da frazionamenti successivi al 31.7.1973 (salvo che per le nuove zone E2 inserite col presente piano per le quali il limite è quello dei  $5 \text{ Ha}$  e la data quella di adozione del presente piano, anche qualora non vi siano presenti edifici destinati a servizi rurali).

In tali zone valgono i seguenti indici:

a) per le abitazioni (Art. VIII.1, comma 2, punto 1):

- $U_f =$  come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 30% per le zone E2.1 e del 20% per le zone E2.2 fino ad un max di  $400 \text{ m}^2$

b) per gli edifici e le attrezzature non residenziali (Art. VIII.1, comma 2, punto 3):

- $U_f =$  come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 30% per le sottozone E2.1 e del 20% per le sottozone E2.2, nel rispetto delle altre condizioni definite nel citato comma 4 dell'Art. VIII.2, punto b).

Per i punti a) e b) si applicano i parametri indicati nel precedente Art. VIII.2, c.4 punto e); per gli altri usi ammessi dal precedente c3 valgono gli indici e i parametri di cui allo stesso c4 del precedente articolo VIII.2.

Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale come previsto al comma 5 del precedente Art. VIII.2.

Nelle sottozone E2.1 e E2.2 qualsiasi nuova edificazione di abitazione colonica è ammessa solo dopo che

siano state recuperate ad uso colonico quelle già esistenti sul fondo alla data di adozione del presente P.R.G., salvo quanto ammesso per gli edifici non più funzionali all'attività agricola dal precedente Articolo VIII.1 c4; non è ammessa la declassificazione a servizi di abitazioni coloniche esistenti.

Nelle sottozone E2.1 qualsiasi nuova edificazione deve rispettare una distanza minima di m 50,00 dalla zone di tutela. e quanto già definito all'Art. VIII.1 comma< 3.

Nelle sottozone E2.2 qualsiasi nuova edificazione deve armonizzarsi con le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario esistente e deve rispettare inoltre quanto già definito all'Art. VIII.1 c.3.

- (c7) Per i fabbricati destinati ad uso di civile abitazione da data anteriore al 21.4.83, e per quelli regolarmente concessionati sulla base delle previsioni del PRG 83, qualora tale uso sia accertato ai sensi del successivo Art. XIII.9 comma 4 e/o per quelli condonati ai sensi della L. 47/85 e L. 662/96, ricadenti in zona agricola di salvaguardia vale quanto previsto al comma 8 del precedente Art. VIII.2. su un lotto massimo virtuale = m<sup>2</sup> 600, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente Art. VIII.1, commi 4 e 7.
- (c8) Per le sottozone E2.3, di salvaguardia del paesaggio di recente bonifica, valgono le stesse prescrizioni dettate per le sottozone E2.2 ai commi precedenti, salvo che per la superficie minima poderale richiesta per nuovi interventi in poderi sprovvisti di abitazione agricola, che viene elevata a 15 Ha.
- (c9) Nelle sottozone E2.4, di salvaguardia dalle aree limitrofe ai centri urbani, sono ammesse nuove abitazioni coloniche purchè nel rispetto delle condizioni già definite per le sottozone E2.2; sono inoltre ammessi gli interventi di nuova edificazione per i servizi e di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti con gli indici delle zone E1 (Art. VIII.2, comma 4).  
Per le abitazioni agricole esistenti valgono le prescrizioni di cui al precedente Art. VIII.1, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. E' inoltre ammesso quanto definito all'Art. IX.3, c18.
- (c10) Nelle sottozone agricole E2, con esclusione delle zone E2.1, è comunque consentita, in deroga a quanto previsto dal precedente comma 6, la costruzione di una abitazione agricola e relativi servizi a favore di mezzadri o affittuari aventi i requisiti di cui all'Art.40 della L.R. n.47/78 e n. 23/80, che siano divenuti proprietari di fondi, con superficie superiore a 5 Ha, entro il 31.12.94, a condizione che:
- il contratto agrario sia iniziato prima dell'entrata in vigore della Legge 2.5.82 n.203 (6.5.82)
  - il conduttore debba abbandonare il fondo coltivato per termini di contratto, ai sensi dell'art. 1 della Legge 203/82 entro il 10.11.1994 se mezzadro, ed entro il 10.11.1997, se affittuario
  - il fondo non possieda alcuna abitazione rurale
  - il mezzadro o affittuario non siano in possesso di altri fondi per i quali è consentita la costruzione di nuove abitazioni rurali.

#### **ART. VIII.4 - ZONE E3: AGRICOLE SPECIALI**

- (c1) Tali zone, indicate dal piano con specifica perimetrazione e numerazione, sono destinate a particolari attività connesse all'agricoltura, già esistenti (E3.1, E3.2, E3.4) e/o di possibile nuovo impianto (E3.3), che sono compatibili con le caratteristiche complessive del territorio agricolo, ma risultano anomale e specialistiche rispetto alle esigenze produttive e/o ambientali delle zone agricole normali e delle zone agricole di salvaguardia di cui ai precedenti articoli.

In caso di loro dismissione l'area dovrà essere recuperata agli usi agricoli di cui all'Art. VIII.1 e/o agli usi comunque legati all'agricoltura e ricadenti nella casistica delle zone E3. Altri usi produttivi, purchè compatibili con le zone agricole, possono essere autorizzati, previo parere favorevole dell'A.U.S.L., dalla G.C. sulla base di specifico studio preventivo di fattibilità e compatibilità ambientale.

In rapporto alle loro caratteristiche, esse sono suddivise in:

- E3.1, sottozone per allevamenti zootecnici di tipo aziendale, interaziendale e/o industriali come definiti all'Art. VIII.1, punti 5 e 6; gli allevamenti suinicoli sono indicati sulle tavole di piano con la lettera S;
- E3.2, sottozone per impianti produttivi di cui all'Art.VIII.1 punto 7 legati all'agricoltura (silos, cantine sociali,

impianti di disidratazione, etc.), ma non collegati direttamente all'attività produttiva aziendale o interaziendale;

- E3.3, sottozona per attività ricreative e del tempo libero (Art.II.3, commi 4, 9, 13);

- E3.4 sottozona per attività di demolizione auto.

(c2) Nelle sottozone E3.1, salvo quanto specificato per gli allevamenti ittici di cui al c4, il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (comprensivo dell'alloggio di custodia, Art. VIII.1 c2, punti 5 e 6)

-  $R_c = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $H_{\text{max}} = \text{m } 7,50$  (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)

-  $V_l = 0,5$

- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = m 5,00.

(c3) Per gli edifici di terzi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, di larghezza pari a ml. 200 per i suinicoli e ml. 100 per gli altri, indicate in cartografia con linea continua, sono ammessi previo parere favorevole dell'AUSL, nelle zone B, D ed E gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione. La nuova edificazione nelle zone B è ammessa alle condizioni di cui al punto successivo.

All'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti da nuclei o centri abitati di larghezza pari a ml. 500 per i suinicoli e ml. 250 per gli altri (tali distanze raddoppiano per il capoluogo), indicate in cartografia con linea tratteggiata sono ammessi nelle zone B e D gli interventi di cui sopra; la nuova edificazione è consentita solo per le aree già inserite nel P.P.A. vigente alla data di adozione del presente piano o comunque nel caso di dismissione dell'allevamento.

Le distanze indicate ai precedenti due capoversi possono essere ridotte del 50% per gli allevamenti con meno di 100 capi, previo parere favorevole dell'AUSL che ne attesti la compatibilità igienico sanitaria.

Le nuove aree edificabili ad usi residenziali (B e C) e terziarie (D2 e D7) previste dal presente P.R.G. sono attuabili solo a definitiva dismissione degli allevamenti esistenti indicati nella cartografia di piano con la sigla "D" (da dismettere), in relazione anche a quanto successivamente specificato.

Per detti allevamenti da dismettere sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorativi degli aspetti igienico-sanitari, salvo diversa più restrittiva disposizione derivante dalla normativa igienico-sanitaria anche locale.

Gli allevamenti autorizzati ma alla data di adozione del presente piano dismessi, possono essere riattivati solo qualora rispettino le distanze sopra definitive.

Qualora vengano dismessi allevamenti all'oggi esistenti e contestualmente sia presentato dal proprietario atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto ove si impegni alla cessazione di attività e a non utilizzare più le strutture ad uso allevamento non si applicano più le fasce sopra descritte.

(c4) Nelle sottozone E3.1 interessate da allevamenti ittici esistenti, il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $U_f \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con un limite max di  $S_u \leq 1.700 \text{ m}^2$

-  $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$

La Residenza è ammessa limitatamente all'alloggio per il custode per un max di  $\text{m}^2 160$ .

E' inoltre ammessa una superficie non superiore a  $\text{m}^2 60$  destinata ad attività commerciale per la sola vendita di prodotti dell'allevamento previo nulla osta igienico sanitario.

Sono ammessi, in conformità alla normativa del P.T.P.R., i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;

- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- nuova costruzione ed impianti tecnologici e relativi servizi finalizzati all'attività itticolturale, anche previa demolizione di edifici esistenti privi di qualsiasi valore tipologico e/o documentario.

Sono ammessi inoltre sull'area gli interventi di cui all'Art. XI.11 c5 nel quadro del progetto unitario ivi prescritto.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i caratteri tipologici e costruttivi tipici della zona, prevedendo la conservazione del sito e la reintegrazione del verde, nonché la rimozione di elementi incongrui con l'ambiente circostante.

(c5) Nelle sottozone E3.2 il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (comprensivo dell'alloggio di custodia, Art. VIII.1 c2, punto 7)
- $H_{\text{max}} = \text{m } 10,50$  (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
- $V_l = 0,5$
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = m 5,00.

(c6) Nelle sottozone E3.3 sono ammesse attività agrituristiche e altri usi compatibili quali: attività ricettive, ai sensi della legislazione vigente in materia e con un numero massimo di stanze pari a 25, attività ricreative e del tempo libero, centri di prima accoglienza e per lavoratori stagionali, pubblici esercizi, attrezzature per la sosta ed il rimessaggio di camper e roulotte, usi sportivi non motoristici e non rumorosi, aviosuperfici per velivoli ultraleggeri, la pesca sportiva è consentita nelle sole aree già comprendenti specchi d'acqua. Le attività ricettive sono ammesse esclusivamente se inserite nell'attività agriturbistica, da questa non frazionabile e con gestione unitaria.

Possono essere inoltre insediate altre attività di interesse pubblico anche legate all'attuazione dei Piani di Stazione del Parco del Delta del Po e dei parchi agricoli interfrazionali, meglio precisati nella specifica monografia "Piano di Settore del Verde".

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A/B, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti - al 29.7.2003 - a parità di volume; è ammesso inoltre l'ampliamento e/o la nuova costruzione applicando un  $U_f 0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$  complessivo fra esistente e nuovo con comunque un limite max di  $1000 \text{ m}^2$  di  $S_u$  per le nuove costruzioni, sono escluse dal computo le superfici d'acqua.

Nel caso siano esistenti fabbricati classificati di valore tipologico-documentario non potrà esserne consentita la demolizione, ma dovrà esserne previsto il recupero in funzione della nuova destinazione d'uso nel rispetto di quanto definito nel precedente Art. VIII.1.

Ai fini del calcolo della Superficie utile non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione, quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari.

(c7) Nelle sottozone E3.4 è consentito il mantenimento e l'adeguamento degli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci salva diversa disposizione dell'USL e/o dell'Amministrazione Provinciale competente in materia ai sensi della L.R. n. 27 del 12.7.94. Il mantenimento di tali impianti è autorizzata nel rispetto delle norme dettate da apposito regolamento comunale.

(c8) Nelle sottozone E3.1 - E3.2 - E3.4 devono essere previste opportune barriere di verde di filtro, mediante doppi filari di alberi o siepi o fasce boscate che ricalchino le caratteristiche vegetazionali tipiche delle zone agricole.

**CAPITOLO IX - ZONE F: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO****ART. IX.1 - ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

- (c1) Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art.41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- (c2) Tali aree sono, di norma, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio.
- (c3) Le attrezzature di cui al comma 1) potranno essere anche attuate da privati purchè in regime di convenzione col Comune; tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d'attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell'area e degli impianti al Comune stesso, in particolare l'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario.
- (c4) La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà.
- (c5) Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie che a loro volta distinguono le attrezzature e i servizi fra quelle esistenti e quelle di progetto: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise in sede di attuazione del P.R.G., nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 15, commi 4° e 5°, della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e/o dall'art.1 della L. 1/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

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

- (c1) Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, ospedaliere e sanitarie, sportive, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, cimiteriali, di istruzione medio superiore ed universitaria, destinate a fiere e spettacoli viaggianti, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.): le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G..
- (c2) In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto. Nei casi di aree vaste, inedificate e/o senza specifica simbologia o per le quali si prevede una molteplicità di edifici e/o di usi, è necessaria la preventiva redazione e approvazione di un progetto unitario secondo quanto definito all'art. 61 del REC redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti e al successivo terzo comma:

**1. EDIFICI PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE, PER L'UNIVERSITA', OSPEDALIERI E SANITARI, CULTURALI, MILITARI, UFFICI E SERVIZI PUBBLICI**

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 20,00$
- $V_l = 0,5$
- distanza dai confini di proprietà o zona:  $V_l$ , con un minimo di ml. 5,00, salvo diversa previsione planovolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

In tali zone, riportate in cartografia con apposita simbologia, sono ammessi ambulatori per animali, cliniche veterinarie, pensionato per animali, servizi connessi, con i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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

- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 8.50$

- VI = 0,5
- Distanza minima dai confini di proprietà e zona = m.5.00

## 2. AREE PER IMPIANTI SPORTIVI

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde che deve occupare per i nuovi impianti almeno il 50% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area d'insediamento (Ai):

- per gli impianti coperti  
 $U_f \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- per gli impianti scoperti  
 $U_f \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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

Tali impianti, con le relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

La viabilità di P.R.G. interna eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.

## 3. AREE ATTREZZATE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici di servizio nella misura minima indispensabile.

Nella sola area del Pala de Andrè (Tav. 49 dell'elaborato P3) sono ammesse anche attività espositive fieristiche e ricettive. Queste sono edificabili nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per usi espositivi fieristici
- $U_f = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per usi ricettivi
- $U_f$  complessivo =  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (comprendente anche  $U_f = 0,15$  per usi sportivi)
- $R_c$  complessivo =  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- VI = 0,5

Il P.R.G. si attua sulla base di Progetto Unitario di iniziativa comunale comprendente anche le parti destinate ad usi sportivi (vedi precedente punto 2).

La gestione delle attività espositive ammesse può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

La realizzazione dell'attrezzatura ricettiva è concessa ai privati in diritto di superficie secondo modalità da definirsi in apposita convenzione e previa redazione del progetto unitario citato.

## 4. IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono compresi fra detti impianti quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (Gestori di telefonia fissa, ENEL, AREA), quelli per le telecomunicazioni (stazioni radio-base e di telefonia mobile) etc. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e i seguenti indici:

$$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = \text{m } 12,50$$

$$VI = 0,5$$

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce di rispetto dai depuratori di m 100 dal perimetro dell'impianto; all'interno di dette fasce non sono ammesse nuove edificazioni, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza aumento di Su previo preventivo parere dell'A.U.S.L., sono ammesse inoltre opere di urbanizzazione, piazzali e parcheggi privati oltre che le recinzioni; nella fascia di rispetto al depuratore del Capoluogo la simbologia di D1.1 sta ad indicare gli usi

ammessi in caso di interventi edilizi.

Per il depuratore del Capoluogo, qualsiasi intervento sugli edifici esistenti ricadenti nell'ulteriore fascia di rispetto comprese fra m 100 e m 200 deve essere preventivamente valutata e assentita dall'A.U.S.L., così come il Piano attuativo della zona limitrofa D4.

- (c3) Ad integrazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente individuati nelle tavole di piano dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento degli standards di cui all'Art.II.6 o imposti da prescrizioni di legge, di norma all'esterno delle aree recintate.

### **ART. IX.3 – ZONE F2: ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

- (c1) Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:

- piazze e parcheggi (sottozone F2.1);
- sedi stradali comprensive di carreggiata, ed eventuali fasce di pertinenza (sottozone F2.2);
- viabilità con alberature obbligatorie (sottozone F2.3);
- percorsi pedonali ciclabili (sottozone F2.4);
- percorsi pedonali e ciclabili con alberature obbligatorie (sottozone F2.5).

- (c2) Le indicazioni progettuali del P.R.G. relative alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di P.U.E e P.U., nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole di P.R.G.

- (c3) Il Ministero dei LL.PP., ai sensi dell'Art.13 del D.LGS 285/92 Nuovo Codice della Strada, è tenuto ad emanare le norme sulle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione, il controllo delle strade, dei relativi impianti e servizi.  
L'Amministrazione Comunale, entro i termini previsti dalle suddette norme, provvederà a recepire le nuove disposizioni modificando ed integrando direttamente il presente articolo.

- (c4) Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, sono definite da specifico abaco la cui approvazione è di competenza della G.C.; dovranno comunque essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:

- corsie di transito - larghezza  $\geq$  m 3,00 per strade di traffico locale, larghezza  $\geq$  m 3,50 per altri tipi di strada
- corsie di sosta - larghezza  $\geq$  m 2,00 per stalli di sosta paralleli alla corsia di marcia, larghezza  $\geq$  m 2,30 per stalli di sosta inclinati a 30° - 45° - 60° - 90°
- parcheggi a pettine, a 30°  
profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
- parcheggi a pettine, a 45°  
profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
- parcheggi a pettine, a 60°  
profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
- parcheggi a pettine, a 90°  
profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,50 se a doppio senso, m 4,50 se a senso unico

- (c5) Qualora sia prevista la separazione a raso delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a m 4,00 ed essere sistemato con idonee alberature.

- (c6) I marciapiedi dovranno avere larghezza non inferiore a m 2,00 e comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti i marciapiedi stessi.

In ogni caso dovrà essere garantito uno spazio minimo transitabile, libero da ogni ostacolo (alberature, aiuole, impianti segnaletici, semaforici, pubblicitari e di pubblica illuminazione, ecc.), non inferiore a m. 1,50.

I marciapiedi dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità, è comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- (c7) Le piste ciclabili avranno larghezza non inferiore a m 1,50 se monodirezionali e a m 2,50 se bidirezionali.  
I passaggi pedonali-ciclabili all'interno degli edifici nel Centro Storico, come individuati in cartografia, non potranno comunque essere inferiori a m 2,00.
- (c8) Le sezioni stradali di cui ai commi precedenti non potranno avere larghezza inferiore a m 10,00 e di norma dovranno essere alberate, salvo per le strade interne a solo servizio locale e/o a fondo cieco purchè di lunghezza inferiore a m 40,00, salvo diversa e specifica indicazione grafica di PRG, per queste ultime è ammessa una larghezza di m 6,00. Per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione stradale preesistente con un minimo di m 6,00.  
La nuova viabilità, che non sia a prosecuzione di quella esistente, nell'ambito di PUE e P.U. dovrà avere una larghezza minima di m 12,00, salvo che per i progetti di PUE e PU già presentati e per quelli da presentarsi entro sei mesi dalla data di adozione della presente variante di adeguamento e razionalizzazione delle norme di attuazione del PRG, per i quali vale la previgente larghezza minima di m. 10,00.
- (c9) Le nuove strade a servizio delle zone C e D7 di espansione e delle zone B4 - B5 - B6, qualora prevedano marciapiedi alberati, aiuole, piste ciclabili, spazi di sosta, per la parte eccedente la larghezza di ml. 10,00, sono computabili al fine di determinare gli standards di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
- (c10) Le fasce di rispetto stradali, al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G., sono dimensionate nel rispetto della classificazione delle strade fatta dagli Enti proprietari ai sensi del nuovo Codice della Strada (DLg.s 285/92, artt. 16, 17, 18 e DPR 495/92 artt. 26, 27, 28) e dovranno essere adeguate, ai sensi del precedente comma 3, in relazione alla classificazione definitiva delle strade urbane ed extraurbane; in caso di mancata classificazione provvisoria si applica il disposto del D.I. n.1404 dell'1.4.1968, eventuali deroghe potranno essere autorizzate dagli Enti proprietari.  
Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Codice, all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili (zone di completamento B e/o D) qualora ai sensi dell'Art. 26, 2 bis del D.P.R. n. 495 del 16.12.92 è da rispettarsi, in caso di nuova edificazione, ricostruzione e/o ampliamento, una distanza dal confine stradale maggiore di ml. 5,00 è possibile la traslazione dell'area edificabile sul retro per una misura pari alla maggior distanza da rispettare.  
Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.I. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a m 10,00, previa determinazione del dirigente responsabile.
- (c11) Le fasce di rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. e/o P.U. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.
- (c12) Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea ma sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il P.R.G. può specificatamente individuare le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, H, solo in tal caso computabili ai fini dell'applicazione degli indici.
- (c13) Le fasce di rispetto alla viabilità non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.
- (c14) Le fasce di rispetto stradali ricadenti in zone agricole E1, E2, E3 ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dagli Artt. VIII.1,2,3,4 delle presenti norme; le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee G ed F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi, per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee B, C, D, H, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico, e per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Per le fasce di rispetto comprese o con retrostanti zone B, C, D, H, sono ammessi negli edifici esistenti anche opere di restauro e ristrutturazione interna senza alterazione della sagoma; quelle interessate da previsioni relative a verde di filtro pubblico (G4, Art. X.1, c.5) o privato (H1.4, Art. XI.5), dovranno essere

adeguatamente sistemate; sono ammessi l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni e la realizzazione di parcheggi pubblici o privati di pertinenza di immobili, questi ultimi ad integrazione degli standards prescritti dal precedente art. II.6 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto ricadenti in zona E sono regolate dagli Artt. VIII.1, 2, 3, 4 delle presenti norme.

(c15) Nelle fasce di rispetto stradale, oltre alla realizzazione di recinzioni nel rispetto del vigente Codice della Strada e di parcheggi, possono essere realizzati gli impianti di distribuzione carburanti con le seguenti superfici minime:

- per le fasce con retrostanti zone B e C, m<sup>2</sup> 1000 per le stazioni di servizio, m<sup>2</sup> 900 per le stazioni di rifornimento, m<sup>2</sup> 720 per i chioschi
- per le fasce con retrostanti zone D, F e G m<sup>2</sup> 1800 per le stazioni di servizio, m<sup>2</sup> 1500 per le stazioni di rifornimento, m<sup>2</sup> 900 per i chioschi
- per le fasce di rispetto con retrostanti zone E ed H, m<sup>2</sup> 3000 per le stazioni di servizio, m<sup>2</sup> 2000 per le stazioni di rifornimento, m<sup>2</sup> 1200 per i chioschi.

Le superfici massime sono calcolate moltiplicando per cinque quelle minime come sopra riportate.

Gli impianti dovranno avere fronte minimo di 60 m. e profondità massima di m. 80 salvo diversa prescrizione degli enti proprietari della viabilità frontistante; lungo la viabilità extraurbana principale, possono essere ammesse le sole stazioni di servizio.

Gli indici consentiti sono i seguenti:

$U_f = 0.05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = \text{m. } 5,00$  ( per le pensiline l'altezza massima è fissata in m. 6,00 misurati all'intradosso della copertura).

Le eventuali rampe di accelerazione e decelerazione che si rendessero necessarie sono da intendersi parte integrante della superficie dell'impianto.

La localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti deve essere tale da non impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolare aggregati urbani o edifici isolati, di pregio architettonico-ambientale. E' vietata l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 490/99.

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere installati gli erogatori, le pensiline e le altre attrezzature connesse (autolavaggi, punti aria ed acqua, ecc.); è altresì ammessa la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi servizi, in ogni caso il distacco minimo dalla carreggiata non potrà essere inferiore a m. 10,00 (per le pensiline tale distanza è computata dal loro filo esterno ed è riducibile per le sole strade provinciali e comunali a ml. 6,00), salvo quanto stabilito dagli enti proprietari della viabilità interessata. Ogni altra struttura dovrà essere posizionata esternamente alla fascia di rispetto stradale.

Le distanze dai confini di proprietà e zona non possono essere inferiori a m. 5,00, quelle tra edifici a m. 10,00, vanno considerati anche i serbatoi interrati, gli erogatori e gli autolavaggi.

In tutti i tipi di impianti dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi privati nel rispetto degli standards indicati dall'art. II.6 N.d.A. per ogni singolo tipo di attività ammessa.

Nel caso di smantellamento e rimozione di impianti esistenti, dovranno cessare anche le attività complementari, la bonifica dell'area sarà attuata nel rispetto delle prescrizioni dell' AUSL e dell'A.R.P.A. mediante la rimozione di tutte le attrezzature sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso centri autorizzati, l'area dovrà essere riportata alla situazione originaria, in adeguamento alle destinazioni di zona del PRG.

(c16) Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purchè aventi finalità pubbliche o di interesse generale purchè non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di m 10,00.

(c17) In tali fasce, se ricadenti in zona agricola E1 e in sottozona E2.4 (Art. VIII.2, c1 e Art. VIII.3, c9), è consentita, purchè non di intralcio alla viabilità e con una profondità max di ml 50,00, l'installazione di attività di vendita, esposizione e rimessaggio di roulotte, camper, natanti ed articoli da campeggio, nel rispetto dell'apposito regolamento comunale. Per tali attività non è ammessa l'installazione di impianti fissi. Eventuali strutture geodetiche e/o di facile rimozione avranno carattere temporaneo, non potranno coprire più del 20% della Superficie fondiaria, e dovranno inoltre rispettare una distanza minima di m 10,00 dal ciglio stradale.

(c18) Gli eventuali edifici esistenti, purchè regolarmente autorizzati, da demolirsi al fine di realizzare e/o adeguare la viabilità di piano possono essere ricostruiti, ai sensi della L.R. 38/98, con pari Superficie utile e Volume in aree limitrofe ricadenti nell'ambito della stessa proprietà, ad incremento della potenzialità edificatoria già

ammessa per zona omogenea.

(c19) Fermo restando quanto prescritto all'art. 55 del REC e dalle norme di zona, ai fini dell'accessibilità e dei requisiti prestazionali delle medie e grandi strutture commerciali di vendita, si rimanda all'art.V.3 dei criteri applicativi della L.R. 14/99, e ai seguenti sottopunti:

1. In ogni caso le prestazioni relative ai requisiti richiesti, dovranno essere appositamente verificate dall'ufficio competente e qualora l'intervento si attui attraverso un piano urbanistico attuativo, si devono prevedere nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie.

Le prestazioni richieste potranno essere precisate nei PUE, in relazione alle caratteristiche di assetto del sistema insediativo e di assetto della rete dei servizi di trasporto collettivo specifiche di ciascun bacino di utenza nonché in relazione al volume di traffico atteso, e alla specifica localizzazione.

2. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale, l'accessibilità e i requisiti dovranno essere altresì verificati con quanto espresso nei criteri da approvarsi dal C.C. ai sensi della L.R. 14/99.

#### **ART. IX.4 - ZONE F3: ZONE FERROVIARIE**

(c1) Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:

- linee ferroviarie (sottozona F3.1);
- zone ferroviarie (sottozona F3.2);
- fascia di salvaguardia del passante ferroviario merci (sottozona F3.3).

(c2) Le indicazioni del P.R.G. relative ai tracciati ferroviari sono indicative e saranno ulteriormente precisate e specificate a seguito della progettazione esecutiva delle singole opere.

(c3) Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali, qualsiasi intervento edilizio nell'area limitrofa al Parco Teodorico è subordinato al preventivo parere della S.B.A.A.

(c4) Gli edifici di stazione eventualmente dismessi possono essere riutilizzati per usi privati di interesse pubblico (Art. VII.9) e per esercizi pubblici (Art. II.3, c4), nonché per usi pubblici.

(c5) Le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati. Le distanze degli edifici dalle linee ferroviarie sono regolamentate dall' art. 125 del REC..

(c6) Anche per le fasce di rispetto ferroviarie valgono le prescrizioni di cui ai commi 11, 12, 13, 14 e 17, del precedente Art. IX.3. All'interno di tali fasce qualsiasi intervento, con esclusione degli interventi di M.O., M.S., restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione interna, è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753/80.

#### **ART. IX.5 - ZONA F4: ZONA DI SALVAGUARDIA IDROVIARIA E ALTRE ZONE NAVIGABILI**

(c1) La zona di salvaguardia idroviaria è destinata alla realizzazione della nuova idrovia prevista dagli strumenti di programmazione e pianificazione regionale e provinciali.

(c2) La fascia di salvaguardia idroviaria è dimensionata a tutela del tracciato individuato dallo studio di fattibilità predisposto dalla Regione Emilia-Romagna; all'interno di tale fascia sono ammissibili gli interventi definiti agli artt. 67, 68, 69 e 70 del REC e se ricadenti in zona E quanto consentito all' Art. VIII.1, c6 e c11.

(c3) Nelle cartografie di P.R.G. sono riportate le altre zone navigabili (canali, fiumi) con indicazione delle loro limitazioni e di eventuali allargamenti e approfondimenti. Le linee che indicano nelle tavole di P.R.G. i profili delle vie d'acqua portuali corrispondono a profili di massima; pertanto in sede di progetto esecutivo possono variare.

Nelle zone destinate alla formazione delle vie navigabili è vietata la realizzazione di qualunque nuovo edificio anche a carattere temporaneo e di qualsiasi opera di urbanizzazione, salvo diverse prescrizioni contenute nei piani di Stazione del Parco.

**ART. IX.6 - ZONA F5: FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI ED ACQUEDOTTI**

(c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita simbologia i tracciati:

- degli elettrodotti esistenti o autorizzati e/o di nuova previsione con tensione pari a 132, 220, 380 Kv e le relative fasce di rispetto atte a garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità previsto dalle normative vigenti (L.R.30/2000 e direttiva applicativa n.197 del 20/02/2001, Legge 36/2001).

A tali norme devono essere assoggettate anche le linee elettriche con tensione pari a 15.000 volt non riportate in cartografia. A tal fine i progetti dovranno riportare il rilievo delle linee di MT esistenti in un intorno di metri 28 dall'area oggetto di intervento.

Nel caso di aree di espansione soggette a piani attuativi già approvati alla data di entrata in vigore della L.R.30/00 (18.11.2000) o di aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione situate in prossimità di impianti esistenti o ove si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica in aree fortemente urbanizzate, è consentita l'applicazione di ampiezze minori delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di PRG, qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo minimo di qualità di 0,5 microTesla, o secondo le modalità previste dall'aggiornamento della legislazione in materia.

- dell'Acquedotto della Romagna, per il quale è da applicare una fascia di rispetto pari a m 4,50 per parte.

(c2) Per tali fasce di rispetto vale quanto definito al comma 12, del precedente Art.IX.3; nella fascia di rispetto degli elettrodotti sono ammesse nuove edificazioni e interventi sull'esistente in conformità alle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente. E' inoltre consentito per le abitazioni rurali quanto definito al c6 dell'Art. VIII.1 e per le abitazioni civili esistenti al 15.04.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purchè non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme (Art. VIII.1 c.7 e 9), la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della Superficie utile preesistente purchè a distanza non inferiore a quelle prescritte dal precedente comma 1, anche in deroga alle specifiche norme di zona.

Nei casi in cui la fascia di rispetto degli elettrodotti con tensione pari a 132, 220, 380 Kv interessi zone di completamento edilizio (Zone B2, B3, D1, D2, D3) 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 zonizzata ad altro uso, senza che ciò costituisca variante al PRG vigente. Tale traslazione è assentita purchè non comporti la necessità di variare o introdurre nuove urbanizzazioni.

(c3) I tracciati degli elettrodotti e le relative fasce di rispetto riportati sulle tavole di Piano devono essere adeguati ed integrati sia in relazione ai progetti di nuove linee di alta tensione approvati o di modifica della tensione di esercizio degli impianti esistenti, sia ad ulteriori prescrizioni di legge, secondo le procedure previste dalla normativa vigente (L.R.10/1993 e successive modifiche ed integrazioni).

**ART. IX.7 - ZONE F6: ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER SERVIZI E ATTREZZATURE**

(c1) Tali zone sono destinate a servizi di interesse pubblico, secondo le indicazioni riportate mediante simbolo e/o didascalia nelle planimetrie di P.R.G.

(c2) Non è ammessa la residenza: sono consentite unicamente le abitazioni strettamente necessarie per l'eventuale personale di sorveglianza, con una Superficie utile max = 160 m<sup>2</sup> per singola unità produttiva.

(c3) In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto nelle aree edificate o completamente urbanizzate; mediante intervento diretto previo PUE, da approvarsi con le modalità di cui all'art. 56 del REC, nelle aree inedificate se prive o solo parzialmente dotate di opere di urbanizzazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito P.U.E., anche in attuazione dell'art.24 della L.R.47/78 e successive modificazione e integrazioni.

(c4) Il P.R.G. si attua nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti:

**1. zone per uffici pubblici, aziende municipalizzate, e produttive di interesse pubblico**

Comprendono le aree pubbliche e di uso pubblico per uffici e servizi relativi, impianti produttivi, energetici e tecnologici di interesse pubblico, indicati con specifica didascalia nella cartografia di P.R.G., edificabili nel

rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Distanza minima dai confini = m 5,00
- $VI = 0,5$
- Aree pubbliche = 15% della St di cui almeno 1/3 a parcheggio
- H max = m 20,00.

## **2. zone per discariche**

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 e sono indicate nella cartografia di P.R.G. con specifica didascalia.

In tali aree previo progetto unitario, da approvarsi con le modalità di cui all'art. 56 del REC, di iniziativa comunale e/o del soggetto gestore l'impianto l'edificazione è ammessa secondo i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Distanza minima dai confini = m 5,00

Il progetto unitario dovrà definire l'organizzazione degli spazi ed impianti interni, dovrà inoltre essere corredato di apposito studio di impatto ambientale, con la previsione: delle opere necessarie per la tutela dell'ambiente e in particolare della falda acquifera, del sistema del verde di filtro e tutela e delle modalità di recupero e ripristino ambientale ad esaurimento delle stesse.

In cartografia è indicata una fascia di rispetto della discarica di via Romea (Tavv. 25 - 26 - 32 - 33) di m 200, all'interno della quale non sono ammessi nuovi edifici.

## **3. zone aeroportuali**

Comprendono le zone aeroportuali e sono indicate nella cartografia di P.R.G. con specifica didascalia.

In tali zone e negli ambiti di vincolo aeroportuale devono essere rispettate in ogni caso le norme OACI (o ICAO), in relazione all'altezza max consentita per gli edifici ivi ricadenti.

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito aeroportuale sono subordinati ad un progetto unitario da approvarsi con le modalità di un PUE privato, da elaborarsi in accordo con l'Ente Nazionale Aviazione Civile (ENAC) e con gli eventuali concessionari delle aree demaniali interessate. In pendenza di approvazione dello strumento urbanistico preventivo possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A e B e ristrutturazione interna.

Sono inoltre ammesse strutture di facile rimozione e smontabilità per attività di servizio all'area aeroportuale.

- Per una zona avente raggio di m 3000 dal centro radar (Tav.63), individuata nelle tavole di P.R.G., l'altezza max degli edifici è di m 25,00 sul livello del mare.

## **ART. IX.8 - ZONE F7: ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN AMBITO PORTUALE**

- (c1) Tali zone sono destinate all'uso di cui all'Art.II.3, punto 16, e comprendono perciò: lo specchio d'acqua portuale, le aree pubbliche e di uso pubblico destinate a banchina (per una profondità non superiore a m 50 dal ciglio e comunque secondo l'indicazione grafica delle tavole di PRG), il Demanio Marittimo, i raccordi ferroviari e le zone di formazione convogli, le aree di servizio e di accesso alle banchine, le aree per attrezzature di servizio all'autotrasporto, le aree per attività artigianali di servizio, commerciali, amministrative di servizio al porto, le aree destinate ad attrezzature per l'intermodalità, nonché le aree già oggetto di progetti unitari e di PUE.

La tipologia ammessa per le attività commerciali è l'esercizio di vicinato (art.II.3 c3) , salvo diverse previsioni contenute nei P.U., PUE e/o PUEP già approvati.

- (c2) Sugli immobili esistenti all'interno delle zone F7 portuali, negli abitati di Marina di Ravenna e Porto Corsini, in contrasto con le destinazioni previste dal presente articolo, sono ammessi - oltre a quanto previsto dall' art. 134 del REC, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo pari a 70 m<sup>2</sup> di Su, previa determinazione del valore di riferimento dell'immobile esistente, da riportare in un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da far valere come unico valore di riferimento per la definizione dell'indennità d'esproprio.

- (c3) Nelle zone F7 il piano si attua secondo le prescrizioni di cui ai commi seguenti, articolate per le diverse sottozone che sono distinte nelle Tavole di P.R.G. da apposita simbologia.

- (c4) Le aree ferroviarie e stradali e le aree destinate al parcheggio e sosta autoveicoli e mezzi sono inedificabili. Su di esse possono essere installate esclusivamente le attrezzature e gli impianti strettamente di supporto alla movimentazione delle merci.
- (c5) Nelle aree di banchina, acqua portuale e demanio marittimo individuate con la lettera "D" è consentita l'installazione di impianti e attrezzature al servizio della navigazione e dell'attività portuale, la movimentazione delle merci e il transito degli automezzi ed ogni altra operazione necessaria a garantire il corretto svolgimento del lavoro portuale.  
Sono ammesse edificazioni a stretto servizio dell'insediamento principale quando particolari esigenze operative lo rendono necessario, previa concessione dell'area da parte dell'Autorità Portuale.  
I profili di banchina rappresentati nelle Tavole di PRG possono essere modificati in sede esecutiva su specifica indicazione e/o prescrizione dell'Autorità Portuale di Ravenna.

- (c6) Le aree oggetto di PUE e di Progetto Unitari, di seguito elencate, si attuano sulla base degli indici edilizi e delle prescrizioni contenute nei singoli progetti.

I Progetti unitari e PUE di cui si tratta sono i seguenti:

- Progetto Unitario "ENEL approvato con delibera di C.C. n. 41173/310 dell'1.10.96";
- Per gli edifici residenziali e ricettivi esistenti è ammessa la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, è inoltre ammesso un incremento una tantum del 20% della sup. utile esistente destinata ad uso ricettivo e pubblico esercizio;
- PUEP "Porto turistico di Marina di Ravenna", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.10402/172 del.28.2.89 e sua successiva variante;
- "PUEP per Servizi pubblici (militari-portuali amministrativi) e servizi di integrazione urbana" in Porto Corsini su area demaniale marittima: progetto da redigersi da parte dell'Autorità Portuale per servizi ed attrezzature di stretto interesse portuale e militare e per servizi volti alla riqualificazione urbana dell'abitato. Le prescrizioni e gli indici edilizi saranno determinati dal PUEP stesso con le specificazioni riportate nella tabella relativa al PUEP di Porto Corsini.

I Progetti Unitari e i P.U.E.P. possono inoltre essere elaborati e/o modificati sulla base degli indici e prescrizioni seguenti:

- P.U. ENEL:
  - $U_f \leq 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $VI = 0,5$  tra edifici
  - aree pubbliche (escluse le strade interne) = 20% della St, di cui almeno il 40% a parcheggio
  - conferma della destinazione d'uso per deposito e stazione di pompaggio a servizio dell'oleodotto Ravenna-Porto Tolle;

- P.U.E.P. "Porto Turistico di Marina di Ravenna":

Le tipologie ammesse per le attività commerciali che comunque non possono superare complessivamente i  $\text{m}^2$  di Sup. utile come da PUEP approvato sono:

Esercizi di vicinato (art.II.3 c3); Medio Piccola struttura di vendita della classe dimensionale dell'art. II.3 c5 punto 5.3a) con 1 unità per l'intero comparto. La S.V. ammessa per la medio-piccola struttura è di  $1000 \text{ m}^2$  così come da PUEP approvato.

-  $U_t \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $Vl = 0,5$  tra edifici

- aree di uso pubblico (escluse le strade interne)  $\geq 30\%$  della St, di cui almeno 60% parcheggio;

- P.U.E.P. per “Servizi pubblici (militari-portuali amministrativi) e servizi di integrazione urbana” a Porto Corsini.

-  $Ut \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $Rc = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

USI	SUP. SCOP.	Ut
Spazi d'acqua banchinati per mezzi militari e difese di sponda	100%	Solo strutture e impianti di servizio ed eventuali strutture amovibili
Verde attrezzato, spazi di sosta ed attrezzati, servizi di ristoro e di custodia, pubblici esercizi	90%	0,05
Servizi urbani di integrazione all'abitato, residenza, verde attrezzato e parcheggi	75%	0,2
Attrezzature militari amministrative di servizio al porto e relativi spazi di pertinenza <sup>(1)</sup>	60%	0,40

<sup>(1)</sup> capitaneria di porto, guardia di finanza, polizia, carabinieri ecc.

- (c7) Sulle aree destinate ad attività produttive - turistiche, pubblici esercizi e servizi al porto indicate con simbologia “AA” nelle Tavole di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $Uf \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $Rc = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $Vl = 0,5$

- Distanza tra edifici =  $Vl$

- Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza dai confini di zona =  $Vl$  con un minimo di m 5,00

- Distanza dai confini di proprietà =  $Vl$  con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

Nelle zone F7 A-A a Marina di Ravenna sono ammessi i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo (Art. II.3, c1); l'artigianato di servizio non alla persona e i laboratori artigianali sono ammessi previo parere preventivo dell'AUSL
- esercizi commerciali di vicinato (Art. II.3 c.3)
- pubblici esercizi (Art. II.3 c4)
- attività ricettive (Art. II.5, c.1), anche in relazione al successivo c.3
- attività artigianali laboratoriali produttive (Art. II.4, c2 e c3) con Superficie Utile non superiore, per unità produttiva, a mq. 250; con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'AUSL.

In particolare, nelle aree contrassegnate con la dizione "Servizi alla nautica da diporto" sono ammessi esclusivamente interventi funzionalmente legati al porto turistico di Marina di Ravenna.

(c8) Sulle aree destinate ad attività amministrative, commerciali, ricettive e per attività pubbliche e private di servizio al porto, e a servizi alla viabilità, indicate con simbologia "CD" nelle tavole di P.R.G. è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-  $U_t \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $R_c = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $V_l = 0,5$

-  $H_{\text{max}} = \text{m } 30,00$

- Distanza tra edifici =  $V_l$

- Distanza dalle strade =  $\text{m } 6,00$  o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza dai confini di zona =  $V_l$  con un minimo di  $\text{m } 5,00$

- Distanza dai confini di proprietà =  $V_l$  con un minimo di  $\text{m } 5,00$  o in confine previo accordo tra i proprietari.

(c9) Le zone per l'Intermodalità, indicate nelle tavole di PRG con simbologia "IM", comprendono le aree pubbliche, di uso pubblico destinate agli impianti ed ai servizi per i diversi sistemi di trasporto e connesse attività produttive, magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, attrezzature per controlli e varchi doganali.

In tali zone il PRG si attua mediante piano urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, d'intesa con le Amministrazioni interessate.

Gli interventi potranno avvenire sulla base dei seguenti indici:

-  $U_t \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $U_f \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-  $V_l = 0,5$

- Distanza tra edifici =  $V_l$

- Distanza dalle strade =  $\text{m } 6,00$  o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza dai confini di zona =  $V_l$  con un minimo di  $\text{m } 5,00$

- Distanza dai confini di proprietà =  $V_l$  con un minimo di  $\text{m } 5,00$  o in confine previo accordo tra i proprietari.

Sono ammessi, nelle more dell'approvazione del piano urbanistico attuativo e sulla base di concessione edilizia, gli eventuali interventi complementari alle opere ferroviarie previste dal Compartimento F.S. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di Sup. utile e Volumetria; è ammesso inoltre un ampliamento una tantum dei fabbricati rurali di servizio di  $150 \text{ m}^2$ .

#### **ART. IX.9 - ZONE F8: ZONE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

(c1) Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi minori di pertinenza cimiteriale. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2.

**CAPITOLO X - ZONE G: ZONE URBANE PUBBLICHE DI QUARTIERE****ART. X.1 - DEFINIZIONI**

(c1) Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate da privati come definito al 3° comma del precedente Art.IX.1, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, che a sua volta le distingue fra quelle esistenti e quelle di progetto:

- servizi pubblici di quartiere (G1);
- parcheggi e/o piazze (G2);
- zone a verde attrezzato e con percorsi nell'ambito della cintura urbana del capoluogo (G3);
- zone a verde pubblico di compensazione e filtro (G4).

Nelle zone G il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto: qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica; per le sistemazioni a verde si rinvia inoltre a quanto definito all'art. 189 del REC, al successivo comma 4 e allo specifico piano di settore.

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15, commi 4° e 5°, della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e/o dall'art.1 della L. 1/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Le zone G1 ricadenti nell'ambito del Parco Baronio e del Parco Cesarea, le zone G3 e le zone G4, che nel loro insieme costituiscono la Cintura Verde del Capoluogo, ad esclusione di quelle già ricomprese nel Comparto Darsena di città o all'interno di PUE nelle zone C1, C2 e C4, esprimono una capacità edificatoria definita dall'applicazione di un Uf pari a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ridotta a 0,033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se dette zone ricadono all'interno di fasce di rispetto stradale o ferroviaria, come definito dalle Tavole di PRG. Tale capacità edificatoria è prevista come insediabile nell'ambito del Comparto Darsena di città, nei limiti fissati all'Art. VI.5 comma 4, e delle zone C4, nei limiti fissati all'Art. VI.7 comma 6.

(c2) Le zone G1 comprendono:

**1. Zone per l'istruzione**

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme della L.R. n. 1/2000 per gli asili nido e il DM 18.12.1975 per le altre scuole e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni:

- VI = 0,5
- H max = m 12,50
- distanza dai confini di zona e di proprietà = VI con un minimo di 5,00 salvo diversa previsione planovolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

**2. Zone per attrezzature civili di interesse comune**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e scolastiche (non ricomprese al punto 1); la realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Uf ≤ 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- VI = 0,5
- H max = m 12,50
- distanza dai confini di zona e di proprietà = VI con un minimo di 5,00 salvo diversa previsione planovolumetrica degli strumenti urbanistici attuativi.

**3. Zone per attrezzature religiose di interesse comune**

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, sportivo, didattico, culturale, sociale, socio-assistenziale e sanitario, ecc.; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_I = 0,5$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 15,00$  ad esclusione dei campanili.

**4. Zone a verde attrezzato e parchi pubblici**

Sono le aree - senza simbologia specifica - destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

La disciplina d'uso e d'intervento nei parchi pubblici ricadenti all'interno del Capoluogo, indicati con specifica dicitura è definita mediante redazione di un P.U.E. e/o progetto unitario di iniziativa pubblica, in relazione anche alle indicazioni del Piano di Settore del Verde (Art. XV.2).

Tali aree verdi possono essere integrate con servizi pubblici di base quali: scuole dell'obbligo, impianti sportivi, servizi socio-sanitari ed assistenziali, case per anziani e centri civici-polivalenti e/o da altre strutture pubbliche definite in sede di PUE e/o P.U.

**5. Zone a verde sportivo**

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, integrati con il verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento ( $A_i$ ):

- per gli impianti coperti  $U_f \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- per gli impianti scoperti  $U_f \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_I = 0,5$

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

Tali impianti, relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti. L'attività sportiva può essere integrata con le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi e esercizi di vicinato, purchè connessi e di supporto alla attività sportiva. Per i suddetti usi il limite max è del 20% della  $S_u$  complessiva ammessa.

**6. Aree attrezzate per spettacoli viaggianti**

Dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio nonchè dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici nella misura minima indispensabile.

(c3) Le zone G2 comprendono:

**1. Zone per parcheggi pubblici**

Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dei seguenti indici:

- $H_{\text{max}} = \text{m } 12,50$
- $V_I = 0,5$

**2. Piazze**

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione o a privati nell'ambito di PUE e/o Progetti Unitari; di norma essi dovranno essere opportunamente alberati e arredati anche in relazione allo specifico abaco predisposto dall'Amministrazione Comunale.

**(c4) Le zone G3:**

Le zone G3 costituenti la "cintura verde" del capoluogo comprendono le seguenti tipologie di aree a verde specificamente distinte nelle tavole di Piano:

1. Parchi pubblici, per le quali valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente comma 2, p.4;
2. Zone per impianti sportivi e zone per attrezzature religiose e di interesse comune, per le quali valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente comma 2, punti 3 e 5;
3. Servizi pubblici di quartiere - come definiti al c2 - purchè previsti con specifica simbologia nelle Tavole di P.R.G.
4. Orti urbani. Tali zone sono destinate alla creazione o conservazione di orti urbani a uso sociale. Nell'ambito delle zone, oltre alle porzioni coltivate dovranno essere previste aree di uso comune agli utenti. I manufatti di servizio, nonché i dispositivi irrigui e gli altri elementi di arredo, dovranno essere realizzati sulla base di progetti unitari; in particolare i manufatti di servizio dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei.

**(c5) Le zone G4:**

Le zone G4 comprendono le aree pubbliche a verde con funzione di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale ed alle aree produttive, tali sottozone sono distinguibili dalle sottozone H1.4 per la simbologia "P" riportata sulle tavole.

Gli impianti a verde di tali zone dovranno essere realizzati seguendo gli schemi indicativi riportati nella monografia "Piano di settore del verde", allegata al P.R.G.

**(c6) Nelle zone G3 e G4 di cui ai commi precedenti dovranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree della cintura verde.****(c7) Per le zone G1, G3, G4, valgono le disposizioni, relative agli spazi di sosta, di cui all'ultimo comma del precedente Art.IX.2. Inoltre per quanto non specificato nel presente articolo si applicano i parametri di cui alla Tabella allegata all'Art. II.6.****(c8) Ogni progetto al fine della salvaguardia delle zone d'acqua dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto dall'Art. XI.11 comma 6.****CAPITOLO XI - ZONE H, I, L: ZONE A VERDE PRIVATO, DI TUTELA DELL'AMBIENTE, PUBBLICHE E PRIVATE****ART. XI.1 - DEFINIZIONI****(c1) Le zone a verde privato e di tutela dell'ambiente si suddividono, in rapporto alla loro morfologia e destinazione, in:**

- Zone H, a verde privato;
- Zone I, ad uso speciale, pubblico-privato;
- Zone L, di tutela e vincolo

Nei successivi articoli sono specificate le ulteriori articolazioni e le prescrizioni di P.R.G.

**ART XI.2 - ZONE H1: ZONE A VERDE PRIVATO DI LIVELLO URBANO**

(c1) Tali zone comprendono le aree di uso privato interne al perimetro urbano e di valenza urbana destinate ad attrezzature sportive e ricreative, giardini, parchi ed orti, parcheggi collocati nel verde, fasce di protezione dell'abitato.

(c2) Nelle cartografie del P.R.G. sono distinte con apposita simbologia le seguenti sottozone:

H1.1 - sottozone con attrezzature sportive e ricreative

H1.2 - giardini e parchi di pertinenza di immobili

H1.3 - orti

H1.4 - sottozone verdi di filtro

H1.5 - sottozone a verde e parcheggio privato.

**ART. XI.3 - SOTTOZONE H1.1: ZONE A VERDE PRIVATO CON ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE**

(c1) Tali sottozone sono destinate al mantenimento e/o alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico.

(c2) Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti pubblici esercizi, attività ricreative, attività ricettive limitatamente al 50% della edificabilità ammessa, e un alloggio per il personale di sorveglianza con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 160.

(c3) Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici ed ogni altro tipo di attività, che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico.

(c4) In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con:  $U_f \leq 0,10$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> calcolato sull'area dell'insediamento  $A_i$ ; m 5,00 distanza minima dai confini e  $V_l = 0,5$ . Per il computo dell'  $A_i$  sono escluse le eventuali zone d'acqua presenti.

(c5) Ai fini del calcolo della Superficie utile non sono computate coperture di impianti aventi caratteristiche di smontabilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari.

(c6) Nell'ambito delle zone in oggetto dovranno essere ricavati parcheggi alberati privati aperti all'uso pubblico, nella misura minima di 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità dell'impianto, e comunque nel rispetto di quanto prescritto nella Tabella allegata all'Art. II.6.

(c7) Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento, non computando le eventuali zone d'acqua.

Sulla superficie destinata a verde devono essere messe a dimora alberi e arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:

- 40 % di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità)

- 10 % di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo a maturità).

**ART. XI.4 - SOTTOZONE H1.2-H1.3: ZONE A VERDE PRIVATO CON GIARDINI E PARCHI DI PERTINENZA DI IMMOBILI; ZONE AD ORTI PRIVATI**

(c1) Le sottozone H1.2 e H1.3 comprendono rispettivamente le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati di pertinenza di immobili e le aree per orti; è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale sistemazione a orto o giardino.

(c2) Le aree in sottozona H1.2 non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ricadenti in altra zona omogenea.

- (c3) Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale; in caso di abbattimento le piante debbono essere sostituite, nel rispetto comunque di quanto definito all'art. 189 del REC, in particolare dal comma 5 di tale articolo.
- (c4) Nell'ambito di ogni singolo lotto, per gli edifici esistenti sono ammessi gli usi residenziali e di tipo diffusivo, pubblici esercizi, attrezzature culturali, socio-sanitarie assistenziali, ricreative, nonchè gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nell'area di pertinenza, anche con localizzazione diversa da quella originaria, purchè non vi sia pregiudizio del verde e non si tratti di edifici di valore testimoniale (Art. art. 88 del REC), e un incremento una tantum dell'edificio o degli edifici destinato/i a residenza e relativi servizi, a far data dal 21.4.83, fino a un massimo di 100 m<sup>2</sup> di superficie utile purchè tale incremento non comporti una superficie utile complessiva di tutti gli immobili esistenti sul lotto superiore a 450 m<sup>2</sup>.
- (c5) Nelle zone H1.2 valgono le distanze dai confini di cui all'Art. V.4 commi 7 - 8 - 9.
- (c6) Nelle sottozone ad orti i manufatti di servizio dovranno essere realizzati in legno con tipologie unitarie, aventi caratteristiche di facile rimozione; tali manufatti non potranno eccedere un  $U_f \leq 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel rispetto comunque di una  $S_u \text{ max di m}^2 15$ , salvo orti collettivi per i quali potrà essere predisposto un unico progetto nel rispetto del solo indice di  $U_f$ .

#### **ART. XI.5 - SOTTOZONE H1.4: ZONE A VERDE PRIVATO DI FILTRO**

- (c1) Tali sottozone piantumate e/o da piantumare comprendono aree private inedificabili con funzione di protezione delle zone residenziali e di filtro dalla viabilità e dalle zone produttive, è ivi ammessa la realizzazione di parcheggi alberati per non più del 30% della Superficie fondiaria.
- (c2) Per gli eventuali edifici esistenti in tali sottozone sono ammessi gli usi di cui al c4 dell'Art. XI.4, nonchè gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione interna senza aumento di  $S_u$  per i soli edifici residenziali; è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, a parità di  $S_u$  e Volume, anche in altra zona omogenea limitrofa, con esclusione delle zone G ed F, qualora sia favorita la realizzazione e continuità del verde di filtro.
- (c3) Al fine della loro formazione per tali sottozone valgono le prescrizioni di cui all'art.X.1, comma 5.

#### **ART. XI.6 - SOTTOZONE H1.5: ZONE A VERDE E PARCHEGGIO PRIVATO**

- (c1) Tali sottozone comprendono aree private a verde in parte già destinate o destinabili a parcheggi, purchè alberati.
- (c2) Per gli eventuali edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c3) Il progetto di sistemazione a parcheggio dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con un minimo pari al 20% dell'area; non meno del 50% dell'area dovrà comunque rimanere permeabile.
- (c4) Tali sottozone a parcheggio sono computabili, purchè non ricadenti in fascia di rispetto stradale, al fine del soddisfacimento dello standard di parcheggio privato (Art. II.6) delle zone limitrofe di cui sono pertinenza e purchè della stessa proprietà; qualora ricadenti nell'ambito di P.U.E. la loro localizzazione può essere riprecisata dal progetto di piano.

**ART. XI.7 - ZONE H2: ZONE A VERDE PRIVATO DI LIVELLO TERRITORIALE CON ATTREZZATURE RICREATIVE-SPORTIVE**

- (c1) Tali zone soggette a progetto unitario di cui all'Art. ~~XIV.8~~ **art. 61 del REC** sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi e/o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico, esterni ai centri abitati e di valenza territoriale.
- (c2) Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti pubblici esercizi, attività ricreative, attività ricettive limitatamente al 20% della edificabilità ammessa, ed agriturismo; le attività commerciali sono ammesse limitatamente al 20% della superficie consentita per l'attività ricettiva, solo all'interno della struttura e al suo servizio, e con il limite della classe dimensionale dell'esercizio di vicinato e con l'esclusione del settore alimentare. Ove occorra è consentita anche la realizzazione di un alloggio per il titolare o il personale di sorveglianza con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 160.
- (c3) Gli allevamenti ittici sono consentiti esclusivamente in zone d'acqua esistenti e risultanti nella cartografia di base del P.R.G. o in aree di ex-cava senza modificarne perimetri e profondità.
- (c4) Per quanto sopra non specificato valgono le prescrizioni di cui ai commi 4, 5, 6, del precedente Art. XI.3; il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 30% dell'area di intervento, non computando le eventuali zone d'acqua. Sulla superficie destinata a verde devono essere messe a dimora alberi e arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:
- 50 % di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità)
  - 20 % di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo a maturità).

**ART. XI.8 - ZONE H3: ZONE A VERDE AGRICOLO CON FUNZIONE PAESAGGISTICA NELL'AMBITO DELLA CINTURA URBANA DEL CAPOLUOGO**

- (c1) Tali zone sono finalizzate al mantenimento dell'attività agricola, al consolidamento e alla tutela del paesaggio agrario e, nel capoluogo, all'integrazione della cintura verde del Capoluogo.
- (c2) Oltre alla quota di  $U_f \leq 0,01$  m<sup>2</sup> per abitazioni agricole, è ammessa una ulteriore potenzialità edificatoria per abitazioni civili pari a  $U_f \leq 0,003$  m<sup>2</sup> con contestuale atto d'obbligo a mantenere ad usi agricoli la relativa area di asservimento, in conformità agli indirizzi previsti nel Piano di Settore della cintura verde del Capoluogo. Per le abitazioni civili esistenti è ammesso comunque un ampliamento una-tantum della Su non superiore a m<sup>2</sup> 50; sono inoltre recuperabili ad abitazione civile anche i servizi rurali esistenti purchè rispondenti alla normativa igienico sanitaria vigente. Gli edifici esistenti e rappresentati nel catasto del 1928, qualora sia accertato il loro valore tipologico, non potranno essere demoliti né alterate le loro caratteristiche tipologiche e costruttive.
- (c3) Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo valgono le indicazioni relative alle zone E2.4 di cui all'Art.VIII.3, comma 9. Sono ammessi gli usi di cui all'Art. VIII.4 comma 6.

**ART. XI.9 - ALTRE DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E IL POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE**

Si vedano prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003

**ART. XI.10 - ZONE I: ZONE AD USO SPECIALE PUBBLICO-PRIVATO**

- (c1) Tali zone comprendono aree agricole, aree dismesse di valore testimoniale e/o aree di pregio ambientale integrabili con usi compatibili di valenza territoriale anche al fine del loro recupero e riqualificazione. Sono soggette ad intervento preventivo mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, ai quali è applicabile quanto definito agli artt. 81 - 130 del REC.

(c2) Tali zone si suddividono in cinque comparti:

1. STANDIANA Tavv. N. 63 - 71 e 72 Comparto soggetto a progetto unitario approvato con delibera del Consiglio Comunale n.17384/352 dell'11.4.89 e successiva Variante. In tale zona sono ammessi nuovi edifici nel rispetto dell'  $Ut \leq 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (escluso strutture sportive e ricreative con caratteristiche temporanee e amovibili che non vengono computate), ad integrazione degli edifici esistenti.

Sono previsti gli usi sportivi, ricreativi, culturali ricettivi, e le attività commerciali così definite: esercizi commerciali di vicinato (art.II.3.c3); nell'ambito dei comparti della Standiana sono ammissibili al massimo medie strutture di vendita (art. II.3.c5) delle classi 5.3a) e 5.3b) come da Progetto Urbanistico approvato; le tipologie di aggregazione ammesse sono quelle definite ai punti 5.4.1a) e 5.4.2; per le medie strutture è escluso il settore alimentare; oltre agli usi agricoli per le aree confermate a tale uso, per le quali si applicano le norme della Sottozona E2.3 (Art. VIII.3).

Sono inoltre ammesse le attività di escavazione nelle aree specificatamente individuate dal PAE vigente, così come riportate nelle Tavv. 63 - 71 - 72; il loro recupero e sistemazione ambientale dovrà essere coordinato e regolamentato con le indicazioni e prescrizioni del progetto unitario relativo all'intero comparto Standiana.

Eventuali varianti dovranno rispettare le presenti norme ed essere approvate con la procedura di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

2. APPRODO TURISTICO A CASALBORSETTI Tav. n.10

La previsione riguarda le aree, a destinazione pubblica e privata, delimitate con apposito perimetro, funzionalmente connesse all'approdo turistico di Casalborsetti. Esse sono destinate a banchina (e zone d'acqua), sosta e parcheggio di autoveicoli, depositi e spazi operativi, rimessaggio natanti, attività cantieristiche, esercizi commerciali di vicinato (art.II.3.c3), media piccola struttura (art.II.3.c5 punto 5.3a), come da PUE approvato e comunque con il limite del 10% della Su complessiva, ricettive, associative, di ristoro e residenza turistica. Il P.R.G. si attua mediante PUE di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti parametri:

$Su \leq \text{m}^2 17.000$  di cui non più di  $\text{m}^2 9000$  per residenza, con un massimo di  $\text{m}^2 2500$  per la residenza permanente

$Ss \geq \text{m}^2 20.000$  (collocati in prevalenza sul fronte Est del comparto e destinati prioritariamente a piazza, parcheggi e verde)

$H_{\text{max}} = \text{m} 7,50$  per gli edifici residenziali,  $9,50$  per gli edifici destinati agli altri usi

$VI = 0,5$  fra edifici

Sono a carico dei soggetti attuatori tutte le opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese: la realizzazione di un primo stralcio della nuova viabilità di circuitazione dell'abitato e del nuovo ponte sul canale destra Reno, posizionate come previsto di massima nel P.R.G.. In sede di convenzione dovranno essere precisate ed eventualmente integrate dette opere di urbanizzazione, compresa la passerella ciclo-pedonale di attraversamento del canale. Tali opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente all'approdo turistico ed entrare in funzione senza determinare alcuna discontinuità, secondo un esplicito impegno contenuto nella convenzione attuativa. E' previsto uno studio idraulico circa le opere da realizzare e, qualora richiesto nelle sedi competenti, sono a carico dei soggetti attuatori eventuali studi sulla compatibilità ambientale dell'intervento, anche tenuto conto di detti approfondimenti nel campo idraulico e della compatibilità ambientale. In sede di convenzione verrà altresì determinato il numero dei posti barca.

3. IMPIANTO GOLFISTICO DI CASALBORSETTI Tavv. n. 10 e 15

L'intervento si attua attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intero comparto, come definito negli elaborati grafici di P.R.G. Il Piano Particolareggiato dovrà sviluppare un apposito studio sul paesaggio dell'Alto Adriatico, con riferimento alle aree di bonifica, alle zone umide, ai relitti dunosi, alle aree pinetate e cespugliate. Il progetto dell'impianto del golf, dovrà collocarsi nelle aree attualmente destinate ad uso agricolo, ad Ovest della litoranea, ed assumere come area tematica del progetto i caratteri del paesaggio locale; per la parte ricadente in zona di tutela della costa e dell'arenile per P.T.P.R., ai sensi dell'Art. 15 sono ammessi interventi di riqualificazione ambientale, che prevedano la conservazione e/o il ripristino della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale della duna e possono essere consentite tutte le attività che non alterino le caratteristiche peculiari dell'area; pertanto l'impianto golfistico potrà eventualmente interessare le sole aree già adibite ad uso agricolo e quindi non potrà interessare le aree pinetate e cespugliate esistenti, garantendo inoltre che non si determini alcuna modificazione del loro stato attuale, ed escludendo in dette aree la costruzione di

qualsiasi edificio e/o impianto.

Il Piano Particolareggiato e la relativa convenzione dovranno altresì prevedere secondo quanto indicato dal P.T.P.R. la cessione gratuita al Comune di apposite aree da riservare all'eventuale trasferimento dei campeggi esistenti lungo la litoranea, fra Casalborsetti e Marina Romea, specificatamente per le aree collocate a Sud dell'abitato di Casalborsetti e ad Est della litoranea così come indicato nelle Tavole di PRG. Preliminarmente alla formazione del Piano particolareggiato, i soggetti attuatori dovranno produrre uno studio sulle compatibilità ambientali dell'intervento, con particolare riguardo al bilancio delle risorse idriche e alle prescrizioni ed indirizzi dettati dal P.T.P.R. e delle presenti norme.

Sono previste le seguenti destinazioni con le relative capacità edificatorie:

Su  $\leq$  m<sup>2</sup> 33.000 di cui:

- non più di m<sup>2</sup> 21.000 riservate alla residenza, con un massimo di m<sup>2</sup> 6.000 per la residenza permanente;
- non più di m<sup>2</sup> 12.000 riservati ad attrezzature ricettive e di foresteria, a sala convegni, ad attrezzature di servizio al golf (Club house, Pubblici esercizi, Esercizi commerciali di vicinato (art.II.3 c3), una sola media piccola struttura (art. II.3 c5 punto 5.3a) e comunque la Su complessiva destinata alle attività commerciali non potrà superare i 1500 m<sup>2</sup>, Attrezzature tecniche e sportive, Officine).

Ss  $\geq$  m<sup>2</sup> 100.000, collocati, in sede di P.P., parte ad ampliamento della zona sportiva di Casalborsetti, parte nella zona prevalentemente pinetata posta a confine con il demanio forestale e ad Est della litoranea, come previsto indicativamente nelle Tavole di P.R.G.

H max = m 7,50

VI = 0,5 fra edifici

Immediatamente dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato, dovrà essere realizzata, a totale carico dei soggetti attuatori, la nuova strada di circuitazione dell'abitato, prevista dal P.R.G. anche al di fuori del comparto, da via Spallazzi fino al nuovo ponte sul destra Reno, sotto forma di opera di urbanizzazione primaria da prevedersi esplicitamente in convenzione, anche eventualmente in termini anticipati rispetto all'approvazione del P.U.E. con apposito specifico atto. La realizzazione delle strutture edilizie dovrà inoltre avvenire contestualmente alla realizzazione dell'impianto golfistico, secondo tempi e modalità da prevedersi esplicitamente in convenzione, l'abitabilità di tali strutture è subordinata all'effettiva messa in esercizio dell'impianto golfistico; la convenzione dovrà inoltre definire l'obbligo della proprietà e suoi aventi causa di farsi carico integralmente degli oneri di gestione di detto impianto.

La convenzione del Piano Particolareggiato dovrà regolare, oltre a quanto previsto per legge, criteri e modalità di utilizzazione delle attrezzature da realizzare, che possono rivestire un interesse per utenze locali.

#### 4. Ex DISCARICA Tav. n. 26

Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà definire gli usi anche in base agli studi sulla natura del terreno conseguente il precedente uso improprio.

Tale progetto unitario dovrà inoltre tener conto ed essere compatibile col piano di stazione Pineta di S.Vitale e Pialasse di Ravenna entro il quale ricade.

#### 5. EX ZUCCHERIFICIO DI CLASSE: MUSEO ARCHEOLOGICO DI CLASSE, ED INSEDIAMENTI COMPLEMENTARI

L'intervento si attua attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata, esteso all'intero comparto, come definito negli elaborati grafici di P.R.G. (P3.56 e allegato P3.3), il sub comparto "Museo Archeologico" può essere attuato autonomamente dall'Ente competente con specifico progetto di recupero e riuso; fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono ammessi interventi di M.O. e M.S.

Il Piano Particolareggiato dovrà operare sulla base dei seguenti indirizzi:

- Lo stabilimento dello Zuccherificio, (edificio centrale ed ex uffici) per una superficie utile complessiva realizzabile pari a circa m<sup>2</sup> 12.500, comunque all'interno della volumetria esistente pari a circa m<sup>3</sup> 44.000, è destinato integralmente al Museo Archeologico ed ai relativi servizi, insieme con un'area di pertinenza di circa m<sup>2</sup> 22.500 (individuata nell'elaborato grafico di P.R.G. P3.3).
- I capannoni collocati a Sud dello stabilimento, con un'area di pertinenza di circa m<sup>2</sup> 25.900 (individuata

nell'elaborato grafico di P.R.G. P3.3) verranno destinati, nei limiti della Superficie utile esistente di circa 11.000 m<sup>2</sup>, ad attività private di tipo espositivo ricreativo, culturale congressuale, attività ricettive di tipo alberghiero, artigianato di servizio e pubblici esercizi, mediante recupero degli edifici esistenti.

- Per la commercializzazione dei prodotti connessi agli spazi espositivi e/o al Museo, con l'esclusione del settore alimentare, sono ammesse le tipologie della classe dimensionale di esercizi di vicinato (art. II.3 c3) e/o una medio-piccola struttura di vendita come definita al punto 5.3.a (art. II.3 c5). La superficie utile complessiva destinata alla commercializzazione dei prodotti sopra citati non potrà essere superiore al 30% di quella esistente.
- Le aree libere lungo il confine Sud-Est, e quelle comprese tra detto confine, gli ambiti di pertinenza delle attività espositive, e il Museo Archeologico per una Superficie di circa m<sup>2</sup> 27.600 (individuate nell'elaborato grafico di P.R.G. P3.3), vengono riservate a verde pubblico attrezzato e di filtro (G1 e G4) e cedute gratuitamente al Comune in quota standard pubblici relativi agli insediamenti previsti nel Comparto, salvo quanto specificato per i parcheggi successivamente.
- Il sub comparto residuo, collocato nell'ambito di Nord-Est del comparto, (individuato nell'elaborato grafico di P.R.G. P3.3), per una superficie pari a 32.000 m<sup>2</sup>, viene destinato agli usi propri delle Zone C2 del forese, attuato nei modi definiti all'Art. VI.3 salvo quanto specificato nella presente norma, con un limite di Superficie utile pari a m<sup>2</sup> 12.500, oltre alla Superficie utile degli edifici esistenti di valore tipologico da destinarsi a residenza e/o pubblici esercizi; superficie comunque corrispondente a quella del sub comparto "Museo Archeologico".
- Gli edifici di valore tipologico, individuati con asterisco nell'elaborato grafico di P.R.G. (P3.3) dovranno essere recuperati salvaguardando le loro caratteristiche tipologiche e morfologiche, anche in relazione a quanto definito all'art. 88 del REC.
- E' compito del Piano Particolareggiato, che potrà essere presentato con le modalità di cui agli artt. 81 - 130 del REC, definire gli elementi progettuali e di assetto di cui ai punti precedenti, individuando gli specifici standard di parcheggio pubblico e privato relativo ai vari insediamenti; è altresì compito del Piano Particolareggiato assicurare i necessari elementi di continuità funzionale e visiva nonché di schermatura fra le diverse componenti insediate, fra queste ed il centro di Classe, ed in special modo fra il Museo Archeologico, le aree verdi, le aree espositive, ed il complesso della basilica, anche in relazione all'eventuale traslazione della ferrovia.

Il sub comparto Museo Archeologico, con i relativi edifici e pertinenze, nonché le aree destinate a verde e parcheggio pubblico - di cui ai punti precedenti - verranno ceduti gratuitamente al Comune - il sub comparto Museo Archeologico e le aree verdi comunque contestualmente alla stipula della convenzione attuativa del Piano Particolareggiato - con le modalità ed i tempi previsti in sede di Atto unilaterale d'obbligo presentato dalla proprietà in data 24.1.95 (PG. 2871/95); i contenuti di quest'ultimo dovranno essere integralmente recepiti in detta Convenzione.

#### **ART. XI.11 - ZONE L: ZONE DI TUTELA E VINCOLO**

(c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita simbologia le zone di salvaguardia e di tutela, e specificatamente le seguenti zone:

- L1, zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento;
- L2, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura;
- L3, zone umide;
- L4, zone d'acqua, fiumi e canali e relative fasce di rispetto
- L5, arenili;
- L6, zone archeologiche;

Sono inoltre individuate:

- con apposito perimetro e simbologia la fascia di tutela dall'ingressione marina di cui al successivo c9 e regolamentata dal REC
  - con apposita campitura e lettere A e B le aree a rischio idrogeologico interessate da eventi alluvionali disciplinate con delibera del C.C. n. 30621/106 del 22.06.2000 e dal REC.
- (c2) Per tali zone valgono le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale relative alle zone di tutela ricadenti nell'ambito del sistema costiero (zone di riqualificazione delle coste e dell'arenile, zone di salvaguardia della morfologia costiera, zone di tutela della costa e dell'arenile) e per le zone ricadenti nell'ambito del sistema delle acque superficiali (zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua ed invasi di alvei, bacini e corsi d'acqua).
- Valgono inoltre così come specificato all'Art.14 le norme dei Piani Territoriali di Stazione del Parco del Delta redatti in base alla L.R. 27 del 2.7.88 per le zone ivi ricadenti.
- Ferme restando le previsioni e prescrizioni dei piani sopra citati, nelle diverse zone valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti, con le specificazioni ed integrazioni eventualmente definite in sede dei piani unitari di riqualificazione ambientale (Art. XI.12).
- In tali zone è vietata inoltre ogni opera che, anche indirettamente, modifichi a breve o lungo termine, in senso degenerativo accertato scientificamente, la qualità ecologica nonché le caratteristiche vegetazionali e faunistiche dell'ambiente.
- Per gli edifici esistenti nelle zone di cui ai successivi commi 3, 4, 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.
- Nell'ambito del Villaggio S.A.V.A., ricadente in zona L1 e specificatamente individuato con perimetro di Progetto unitario nella Tav. 27 (P3), è ammessa inoltre la possibilità di poter realizzare un piccolo ripostiglio per ricovero attrezzi e/o servizi igienici (max m<sup>2</sup> 6,00 di Su) al fine di dotare di tale servizio ogni unità del villaggio ivi comprese quelle per il servizio di custodia del villaggio medesimo.
- I capanni da caccia e/o pesca ricadenti nelle zone L1, L2, L3 e L4 sono disciplinati da specifico regolamento comunale vigente o sue varianti da approvarsi con le modalità dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, nel rispetto degli indirizzi e norme del P.T.P.R. Le singole concessioni sono subordinate al nulla osta dell'Ente Territoriale competente in materia idraulica.
- (c3) Nelle zone L1 e L2 pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura, è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione pozzi; è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco salvo quanto precisato da specifici Piani unitari di riqualificazione ambientale.
- (c4) Le zone L3 (zone umide: pialasse, valli, paludi) dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio. E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale; è vietata inoltre l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, di colmate, di scavo di nuovi canali, nuove arginature, che non siano ammessi dal Piano di Stazione, fatti salvi gli ordinari interventi manutentivi.
- E' vietata altresì l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi. Sono ammesse attività ittiche, purchè di tipo non intensivo.
- L'insediamento di nuovi allevamenti ittici e/o la ristrutturazione di quelli esistenti sono ammessi, compatibilmente alle esigenze di tutela e salvaguardia e acquisito il parere del Consorzio del Parco del Delta, previa approvazione di un progetto unitario da parte della G.C.. I centri aziendali degli allevamenti ittici esistenti sono stati specificatamente perimetrati sulle tavole P3 per detti centri valgono le norme della sottozona E3.1 (Art. VIII.4 c2 e c3).
- I principali lavori di ordinaria manutenzione che possono ritenersi tali in quanto necessari per l'esercizio dell'attività ittica e per il mantenimento delle caratteristiche ambientali delle zone umide sono quelli di cui all'Art. 67 del REC.
- In tali zone, qualora utilizzate per lo sfruttamento di idrocarburi sono ammesse, fino alla scadenza della Concessione Statale di coltivazione, pozzi e estrazione dal sottosuolo di gas e idrocarburi.
- (c5) Nelle zone L1, L2, L3, eventuali opere che si rendessero necessarie in deroga a quanto prescritto nei precedenti commi 3 e 4, in quanto esclusivamente finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali e comunque compatibili con essi dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale o per le opere di iniziativa statale ai sensi del D.P.R. 616/77, previo verifica di compatibilità ambientale e purchè ammesse dalle norme del P.T.P.R.

(c6) Nelle zone d'acqua L4 e nelle aree comprese fra gli argini maestri dei corsi d'acqua, fiumi e canali, non sono consentite costruzioni di alcun tipo per motivi di sicurezza e di tutela dell'ambiente. Previo parere dal punto di vista idraulico dell'Ente territorialmente competente, possono essere ammessi i soli manufatti ad uso non residenziale ed a carattere provvisorio, tali da non impedire il regolare deflusso delle acque.

I capanni da pesca sono disciplinati da specifico regolamento comunale di cui al c2 del presente articolo.

Nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua, aventi comunque profondità non inferiore a ml. 150 dal limite esterno a campagna dei corsi di acqua naturali, così come indicate con apposita perimetrazione nella cartografia di P.R.G. (elaborati P3 e P7), sono ammesse nuove costruzioni nei soli casi indicati dalle norme del P.T.P.R. (Art. 17) e del P.T.C.P. (art.17) e quindi quelle connesse all'attività agricola e quelle ricadenti in zone omogenee A, B, C, D, H all'interno del territorio urbanizzato.

Il territorio urbanizzato escluso negli elaborati P3 di PRG dalle fasce di rispetto fluviale è quello definito, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78 e 23/80, dal Consiglio Comunale in data 23.11.89 con deliberazione n. 1477/51832.

Le nuove costruzioni ammesse, anche se comprese nelle zone omogenee A, B, C, D, E, H dovranno rispettare una fascia di inedificabilità minima di ml. 15 dal piede arginale a campagna, mentre nella successiva fascia fino a ml. 30, misurata in senso radiale, e indicativamente riportata sulle tavole di piano, gli interventi saranno soggetti a preventivo Nulla-Osta dal punto di vista idraulico dell'Ente territorialmente competente.

Per gli edifici esistenti nella fascia di ml. 150 dal piede arginale a campagna, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, sono ammessi i seguenti interventi previo Nulla Osta idraulico dell'Ente territorialmente competente:

A) per gli edifici esistenti ubicati nella fascia compresa fra il piede arginale a campagna ed i ml. 15 di distanza

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria solo per edifici e/o complessi rurali di valore tipologico-documentario
- demolizione con eventuale ricostruzione esclusivamente oltre i ml. 15 dal piede arginale a campagna previo rilascio di Nulla-Osta dal punto di vista idraulico da parte dell'Ente territorialmente competente

B) per gli edifici esistenti ubicati nella fascia di rispetto fra i ml. 15 e i ml.30 dal piede arginale di campagna

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime, previo nulla osta dell'Ente territoriale competente;

C) per gli edifici esistenti ubicati oltre i 30 ml dal piede arginale di campagna:

- gli interventi indicati alla precedente lettera B);
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con ricostruzione senza aumento della Su
- ampliamento dei fabbricati ammessi dalle norme del PTPR (art.17), fra cui quelli connessi con l'attività agricola e di quelli ricadenti in zona omogenea B, C, D all'interno del territorio urbanizzato,

per gli interventi elencati nel punto C) non necessita il nulla osta idraulico.

(c7) Nelle zone omogenee A, B, C, D, E, H è prevista una fascia di inedificabilità minima di m 10 sia a sinistra che a destra dal piede arginale o dal ciglio più elevato della sponda e/o comunque dall'identificazione dei corsi d'acqua, appartenente ai "reticoli minori vallivi e di bonifica" e ai "reticoli minuti" dei Piani di Bacino approvati.

All'interno delle fasce laterali di m 10 del "reticolo minore vallivo", è consentito solo la realizzazione di piste ciclabili, viabilità di campagna, manufatti tecnici e opere similari la cui realizzazione è subordinata al parere dell'Autorità idraulica competente.

All'interno delle fasce laterali di m 10 del "reticolo minuto" ogni nuovo intervento di qualunque tipo ed ogni intervento sull'esistente, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato al parere dell'Autorità idraulica competente.

Per il controllo degli apporti d'acqua, delle prestazioni complessive e della gestione del sistema idraulico, valgono le prescrizioni grafiche e normative dei Piani di Bacino approvati; così come, ai fini di una corretta applicazione valgono le definizioni contenute nei piani sopraccitati. Sono comunque fatte salve, in ogni caso le disposizioni più restrittive contenute nella legislazione e normativa statale e regionale.

- (c8) Nelle zone L5, arenili, sono ammessi esclusivamente interventi in attuazione del Piano dell'arenile ai sensi dell'Art. 33 L.R. 47/78 - 23/80.  
Detto Piano interessa anche altre zone omogenee (L1, L2, L4, B, D, H, ecc.), così come definito da specifica perimetrazione riportata nelle Tavole di P.R.G. (elaborato P3), per le quali può dettare specifiche norme, nel rispetto delle prescrizioni grafiche e normative del PRG e in conformità alle prescrizioni dell'Art.13 del P.T.P.R.; in caso di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione l'altezza massima consentita è di ml. 8.50. Per gli edifici esistenti a carattere non precario e non destinati a servizio della balneazione sono ammessi interventi di M.O., M.S. restauro e ristrutturazione edilizia, anche con ricomposizione dei volumi esistenti, senza aumento della volumetria esistente, della Superficie coperta e nel caso di strutture ricettive senza aumento della capacità ricettiva.
- (c9) Nelle zone L6, archeologiche, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le sottozone agricole di salvaguardia E2.1 (Art. VIII.3, comma 6), purchè connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia e un ampliamento fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 70 di Superficie utile, a far data dal 21.04.83 previo nulla osta della Soprintendenza Archeologica, nel rispetto delle distanze di cui alle zone B2. E' vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonchè la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza Archeologica.  
Per la zona archeologica di Classe le modalità di fruizione e i relativi interventi sono definiti dal progetto del Parco Archeologico di Classe redatto dal Comune in accordo con le Sovrintendenze Archeologica e dei Beni Ambientali ed Architettonici.
- (c10) Si vedano prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003

#### **ART. XI.12 - PIANI UNITARI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

- (c1) Nelle tavole di P.R.G. sono evidenziate con apposita perimetrazione e didascalia le zone soggette a piani unitari di riqualificazione ambientale.  
Le zone individuate corrispondono alla seguente casistica:
- a) aree di attività estrattive esaurite o tuttora in corso (in quest'ultimo caso il progetto può essere attuato dopo la cessazione dell'attività);
  - b) aree attualmente soggette ad usi non compatibili con le caratteristiche dell'ambiente (il progetto può essere attuato dopo la cessazione dell'attività);
  - c) aree con stato di fatto non consolidato e con pericolo di degrado.
- (c2) La riqualificazione ambientale ha come obiettivo la valorizzazione degli aspetti ambientali e paesistici, mediante interventi di restauro/ripristino o anche di trasformazione della morfologia attuale dei suoli in modo compatibile con le finalità di tutela del paesaggio e dei valori naturali. In particolare la nuova organizzazione degli spazi dovrà garantire una significativa continuità con i beni ambientali e definire gli usi compatibili.
- (c3) Le zone di riqualificazione sono state così denominate:
- |                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| 1. Tav. 3, 6, 10 | 1. Foce Reno                      |
| 2. Tav.15, 21    | 1. Marina Romea Nord              |
| 3. Tav.21, 27    | 2. Marina Romea Sud               |
| 4. Tav.30        | 1. Ex Zuccherificio di Mezzano    |
| 5. Tav.32, 33    | 1. Lo Stabiale                    |
| 6. Tav.34        | 1. Pialassa del Piombone          |
| 7. Tav.34, 42    | 2. Via Piomboni                   |
| 8. Tav.50, 57    | 1. La Cherubina                   |
| 9. Tav.51, 58    | 1. Lido Adriano Sud               |
| 10.Tav.58        | 1. Foce Fiumi Uniti               |
| 11.Tav.58        | 2. Pineta Demaniale Lido di Dante |
| 12.Tav.62, 63    | 1. Ex Cava dell'areoport          |

13.Tav.64	1. Ex Cava Fosso Ghiaia Nord
14.Tav.64	2. Ex Cava Fosso Ghiaia Sud
15.Tav.65	1. Foce Bevano
16.Tav.73	1. Isola della Bevanella
17.Tav.73	2. Cava del Bevano
18.Tav.81, 82	1. Anse del Savio
19.Tav.81, 82	2. Foce del Savio
20.Tav.98	1. Matellica

(c4) Per tali zone di riqualificazione ambientale dovranno essere redatti Piani unitari di intervento, da approvarsi con deliberazione del C.C. sulla base di studi specialistici che dovranno verificare la compatibilità ambientale degli usi proposti e delle modalità di fruizione.

Tali Piani unitari potranno precisare i perimetri stessi, nonché precisare e integrare le destinazioni d'uso, previste per singola zona, con quelle di cui al comma seguente se ed in quanto ammesse dal P.T.P.R. così come modificato dal P.T.C.P.

Qualora le destinazioni d'uso ammesse non siano tra quelle sottoelencate il Piano Unitario di riqualificazione ambientale dovrà essere approvato seguendo le procedure previste per i P.U.E. di iniziativa pubblica.

(c5) Ove non esistano più specifiche e vincolanti destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nelle zone di riqualificazione ambientale sono ammessi i seguenti usi:

a) costruzione di biotopi artificiali con usi ricreativi e/o sportivi, pesca sportiva, itticoltura: zone 4, 5, 8, 12, 13, 14, 17;

b) costruzione di biotopi artificiali, con eventuali usi ricreativi leggeri: zone 2, 3, 6, 7, 16, 18, 19, 20; essendo tali zone di più rilevante valore ambientali richiedono maggiore cautela negli interventi; limitatamente alla zona n.3 è inoltre ammessa la realizzazione di aree attrezzate per la sosta camper;

c) costruzione di biotopi artificiali volti esclusivamente alla ricostruzione e/o risanamento del paesaggio originario: zone 1, 9, 10, 11, 15;

d) rimessaggio a terra per natanti e/o approdo (Art. II.3, comma 13) purchè non comporti strutture permanenti, previa verifica di fattibilità e compatibilità con le previsioni del P.T.P.R. e previo nulla osta del Servizio Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna: zone 10 e 19.

(c6) Previa redazione e specificazione del piano unitario sono ammessi sugli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, interventi di restauro e ristrutturazione interna senza aumento di volume. E' inoltre ammessa, se valutata compatibile e in relazione agli usi previsti al c.5, una quota di nuova edificazione secondo gli indici delle zone omogenee ricomprese dal perimetro del piano e comunque con un  $Ut \leq 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le aree di cui al punto a) e con  $Ut \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le aree di cui al punto b). Per le aree di cui al punto d) sono ammesse solo strutture di facile rimozione e smontabilità con l'indice delle aree di cui al punto a).

Il piano unitario dovrà definire le caratteristiche costruttive e tipologiche di detti edifici e/o opere al fine di garantirne la compatibilità con l'ambiente circostante.

(c7) Fino alla approvazione del piano unitario per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, e le zone ambientali in esso compresi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o altri interventi purchè realizzati dagli Enti Pubblici competenti al fine della conservazione e valorizzazione degli stessi.

**TITOLO III - INDICI, PARAMETRI, CATEGORIE DI INTERVENTO****CAPITOLO XII - INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

ART. XII.1 - INDICI URBANISTICI

ART. XII.2 - INDICI EDILIZI

ART. XII.3 – DISTANZE (D)

Si rinvia alle prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003

ART. XII.4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

(commi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 traslati nel REC)

(c9) Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali - standard urbanistici

In materia di aree da cedere ad uso pubblico per standard urbanistici si rinvia a quanto prescritto dall'art. 18 del REC con le seguenti precisazioni, salvo la facoltà di monetizzazione ai sensi dell'art. 18 del REC:

- a) Agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali (art. 46 L.R.47/78);
- b) Alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali (art.46.L.R.47/78);
- c) Nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, nè siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, l'Amministrazione Comunale può stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

**CAPITOLO XIII - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

ART. XIII.1 - CATEGORIE DI INTERVENTO

ART. XIII.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA

ART. XIII.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. XIII.4 - RESTAURO SCIENTIFICO

ART. XIII.5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

ART. XIII.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RIPRISTINO EDILIZIO

ART. XIII.7 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE - RICOSTRUZIONE CON RIPRISTINO MORFOLOGICO

ART. XIII.8 – NUOVA EDIFICAZIONE

Si rinvia alle prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003

**ART. XIII.9 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

- (c1) L'intervento consiste nel mutamento degli usi, connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili, ammessi e/o ritenuti compatibili dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali (centro storico, ambito portuale, capoluogo, frangia urbana, forese e litorale) e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici, ai sensi dell'Art.2 della L.R. 46/88 così come modificato dall'Art. 16 della L.R. 6/95. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nei singoli articoli delle presenti norme. Il mutamento d'uso è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard urbanistici per servizi pubblici e per parcheggi privati come definito dall'Art. II.1 c3.
- (c2) I mutamenti della destinazione d'uso, non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili, (fermo restando che qualora il cambiamento di destinazione d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto alle procedure previste per quel tipo di intervento edilizio), sono oggetto (di autorizzazione edilizia ai sensi del 3, 5, 6 e 7 comma dell'Art.2 della L.R. 46/88 così come modificato dalla L.R. 6/95 Art. 16)<sup>(1)</sup>, qualora comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria:
- 1) funzioni abitative, permanenti turistiche e/o collettive, servizi strettamente connessi (Art.II.2);
  - 2) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici; l'artigianato di servizio; mostre ed esposizioni; le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di tipo diffusivo; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale (Art. II.3 e II.4, c3);
  - 3) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto 2), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (Art. II.4 c1 e 2 e Art. VIII.1);
  - 4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale; attività connesse all'agriturismo (Art. VIII.1);
  - 5) funzioni alberghiere, ricettive e comunque per il soggiorno temporaneo (Art. II.5).
- (c3) Detta (autorizzazione)<sup>(2)</sup> è rilasciata previo versamento di eventuale conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente, e quelli per la destinazione d'uso autorizzata se questi sono maggiori, in relazione alle Tabelle parametriche regionali relative agli oneri di urbanizzazione e conseguenti deliberazioni comunali in applicazione dell'Art. 5 della L.10/77.  
Qualora la variazione d'uso avvenga all'interno delle singole categorie 1, 2, 3, 4, 5, sopra citate, è soggetta ad (autorizzazione)<sup>(2)</sup> solo qualora comporti il conguaglio per maggiori oneri dovuti e/o l'incremento dei parcheggi privati; negli altri casi è sufficiente l'asseverazione del progettista di conformità al mutamento d'uso alle norme urbanistiche vigenti (Art. 2, c7 della L.R. 46/88 come modificato dall'Art. 16 della L.R. 6/95)<sup>(3)</sup>.
- (c4) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
- (c5) Non si ha comunque mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione non superiore ai 30 m<sup>2</sup> di S.U. per unità immobiliare. Per le zone A restano valide le limitazioni d'uso fissate nelle norme specifiche.

---

<sup>(1)</sup> il titolo abilitativo è la **DIA** così come definito nell'art. 76 del REC ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31/02

<sup>(2)</sup> **DIA**

<sup>(3)</sup> e della L.R. 31/02.

**ART. XIII.10 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Si rinvia alle prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003

**ART. XIII.11 - NUOVO IMPIANTO**

(c1) L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, a servizi ed attrezzature;
- opere di arredo urbano.

(c2) L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.E. di cui all'art. 55 del REC delle presenti norme, salvo i casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento, in tal caso è soggetto a progetto unitario (Art. art. 61 del REC).

**ART. XIII.12 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO**

(c1) Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, le Ferrovie dello Stato, l'Anas, nonché altre Aziende concessionarie di pubblici servizi.

(c2) Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art.9, punti f) e g) della L. 10/77.

(c3) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla disciplina della vigente legislazione in materia.

**ART. XIII.13 – INTERVENTI DI USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI****ART. XIII.14 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.****ART. XIII.15 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO****ART. XIII.16 - PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE (ZONA OMOGENEA "A")****ART. XIII.17 - ANALISI STORICO-CRITICHE RICHIESTE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI RIGUARDANTI UNITA' EDILIZIE RICADENTI NELLE ZONE A****ART. XIII.18 - INTERVENTI SU VILLE ED EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE NONCHE' SUI GIARDINI DI PREGIO****ART. XIII.19 - INTERVENTI RELATIVI AGLI ARREDI****ART. XIII.20 – INTERVENTI RELATIVI A CIPPI, MONUMENTI E LAPIDI STORICHE****TITOLO IV – ATTUAZIONE DEL P.R.G.****CAPITOLO XIV - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.****ART. XIV.1 - AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA PER LA PRESENTAZIONE DEL PUE****ART. XIV.2 - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE****ART. XIV.3 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI****ART. XIV.4 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA****ART. XIV.5 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA / PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO / PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO****ART. XIV.6 – CONVENZIONI****ART. XIV.7 – OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE****ART. XIV.8 – PROGETTO UNITARIO****ART. XIV.9 – REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS DI SERVIZI PUBBLICI E LORO RIPARTIZIONE****ART. XIV.10 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO****ART. XIV.11 – CONCESSIONE ONEROSA****ART. XIV.12 – CONCESSIONE GRATUITA****ART. XIV.13 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA****ART. XIV.14 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)**

Si rinvia alle prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003

**CAPITOLO XV° - PARTICOLARI MODALITA' ATTUATIVE E NORME TRANSITORIE****ART. XV.1 - PROGRAMMI UNITARI DI INTERVENTO DI "COMPARTI VASTI" SOGGETTI A CONVENZIONE PREVENTIVA**

- (c1) L'attuazione dei "comparti vasti", specificatamente perimetrati sulle tavole di PRG, finalizzati alla qualificazione del capoluogo e dei centri minori, comprendenti più zone omogenee, è subordinata a Programma Unitario di intervento, da approvarsi con le modalità dei PUE di iniziativa privata esteso all'intero comparto, fatto salvo quanto consentito dai successivi (c5) e (c6). Detto Programma è a sua volta attuato attraverso successivi Piani Particolareggiati e/o progetti unitari di iniziativa privata, estesi ai subcomparti di attuazione, individuati dal PRG e/o dallo stesso Programma Integrato.
- (c2) Il Programma Unitario di cui al comma precedente, è proposto e formato dalle diverse proprietà comprese nel comparto, ed assume il valore di strumento urbanistico di coordinamento nel sostanziale rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G. ai fini della migliore formazione dei successivi Piani Particolareggiati e/o Progetti unitari di iniziativa privata, sono consentite modifiche alla perimetrazione dei comparti e aggiustamenti alla localizzazione delle singole sottozone, ferma restando la loro superficie e potenzialità edificatoria complessiva.
- (c3) Il Programma Unitario è accompagnato da una "Convenzione preventiva" all'attuazione dei singoli comparti soggetti a P.U.E. e/o P.U. che dovrà definire modalità, tempi d'attuazione ed eventuali costi e tempi di cessione delle aree destinate ad uso pubblico, eccedenti la quota già definita dal P.R.G. per standards pubblici.
- (c4) I Piani Particolareggiati già approvati alla data di adozione e quelli presentati prima dell'approvazione del presente piano, conformi anche al PRG vigente, sono comunque attuabili, inoltre sono ammesse loro Varianti purchè nel rispetto delle norme di zona e non vi sia modificazione ai perimetri di comparto vasto e alla Su e alla SS complessiva.
- (c5) Il C.C. può autorizzare che il Programma Unitario e relativa "convenzione preventiva", di cui ai commi precedenti, possa interessare solo parte del comparto, in relazione al diverso regime proprietario al 21.12.93 e qualora sia documentata la mancata disponibilità all'attuazione di parte delle proprietà.

**ART. XV.2 - PIANO DI SETTORE DELLA CINTURA VERDE DEL CAPOLUOGO**

- (c1) Nelle zone G3, G4, H3 e F2.3, 5 il P.R.G. si attua previo Piano di Settore della cintura verde del Capoluogo. Tale Piano, in sede di progettazione e attuazione, può essere esteso alle zone di tipo G1 (in particolare i parchi Baronio e Cesarea) e ad altre eventuali zone dell'immediato intorno, il cui inserimento possa risultare utile ai fini della completezza ed organicità dello stesso Piano di Settore.
- (c2) Il Piano di Settore, approvato dal Consiglio Comunale, operando in conformità alle prescrizioni del P.R.G., sviluppa i necessari approfondimenti ed indirizzi progettuali per la realizzazione della cintura verde del Capoluogo. Esso definisce il disegno del verde, i percorsi e i recapiti, le aree di sosta e parcheggio, le sistemazioni generali, le attrezzature per la pratica sportiva oltre il quadro delle essenze da utilizzare e delle colture agrarie da praticare, in particolare nelle zone di tipo H3 di cui all'Art. XI.8. Esso può prevedere un Regolamento attuativo, ed uno o più Abachi di riferimento.

**ART. XV.3 –CORREZIONE ERRORI GRAFICI DI PRG**

- c1) Ai sensi dell'Art.15, c7 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, possono essere corretti eventuali errori grafici riscontrati nelle Tavole di piano e dovuti esclusivamente ad errata interpretazione e riproduzione dello stato di fatto alla data di adozione del presente PRG.

**ART.XV.4 RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI**

Si rinvia alle prescrizioni contenute nel REC approvato con delibera consiliare n. 121/39522 del 01.07.2003

**ART. XV.5 - CONCESSIONI GIÀ RILASCIATE E NORMA TRANSITORIA**

- (c1) L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. e sue varianti comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le concessioni ed autorizzazioni edilizie non ancora rilasciate a tale data.
- (c2) Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data anteriore l'adozione del presente P.R.G. rimangono valide fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.  
Decorsi i termini di cui sopra alle nuove istanze si applicheranno le disposizioni di cui al precedente comma.
- (c3) Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, e/o sue modifiche ed integrazioni, purchè tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedente, per la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione, i 10 anni dalla data della loro approvazione; ciò vale anche per quelli approvati dal Consiglio Comunale e non ancora convenzionati, purchè la stipula della convenzione stessa avvenga entro sei mesi dalla data di comunicazione al privato dell'avvenuta approvazione
- (c4) Ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della Legge n. 457/78 e successive modifiche, sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale, tuttora vigenti e per il periodo di loro validità.  
Sono inoltre confermati ai sensi dell'Art.13 della L.R. 47/78 e 23/80 i perimetri di territorio urbanizzato già deliberati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.51832/1477 del 23.11.89, fatte salve successive integrazioni e/o modificazioni.
- (c5) Per le Attività commerciali esistenti non compatibili con la rispettiva zonizzazione, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento e/o di trasferimento e/o di accorpamento di preesistenti strutture di vendita, qualora consentito dagli indici urbanistici-edilizia delle singole sottozone, è ammesso l'ampliamento entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita, precedentemente autorizzata, purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale della tipologia e/o della classe dimensionale già di appartenenza; nel rispetto comunque di quanto eventualmente prescritto nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali da approvarsi dal C.C. così come prescritto dalla L.R. 14/99.
- (c6) Attraverso i PUE e/o concessioni edilizie potranno essere favoriti e realizzati gli "esercizi commerciali polifunzionali", come disposto dalla L.R. 14/99, nelle località individuate con la delibera del C.P. n. 22 del 11.02.2000 e/o nel PTCP.
- (c7) Le istanze di concessione edilizia presentate prima della adozione di varianti parziali, purchè alla data di presentazione conformi al PRG e con domanda completa e priva di qualsiasi carenza progettuale, grafica e documentale, salvo, per questi ultimi due casi, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni, sono concessionabili secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente al momento della loro presentazione, previa conferma dell'attualità dell'interesse in capo all'istante.
- (c8) Negli immobili e/o parti di esso aventi la destinazione d'uso commerciale ottenuta con regolare istanza di concessione, autorizzazione e/o sanatoria, non compatibili con la rispettiva zonizzazione, e lasciati liberi a seguito di trasferimenti, cessazioni e/o mai utilizzati, possono essere riutilizzati a tale uso senza aumento della S.U. legalmente riconosciuta.  
La classe dimensionale della tipologia degli esercizi commerciali comunque non deve superare quella definita all'art. 5.3.a), ovvero della medio-piccola struttura e avente la S.V. inferiore a 500 mq. nelle zone di PRG (B,C) a prevalente destinazione residenziale, e la S.V. inferiore a 1000 mq. nelle zone D di PRG, e con l'esclusione del settore merceologico alimentare.  
Nella zona "A" di PRG, la classe dimensionale non potrà essere superiore a quella dell'esercizio commerciale di vicinato.  
L'apertura delle attività delle medio strutture di vendita dovrà rispettare quanto previsto dai criteri per il rilascio delle autorizzazioni deliberati dal C.C..

**ART. XV.6 - RIR – RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

(c1) Nelle zone interessate dall'involuppo delle aree di isodanno relative agli scenari incidentali derivanti dalla presenza, alla data di adozione della variante (15.07.2003), degli stabilimenti soggetti agli obblighi degli articoli 6,7,8 del Decreto legislativo 17 agosto 1999, n.334, sono ammessi gli interventi previsti nelle specifiche zone di piano, purchè coerenti con le categorie territoriali ritenute dal Decreto 9 maggio 2001 compatibili con gli scenari incidentali, così come rappresentate nell'elaborato P12.

(c2) Sono inoltre ammessi gli interventi sugli stabilimenti esistenti o l'installazione di nuovi stabilimenti purchè tali interventi non comportino incremento delle aree di danno e/o aggravio di rischio in relazione agli scenari rappresentati nell'elaborato P12 all'esterno del confine dello stabilimento

(c3) L'installazione di nuovi impianti o la modifica di stabilimenti esistenti che comportino aggravio di rischio all'esterno del confine dello stabilimento possono essere previsti solo a fronte di una contemporanea e collegata eliminazione di scenari di rischio esistenti in zone più prossime agli ambiti urbani.

Gli interventi di delocalizzazione di stabilimenti e/o impianti, oltre ad essere finalizzati alla eliminazione e/o riduzione degli scenari di rischio devono essere previsti e valutati nell'ambito di specifici progetti unitari (PU) da approvarsi con le procedure di cui all'art.25 della L.R.47/78. Detti PU dovranno riguardare l'ambito territoriale costituito dall'area su cui è insediato l'impianto da delocalizzare e dall'area di nuova localizzazione dell'impianto, e contenere la dimostrazione di un bilancio della delocalizzazione complessivamente non aumentato rispetto agli scenari esterni allo stabilimento rappresentati nell'elaborato P12.

Ai PU è associata una convenzione contenente i termini della delocalizzazione ed i relativi obblighi, con particolare riguardo agli impegni finalizzati alla bonifica ed al riuso dei luoghi dismessi.

(c4) L'elaborato P12 verrà costantemente aggiornato, senza che ciò comporti Variante al PRG, rappresentando le aree di rischio in relazione:

- alle conclusioni di istruttoria del Comitato tecnico regionale relative agli stabilimenti esistenti alla data di adozione della variante (15.07.2003) e/o agli stabilimenti non classificati alla stessa data ma assoggettati alla medesima procedura da successivi provvedimenti di legge, a condizione che, in entrambi i casi, le aree di rischio così determinate siano coerenti e compatibili ai sensi del DM 9 maggio 2001 con la zonizzazione di PRG vigente;
- alla approvazione dei PU di cui al comma 3.

**ELENCO ANALISI**

A1	Analisi dei territorio Comunale	CARTA DEL MICRORILIEVO	1:25.000
A2	Analisi dei territorio Comunale	CARTA GEOMORFOLOGICA	1:25.000
A3	Analisi dei territorio Comunale	CARTA LITOLOGICA DEFINITIVA	1:25.000
A4	Analisi del territorio Comunale	CARTA PEDOLOGICA	1:25.000
A5.1	Analisi dei territorio Comunale	CARTA DELLE ISOFREATICHE	1:25.000
A5.2	Analisi del territorio Comunale	CARTA DELLE ISOBATE DELLA SUPERFICIE FREATICA	1:25.000
A5.3	Analisi dei territorio Comunale	CARTA DELLE ISOPIEZE	1:25.000
A6	Analisi dei territorio Comunale	CARTA GEODINAMICA SCHEMATICA	1:25.000
A7	Analisi dei territorio Comunale	CARTA DEL DRENAGGIO	1:25.000
A8	Analisi del territorio Comunale	CARTA DELL'INONDABILITA'	1:25.000
Allegato		CARTA UBICAZIONE DEI POZZI FREATICI	1:100.000
A9	Analisi dei territorio Comunale	BENI CULTURALI gli elementi dei PTPR ai sensi degli artt. 21-22-24-34	1:25.000
A10	Analisi dei territorio Comunale	BENI CULTURALI - LE CASE COLONICHE	1:25.000
A11	Analisi del territorio Comunale	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	1:25.000
A12	Analisi dei territorio Comunale	RETI TECNOLOGICHE: acquedotto - rete gas	1:25.000
A13	Analisi del territorio Comunale	RETI TECNOLOGICHE: elettrodotti - gasdotti - oleodotti	1:25.000
A14	Analisi dei territorio Comunale	RETI TECNOLOGICHE: rete sip - rete fognatura	1:25.000
A15	Analisi dei territorio Comunale	USO DEL SUOLO	1:10.000
A16	Analisi del territorio Comunale	BENI AMBIENTALI aree di salvaguardia e tutela	1:25.000
A17	Analisi dei territorio Comunale	BENI AMBIENTALI gli elementi dei PTPR ai sensi degli artt. 6-10-23	1:25.000
A18	Analisi del territorio Comunale	BENI AMBIENTALI le aree di riqualificazione ambientale	MONOGRAFIA
A19	Analisi del territorio Comunale	STRUTTURE PRODUTTIVE	MONOGRAFIA
A20	Analisi dei territorio Comunale	CIRCOSCRIZIONI E ZONE OMOGENEE TERRITORIALI	1:50.000
A21	Analisi dei territorio Comunale	UNITA' ELEMENTARI TERRITORIALI	1:50.000
A22	Analisi del territorio Comunale	UNITA' ELEMENTARI URBANE	1:10.000
A23	Analisi dei territorio Comunale	ATTIVITA' COSTRUTTIVA	1:10.000
A24	Analisi dei Centro Storico	DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEGLI EDIFICI	1:1.000
A25	Analisi dei Centro Storico	AREE LIBERE E SISTEMA DEL VERDE	1:2.000
A26	Analisi del Centro Storico	CONFRONTI CATASTI STORICI (esemplificazioni)	1:1.000
A27	Analisi del Centro Storico	CINTURA MURARIA	1:2.000

*ALLE ANALISI DEL P.R. G. SONO ALLEGATE LE SEGUENTI MONOGRAFIE DERIVANTI:*

**DAL RAPPORTO PRELIMINARE**

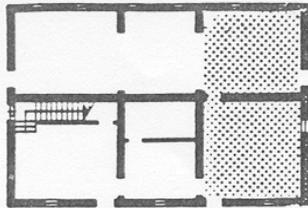
- A Monografia relativa al materiale conoscitivo inviato alle Circoscrizioni (esemplificazione Circoscrizione S.Alberto)

**DALLO SCHEMA PRELIMINARE**

- B Piano di Settore del Verde - Primi contributi per lo Schema Preliminare del PRG' 93
- C Ricerca sulla consistenza e sulla qualità immobiliare e fondiaria dell'area compresa tra ponte mobile, via Trieste, cintura ferroviaria e via delle Industrie
- D Ricerca sul comparto dei servizi nel Comune di Ravenna (prima parte)
- E Primo quadro previsionale sulle tendenze demografiche
- F Ricerca sulle tendenze insediative nel territorio comunale
- G Studio di fattibilità sull'assetto infrastrutturale del porto e del centro urbano
- H Come si costruisce un Campione

**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.**  
**ABACO DI RIFERIMENTO PER L'EVENTUALE**  
**RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI**  
**(Art. VIII.1, comma 7)**

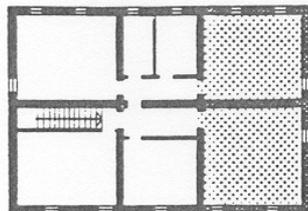
**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO. ABACO DI RIFERIMENTO PER L'EVENTUALE RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI (Art. VIII.1, c 7)**



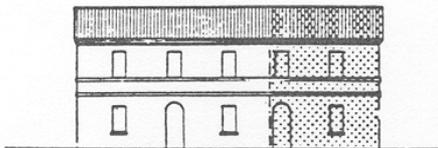
Piano Terra

**TIPO RAVENNATE** pianta quadrata di modeste dimensioni, a due piani, tetto a due falde.

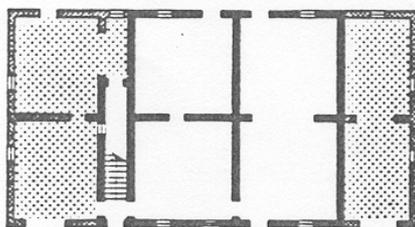
**L'AMPLIAMENTO** può avvenire su un lato a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto.



Piano Primo



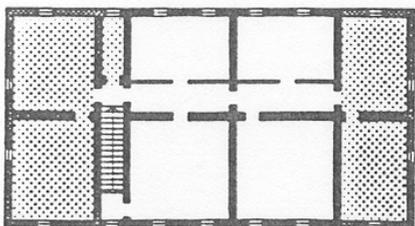
Prospetto



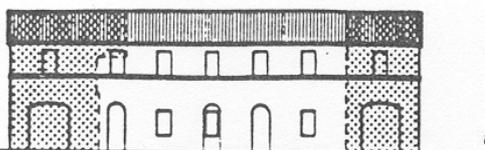
Piano Terra

**TIPO ITALICO** pianta rettangolare, di modeste dimensioni, a due piani, con ingresso e scala laterali.

**L'AMPLIAMENTO** può avvenire su entrambi i lati a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto

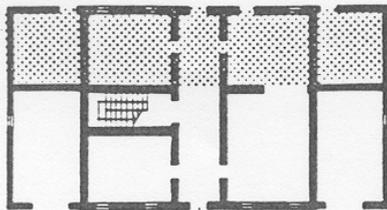


Piano Primo



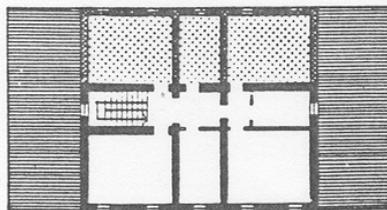
Prospetto

**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO. ABACO DI RIFERIMENTO PER L'EVENTUALE RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI (Art. VIII.1, c 7)**



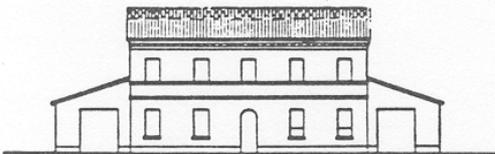
Piano Terra

**TIPO FAENTINA-IMOLESE** pianta rettangolare a volte profonda, tetto a due o quattro falde (negli edifici più profondi), a due piani. Elemento caratteristico il fienile a volte ricavato nell'abitazione e posto sopra la stalla, a volte nello stesso corpo è ricavato uno o due porticati laterali usati come ricovero attrezzi.

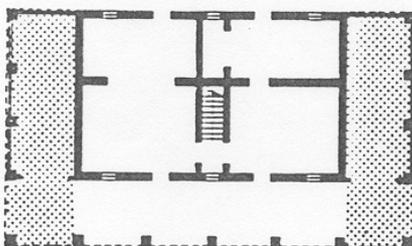


Piano Primo

**L'AMPLIAMENTO** può avvenire sul retro dell'esistente lungo tutto il piano terra, e sempre sul retro del 1° piano in modo da conservare il prospetto con i due portici laterali (anche tamponati per renderli abitabili).

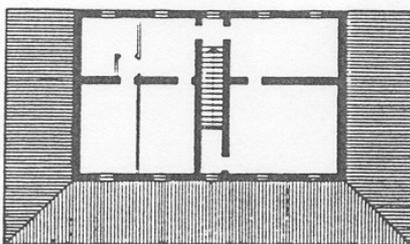


Prospetto



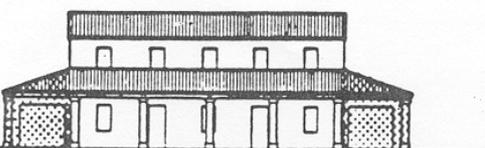
Piano Terra

**TIPO CESENATE** pianta rettangolare, tetto a due falde, dimensioni non grandi, a due piani. Elemento caratteristico il portico largo in media 3/4 m., innestato a mezza casa sotto le finestre del primo piano, copre uno o due fianchi, il tetto non ha forte inclinazione ed è sorretto da 5/7 pilastri (alcuni passaggi sono in genere occlusi).



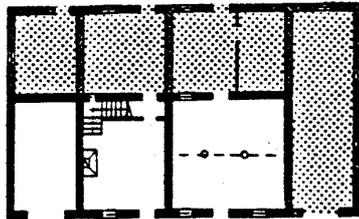
Piano Primo

**L'AMPLIAMENTO** può essere fatto tamponando i due fianchi laterali (o il fianco laterale), ottenendo così uno o due vani aggiuntivi o in ampliamento dei vani attigui.



Prospetto

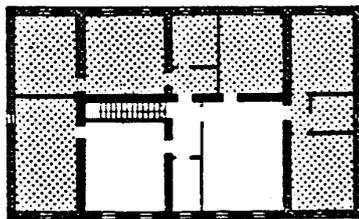
**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO. ABACO DI RIFERIMENTO PER L'EVENTUALE RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI (Art. VIII.1, c 7)**



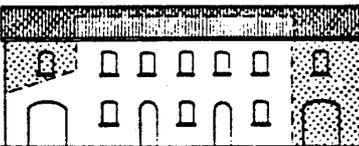
Piano Terra

**1) TIPO FORLIVESE** pianta rettangolare, tetto a due falde, dimensioni a due piani, non grande. Elemento caratteristico una o due ali laterali più basse adibite a servizi.

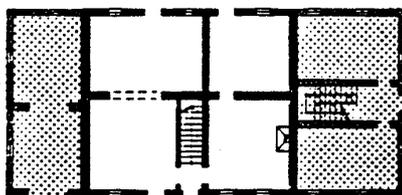
**L'AMPLIAMENTO** può avvenire sul retro e lateralmente fino ad ottenere una pianta rettangolare di dimensioni maggiori e un prospetto con fronte unitario a tutt'altezza.



Piano Primo



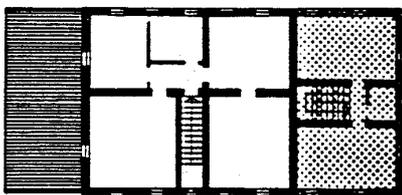
Prospetto



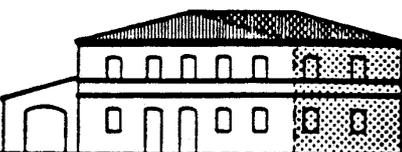
Piano Terra

**2) TIPO FORLIVESE** pianta rettangolare abbastanza profonda, tetto a quattro falde, dimensioni a due piani, non grande. Elemento caratteristico un'ala laterale più bassa adibita a servizi.

**L'AMPLIAMENTO** può avvenire, mantenendo l'ala più bassa utilizzandola però come vano abitabile, sul lato libero a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto.

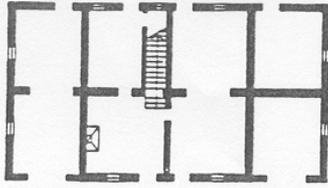


Piano Primo



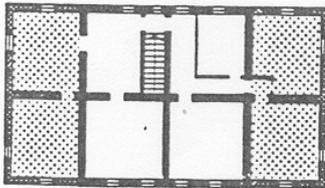
Prospetto

EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO. ABACO DI RIFERIMENTO PER L'EVENTUALE RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI (Art. VIII.1, c 7)



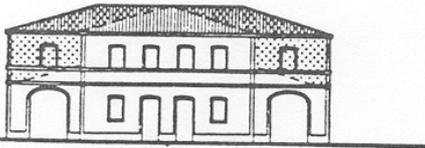
Piano Terra

3) TIPO FORLIVESE pianta quadrata, tetto a quattro falde, dimensioni a due piani, non grande.  
Elemento caratteristico due ali laterali più basse adibite a servizi.



Piano Primo

L'AMPLIAMENTO può avvenire sui due lati, eliminando le ali laterali, ottenendo così una pianta rettangolare di maggiori dimensioni e un prospetto con fronte unitario a tutt'altezza.



Prospetto