



Provincia di Ravenna

Settore Lavori Pubblici

SERVIZIO EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

PORZIONE DI EDIFICIO IN VIALE DELLA LIRICA, 21 (6° PIANO) - RAVENNA



Presidente: Michele de Pascale		Consigliere con Delega al Patrimonio: Michele de Pascale		Segretario Generale: Dott. Paolo Neri	
Dirigente Responsabile del Settore: Ing. Paolo Nobile			Resp. dell' U.O.: Arch. Giovanna Garzanti		
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Ing. Paolo Nobile					
ELABORAZIONE GRAFICA: Geomm. Franco Tocco, Vergallo Sara					
Firme:					

0	EMISSIONE	GG	PN	PN	
Rev.	Descrizione	Redatto:	Controllato:	Approvato:	Data:

Elaborato num: _____	Revisione: 0	Data: ottobre 2018	Scala:	Nome file:
-------------------------	------------------------	------------------------------	--------	------------



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

AREA ECONOMIA E TERRITORIO

Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi della Legge Regionale n.23 del 21 ottobre 2004 art.12 comma n.3

IL DIRIGENTE

Vista la domanda P. G. 176793/17 presentata in data 23 Ottobre '17 dalla Provincia di Ravenna,

Visti gli atti d'ufficio relativi alla strumentazione urbanistica comunale;

Vista la planimetria catastale allegata :

CERTIFICA

che l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna foglio 124

mappale 420 -----

é destinata :

- **dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 :**

- a "zona prevalentemente residenziale", regolamentata dall'art. 96 delle Norme tecniche di attuazione, città consolidata o in via di consolidamento Titolo VI Capo 3°.

L'area ricade all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato, regolamentata dall'art.22 Co 3 delle Norme tecniche di attuazione, Titolo I Capo 6°.

Le aree ricadono all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall'art. 33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°.

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel B.U.R il 26.08.2009 n.152 e successiva Variante 2015 di adeguamento e semplificazione del RUE approvata con delibera di C.C. n.54946/88 del 14.04.2016 pubblicata sul B.U.R. il 18.05.2016 n. 144, e successive modifiche:**

- a " zona per tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere, SU5 ", regolamentata dall'art.VIII.6.9 delle Norme tecniche di attuazione.

All'interno dell'area in esame è presente un edificio di valore testimoniale, regolamentato dall'art.IV.1.9 delle Norme tecniche di attuazione.

L'area ricade all'interno del perimetro delle zone di ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato, regolamentata dall'art.III.1.3 delle Norme tecniche di attuazione.

L'area in esame ricade all'interno di " contesti paesistici locali", regolamentata dall'art. IV.1.4. delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale.

La planimetria catastale (allegato n.1), costituisce parte integrante del presente certificato.

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, 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 garanzia fidejussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.).

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia esente da bollo per gli usi consentiti dalla Legge.

Ravenna, (data della firma digitale)

Servizio

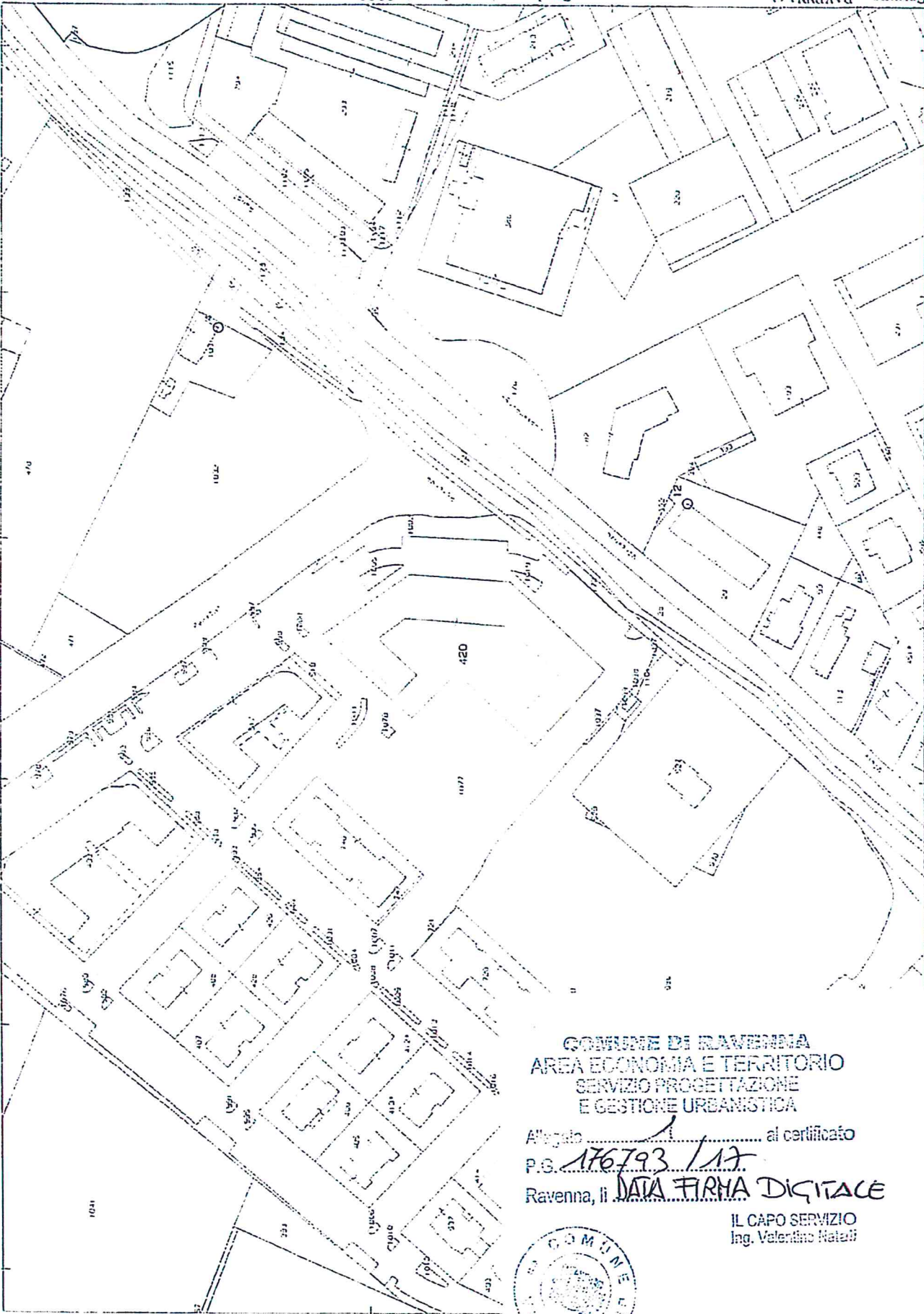
Natali

Il Dirigente del

Ing Valentino

(documento firmato digitalmente)

Direzione Provinciale di Ravenna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SERGIO PROFETA



COMUNE DI RAVENNA
 AREA ECONOMIA E TERRITORIO
 SERVIZIO PROGETTAZIONE
 E GESTIONE URBANISTICA

Alligato al certificato

P.G. 176793/17

Ravenna, li DATA FIRMA DIGITALE

IL CAPO SERVIZIO
 Ing. Valentino Natali



Art.96**Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento
prevalentemente residenziale**

1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente residenziale sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
 - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive
 - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) e/o superiori se esistenti;
 - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose); ricettivo;
 - Spu. *Servizi pubblici*: sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie; servizi pubblici (sociali, sanitari, assistenziali, istruzione);

2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC, per quanto di competenza, dovranno assicurare:
 - a) il controllo del carico urbanistico in relazione ai servizi esistenti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta disponibili nelle diverse parti della città consolidata. Spetta al RUE disciplinare con una specifica normativa il cambio di destinazione d'uso, in funzione della capacità attrattiva delle diverse funzioni consentite, e disciplinare l'incremento ammissibile delle unità abitative nella trasformazione degli immobili esistenti;
 - b) la verifica degli indici medi di isolato oggi previsti dal PRG '93, ed una loro eventuale riduzione per corrispondere agli indici reali delle diverse parti della città consolidata e favorire interventi ad alta dotazione di verde privato;
 - c) l'estensione della disciplina particolareggiata, già utilizzata per la città storica, alle parti caratterizzate da tessuti di impianto antico individuati dal PSC ed eventualmente estesi dal RUE in sede di analisi particolareggiata. La disciplina particolareggiata potrà essere articolata per singola unità edilizia o per isolato, e riguarderà in particolare le parti di città consolidata così configurate presenti nel capoluogo, a Marina di Ravenna, nei centri maggiori del forese;
 - d) la conservazione delle strutture ricettive di tipo alberghiero esistenti nel tessuto a prevalente destinazione residenziale. Eventuali dismissioni saranno ammesse solo a seguito della realizzazione di nuovi esercizi che amplino stanze e servizi, per adeguarli alle nuove esigenze e per sostituire strutture obsolete e non adeguabili, purché nell'ambito della medesima località;
 - e) la verifica delle attività produttive esistenti. Il RUE potrà favorire la riconversione di tali attività in caso di manifesta incompatibilità con il tessuto residenziale, individuando anche specifiche dotazioni territoriali pubbliche e/o private.

3. Fino all'adozione del RUE, per le zone di completamento residenziale previste dal PRG 93, nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, in lotti superiori ai 700 mq. alla data di adozione del PSC, si applica una riduzione dell'indice fondiario: del 10% per indici compresi fra 0,61 e 0,76 mq/mq, del 20% per indici superiori allo 0,77 mq/mq. Nel caso di sostituzione del tessuto edilizio esistente (demolizione e ricostruzione), indipendentemente dalle dimensioni del lotto, le unità edilizie preesistenti possono essere incrementate fino ad un max del triplo; in tutti i tipi di intervento, eccedenti il restauro, la superficie utile media degli alloggi dovrà essere superiore ai 50 mq. senza computare le parti comuni e i servizi (N.T.).

4. Fino all'adozione del RUE e del POC, in relazione alle parti disciplinate dai rispettivi strumenti urbanistici, non è ammessa la trasformazione di alberghi in altre destinazioni d'uso. (N.T.)

Art.97

Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica

1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente turistica sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
- T *Turistico-ricettive*: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, residenze turistiche alberghiere e strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio); altre attrezzature turistico-ricettive: strutture ricettive all'aria aperta, ai sensi della L.R. 16/04 (campeggio e/o villaggi turistici), aree attrezzate per sosta camper, aree attrezzate per capanni turistici, ostello;
 - Ab. *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive (sia temporanee che permanenti);
 - C. *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq);
 - Spr. *Servizi privati*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, culturali, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la salute e il tempo libero, la cultura, congressuali, religiose).

Il RUE e/o le specifiche discipline di settore possono specificare e integrare le tipologie ricettive ammesse nelle strutture ricettive all'aria aperta esterne allo spazio naturalistico di cui all'art. 71, precisandone eventualmente la perimetrazione.

2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC dovranno assicurare:
- a) la conservazione delle strutture ricettive di tipo alberghiero esistenti, favorendo il loro adeguamento, anche attraverso interventi di ampliamento del numero delle camere e dei servizi, anche attraverso incentivi normativi, salvaguardando la qualità ambientale; eventuali dismissioni dovranno essere regolamentate nel rispetto dei criteri individuati al punto d) del precedente articolo.
 - b) il controllo del carico urbanistico in relazione ai servizi esistenti e alla disponibilità di adeguati spazi di sosta disponibili;
 - c) la valorizzazione turistica, attraverso progetti unitari e integrati che favoriscano la realizzazione di parcheggi, servizi e spazi verdi.
3. Fino all'adozione del RUE e del POC, in relazione alle parti disciplinate dai rispettivi strumenti urbanistici, non è ammessa la trasformazione di alberghi in altre destinazioni d'uso. (N.T.)

Art.98

Prestazioni per la Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva e attività miste

1. Nella città consolidata o in via di consolidamento, le zone con funzione prevalentemente produttive sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti funzioni principali:
- Pr *Produttive*: Artigianato di servizio, laboratoriale e produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Attività espositive, Depositi e magazzini;
2. Gli obiettivi di qualità sono perseguiti, in riferimento alle diverse morfotipologie insediative di cui nel precedente art.95, comma 3, attraverso le seguenti prestazioni che il RUE e il POC dovranno assicurare:

b) dell'assunzione di impegno avente ad oggetto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area oggetto dell'intervento. Qualora il completamento di dette opere di urbanizzazione riguardi proprietà diverse, l'attuazione è condizionata alla predisposizione di un progetto unitario di detto completamento, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla preventiva stipula di convenzione e/o di presentazione di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari e/o aventi diritto nonché ad idonea fideiussione.

Art. 22

Attuazione indiretta

1. Si ha l'*attuazione indiretta* quando l'intervento di trasformazione è subordinato a Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata di cui al Titolo II della LR20/2000, esteso a specifico *Comparto* ricompreso nel POC, per il quale il POC stesso stabilisce il tipo di PUA da attivare e definisce, nell'apposita *Scheda di Comparto* di cui al successivo art.25, la disciplina urbanistica generale da assumere a base della formazione del PUA.
2. L'*attuazione indiretta* prende corpo, nel passaggio dal PSC al POC, secondo modalità diverse in rapporto al grado di definizione delle previsioni del PSC. In ragione di ciò l'attuazione indiretta si articola in *Attuazione indiretta ordinaria*, *Attuazione indiretta a programmazione unitaria*, *Attuazione indiretta con selezione*.
3. Si ha l'*Attuazione indiretta ordinaria* quando il PSC già individua il comparto, ne fissa gli obiettivi e i requisiti della trasformazione, stabilisce i campi di variazione delle principali grandezze urbanistiche, delle destinazioni d'uso, etc, cui il POC dovrà attenersi nella definizione della disciplina urbanistica generale da assumere a base della formazione del PUA e/o dei PUA.
4. Si ha l'*Attuazione indiretta a programmazione unitaria* quando il PSC individua un *Ambito* o *Aree* rinviando la definizione dei relativi *Comparti* al POC, a seguito di concertazione tra Amministrazione e proprietari o di accordi ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000, del quale il POC stesso stabilisce la disciplina generale da assumere a base della formazione del PUA e/o dei PUA nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni, delle prestazioni e del campo di variazione delle grandezze urbanistiche fissati nella *Scheda d'Ambito* di cui all'art.24 del PSC.
5. Si ha l'*Attuazione indiretta con selezione* quando il PSC individua un'*Area vasta* rinviando al POC la definizione, per quantità discrete e parziali dell'estensione dell'*Area vasta*, di uno o più *Comparti*, al termine di una procedura selettiva concorsuale di evidenza pubblica, per i quali il POC stesso stabilisce la disciplina urbanistica generale da assumere a base della formazione dei PUA, nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni, delle prestazioni e del campo di variazione delle grandezze urbanistiche fissati dal PSC.

6. L'attuazione indiretta si applica come specificato nella *Tabella* che segue:

MODALITÀ INDIRETTA		PSC	POC
Attuazione indiretta ordinaria	di iniziativa privata (PUA)	Il PSC individua i perimetri dei comparti pregressi e le aree di nuovo impianto	Il POC definisce uno o più PUA con eventuale articolazione in sub-comparti
	di iniziativa pubblica (PUAP)	Il PSC individua i comparti pregressi	Il POC definisce il PUAP eventualmente articolandolo in sub-comparti
Attuazione indiretta a programmazione unitaria	di iniziativa pubblica (PRU, Corsi, Standiana)	Il PSC individua gli ambiti esistenti e di nuovo impianto	Il POC e/o il PRU/PU individuano i comparti soggetti a PUA
	concertata o di possibile concertazione (ex art.18 LR 20/2000)	Il PSC individua gli ambiti e recepisce l'eventuale accordo	Il POC recepisce l'eventuale accordo e individua i comparti soggetti a PUA
	di iniziativa pubblica e/o privata (Ambiti di valorizzazione naturalistica; Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica)	Il PSC individua gli ambiti	Il POC definisce la disciplina urbanistica generale individuando gli eventuali comparti soggetti a PUA o eventualmente rinviando l'attuazione al RUE
Attuazione indiretta con selezione	di iniziativa pubblica e/o privata (Ambito agricolo di valorizzazione turistico paesaggistica)	Il PSC individua l'area vasta e il numero massimo di iniziative da attivare nella durata del PSC	Il POC recepisce gli esiti della procedura dell'art.18 LR 20/2000

Art. 23 Incentivi per la qualità

- Il PSC individua indirizzi generali per la qualità degli interventi nei singoli Spazi, distinguendo:
 - indirizzi vincolanti per gli operatori;
 - indirizzi orientativi non vincolanti per gli operatori;
 - indirizzi a cui gli operatori devono uniformarsi per ottenere le quote premiali definite dal POC e/o dal RUE.

Al fine di verificare, approfondire e gestire gli interventi nel loro perseguire obiettivi di qualità, l'Amministrazione Comunale si dovrà dotare di specifici strumenti gestionali, oltre la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), per la valutazione della correttezza degli interventi a prescindere dall'esistenza o meno di vincoli.

- Le quantità edificatorie riconosciute dal RUE alle diverse componenti o attribuite dal POC ai comparti, possono essere articolate in una quota fissa e in una quota variabile e premiale il cui totale è ricompreso all'interno del tetto massimo stabilito dal PSC.
- La quota premiale, in sede di RUE, è attribuita in relazione a particolari attenzioni agli aspetti ecologici dei progetti edilizi. In tal caso la quota premiale non può superare il 10% della quota fissa. Inoltre una quota del 50% della quota fissa è attribuita per usi di valenza pubblica (quali per es.: scuole, servizi sanitari – sociali, servizi per anziani, servizi culturali ...), purché compatibili con la programmazione e/o il piano dei servizi comunale, previa definizione delle opportune garanzie e inoltre per complessi ricettivi di particolare rilevanza e qualità.

4. Nelle *Aree di potenzialità archeologica* vige la disciplina della componente di Spazio o di Sistema in cui ricadono. Il RUE e il POC dettano regole relative a progetti di sistemazione di eventuali reperti rinvenuti nel corso della realizzazione degli interventi, finalizzati alla loro tutela e valorizzazione.
5. Il RUE disciplina gli ambiti di potenziale valore archeologico, anche al fine di eventuali acquisizioni e relativi meccanismi premiali.
6. Il RUE disciplina inoltre le emergenze archeologiche puntuali segnalate dalla Soprintendenza.

Art.33

Paesaggio: Contesti paesistici

1. Il PRG articola il territorio comunale in *Contesti paesistici* con caratteristiche paesistico territoriali e percettive riconoscibili, al fine di promuovere la qualità del paesaggio del territorio ravennate come elemento di identità sociale e ambientale e come risorsa per lo sviluppo; il PRG assume il paesaggio come riferimento per le trasformazioni previste. In tali "contesti" potranno essere individuati ed istituiti Paesaggi naturali e seminaturali protetti così come previsto dalla L.R. 17 febbraio 2005, n°. 6.
2. In riferimento alle caratteristiche specifiche dei contesti paesistici interessati, la definizione progettuale delle trasformazioni promosse dal PSC sarà mirata a:
 - a) mantenimento e miglioramento delle componenti significative e delle loro reciproche relazioni, ottimizzandone la percezione;
 - b) riqualificazione delle situazioni di degrado e ridefinizione delle relazioni fisiche e/o percettive tra componenti significative esistenti e di nuova realizzazione;
 - c) introduzione di nuove componenti significative e di nuove relazioni fisiche e/o percettive capaci di arricchire e caratterizzare i contesti di appartenenza.
3. Il PSC individua, nell'elaborato PSC 3, i *Contesti paesistici d'area vasta*, al fine di evidenziare le componenti significative che li costituiscono e le relazioni reciproche che le legano; tali contesti costituiscono il riferimento rispetto al quale verificare e valutare le trasformazioni di maggiore dimensione e rilevanza. I medesimi contesti sono articolati, in sede di RUE, in *Contesti paesistici locali* per la verifica e la valutazione delle trasformazioni diffuse.
4. Il PSC, nell'elaborato G 3 *Repertorio dei contesti paesistici*, evidenzia i principali elementi naturali ed antropici dei *Contesti paesistici d'area vasta* e stabilisce gli obiettivi di paesaggio da perseguire e le prestazioni da assicurare in ciascun contesto. Analogamente il RUE definisce gli obiettivi da perseguirsi nei *Contesti paesistici locali*. Il POC assume e specifica gli obiettivi di qualificazione paesistica d'area vasta e locali, da perseguirsi nelle trasformazioni dallo stesso previste e regolate.
5. Gli elementi emergenti di caratterizzazione del paesaggio del territorio ravennate sono contenuti nell'elaborato G 2.1 *Carta per la qualità del territorio* e G.2.2 *Carta per la qualità del capoluogo*. Gli elaborati G 2.1 e G 2.2 e G 3 intendono svolgere un ruolo di guida non solo alla progettazione, ma anche e soprattutto alla valutazione dei progetti stessi in sede di commissione valutatrice.

[Art. VIII.6.6] Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard pubblico

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuate, con la dicitura **S**, le *Aree inedificate interne ai tessuti ad alta densità di standard*. Tali aree sono edificabili con modalità *diretta condizionata a PUC* (art. III.1.2) con **Uf medio di isolato**, riportato sulle tavole RUE 2, applicato sul 50% dell'area ricompresa nel perimetro di **PU**; il restante 50% dell'area va destinato e attrezzato ad uso pubblico, con priorità a spazi di sosta. Nel caso che, nelle tavole di RUE 2, all'interno del perimetro di **PU** siano già rappresentate aree ad uso pubblico, queste concorrono totalmente e/o parzialmente al soddisfacimento del 50% da destinare ad uso pubblico. In dette aree si applicano i restanti parametri urbanistici ed edilizi del tessuto a cui appartengono.

[Art. VIII.6.7] Aree residenziali integrate

1. Nei Tessuti di cui agli articoli precedenti con la dicitura **RI** sono individuate nelle tavole RUE 2 le *Aree residenziali integrate* ovvero le aree edificate e/o edificabili secondo gli indici e i parametri del Tessuto a cui appartengono. In tali Aree è ammessa la destinazione d'uso abitativa per un max del 70% della **Sc** e la destinazione d'uso commerciale/direzionale/ricettivo e/o servizi privati per un minimo del 30% della **Sc** quest'ultima da localizzare preferibilmente al piano terra e nel corpo della stessa **Ue**, in relazione alle caratteristiche del contesto urbano limitrofo.

[Art. VIII.6.8] Tessuto a morfotipologia autonoma

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati come *Tessuto a morfotipologia autonoma* i tessuti di recente edificazione a prevalente uso residenziale, realizzati o in corso di realizzazione, sulla base di **PU** o **PUA**. In tali zone vale la disciplina pregressa dello strumento di appartenenza approvato fatto salvo quanto previsto all'art.III.1.3 e fermo restando le destinazioni d'uso esistenti ai **PT**.

[Art. VIII.6.9] Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati come *Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere* i tessuti esistenti a prevalente uso residenziale, realizzati sulla base di disegni unitari, progetti unitari o **PUA**, meritevoli di essere conservati nel loro attuale assetto. In tali zone, definite sature, non possono essere modificati gli assetti planivolumetrici esistenti e l'organizzazione e gli usi degli spazi aperti.

[Art. VIII.6.10] Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto

1. Nelle tavole RUE 2 sono individuati i *Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto urbano* nel quale sono inseriti, distinti in:
 - a) *a prevalente destinazione residenziale con ampie pertinenze*
 - b) *a prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare.*
2. Per i Complessi e/o edifici di cui al c1 punto a) si applica un $Uf \leq 0.30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e gli altri parametri di cui all'art. VIII.6.4 c1. Qualora la **Sc** esistente sia pari o eccedente tale indice, è ammesso un ampliamento una tantum max di m^2 100 di **Sc**.
Per gli edifici di valore tipologico documentario o di valore testimoniale si applica la specifica disciplina; l'eventuale potenzialità residua al fine del pieno utilizzo dell'**Uf**, salvo quanto già consentito dalla disciplina di detti articoli, è realizzabile in un nuovo edificio compatibilmente con i valori e il verde esistenti.
3. Per i Complessi e/o edifici di cui al comma 1 punto b) in caso di conferma degli usi produttivi se compatibili, si applica la disciplina di cui all'art. VIII.6.12, c1 dello Spazio urbano limitatamente agli usi **Pr2**. In caso di trasformazione/riqualificazione, ad usi non produttivi compatibili con il tessuto limitrofo, si applica la seguente disciplina con la modalità diretta condizionata di cui all'art. III.1.2:
 - $Uf \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Superficie a standard pubblico $\geq 25\%$ della **ST** da destinarsi prioritariamente a parcheggio
 - $H \leq m$ 12,50.

[Art. VIII.6.11] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttive

1. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttive* nelle seguenti componenti di *complessi, edifici, impianti* per attività:
 - a) *industriale - artigianale*
 - b) *artigianale - mista*
 - c) *deposito all'aperto*Onde favorire una maggiore flessibilità e integrazione di tali attività è ammessa la modificazione e/o

quelli tradizionali ed originali.

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

[Art. IV.1.9] Edifici di valore testimoniale

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 con specifica simbologia gli edifici di valore testimoniale riconducibili a: edifici di archeologia industriale (ex zuccherifici, essiccatoi, ecc.), architettura moderna o contemporanea (di cui all'elenco RER), ex scuole pubbliche, idrovore, villini, ecc..
2. Gli interventi sugli *Edifici di valore testimoniale*, devono essere finalizzati alla tutela, alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici stessi, degli elementi architettonici testimoniali caratteristici eventualmente presenti, nonché alla loro miglior contestualizzazione.
3. Sugli *Edifici di valore testimoniale* sono ammessi gli interventi di **MO**, **MS** e **RRC**, fermo restando la conservazione dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e decorativo, con la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi e delle coperture.
4. E' ammesso l'aumento di **SC** interna, tramite l'inserimento di nuovi solai e/o sottotetti esclusivamente qualora la tipologia e l'assetto delle aperture esterne lo consentano. Non devono essere comunque alterate le caratteristiche tipomorfologiche interne che contribuiscono a determinare il valore testimoniale di tali edifici.
5. E' consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti fino a un massimo complessivo di 4 unità, comprese quelle derivanti dall'eventuale recupero di corpi secondari, purché questo risulti compatibile con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. Sono fatti salvi i casi esistenti in cui è presente un numero di *Unità Immobiliari* maggiore di 4.
6. Sono ammessi ampliamenti necessari per esigenze pubbliche e/o di valenza pubblica (strutture sanitarie – scolastiche – sociali, ecc.). Tali ampliamenti devono comunque essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio originario.
7. Qualora il valore testimoniale assegnato dal RUE non risultasse, per parti dell'edificio o per l'intero edificio, rispondente alla realtà effettivamente in atto, sulla base di adeguata analisi storico-critico-fotografica, possono essere ammessi interventi eccedenti il **RRC**.

[Art. IV.1.10] Verde privato

1. Il RUE individua nelle tavole RUE 2 le Aree a verde privato, localizzate nello Spazio urbano e nello Spazio rurale, destinate al mantenimento, al consolidamento e alla riqualificazione del verde, a giardino e/o a parco privato, di pertinenza di immobili. In tale componente è prescritto quanto segue:
 - il mantenimento delle aree nella loro consistenza, integrità e unitarietà ed evitandone la frammentazione, e delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale riqualificazione e consolidamento dell'impianto arboreo esistente
 - la salvaguardia, anche in fase di cantiere delle alberature esistenti
 - il mantenimento della permeabilità del suolo.Qualsiasi intervento su tali aree deve essere preceduto da rilievo dendrologico e rispettare le disposizioni del REGOLAMENTO COMUNALE DEL VERDE.
2. In caso di frazionamento in data successiva a quella di adozione del RUE, tali aree non concorrono ad alcun incremento di **SC**.
3. Per gli edifici esistenti in tali aree sono consentiti gli usi previsti nei rispettivi spazi di appartenenza. Sono ammessi interventi di: **MO**, **MS**, **RRC**, **RE**, oltre a quanto consentito ai sensi del c4. Può inoltre essere consentita la demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza e/o della medesima proprietà con eventuale traslazione fuori fascia di rispetto; in tali casi la ricostruzione deve avvenire senza pregiudizio del verde e delle piantumazioni esistenti.
4. Per le aree a verde privato è consentito un incremento una tantum quale ampliamento della **SC** esistente, se non già utilizzato come tale posteriormente al 21/4/1983, fino a un massimo di 100 m²; è inoltre

3. Qualora il PU presenti il livello di dettaglio richiesto per le presentazioni delle istanze relative alle opere di urbanizzazione ed agli edifici, esso può essere accompagnato da contestuale richiesta di PdC, o di SCIA, in questo ultimo caso i 30 giorni per l'inizio dei lavori iniziano a decorrere dalla data di approvazione del PU.
4. Il RUE individua nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4 le aree che richiedono obbligatoriamente la procedura della *Attuazione diretta condizionata PU, PUAO e PUC*, altri PUAO e PUC possono essere attivati in fase di attuazione del RUE quando ricorrono i casi di cui al c1. Nella disciplina di tessuto e/o di valorizzazione ambientale-paesaggistica sono indicati gli obiettivi di qualità da perseguirsi in sede di PUAO e di PUC anche attraverso l'utilizzazione di forme premiali stabilite in relazione a quanto definito dal Capo III.5 delle presenti norme.
5. Sugli edifici esistenti ricadenti nel perimetro di PU sono comunque ammessi, anche in assenza del progetto unitario, gli interventi di cui all'art. 8 della L.R. 15/2013.
6. Nelle tavole RUE 2: - Tavv. 55 e 56, è individuata l'Area soggetta ad Attuazione diretta programmata e concertata previo PUC, definito tramite accordi coi privati denominata "Villaggio del fanciullo – Ponte Nuovo". La relativa scheda Co.R./S1, è riportata nell'elaborato RUE 5.1 Allegato G.
7. Decorsi 10 anni dalla stipula della convenzione di PUC o dalla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del PUAO o dall'approvazione del PU, ad avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, cessione di aree ed altri impegni assunti, vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del PU approvato.

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

1. Nelle tavole di RUE sono individuati con specifica perimetrazione gli ambiti soggetti a disciplina particolareggiata pregressa, per i quali è stato approvato e convenzionato il piano urbanistico attuativo (PUA).
Negli ambiti in cui il PUA è in corso di validità si applica la disciplina definita dal PUA stesso.
Decorsi 10 anni dalla stipula della convenzione, ad avvenuta realizzazione del PUA (realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, cessione di aree ed altri impegni convenzionali), vale la disciplina di RUE relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro rappresentato nelle tavole di RUE; per i tessuti privi di indice fondiario proprio, si applica l'indice del PUA approvato.
Per i PUA in corso di validità è ammessa la facoltà di adeguamento alle modifiche introdotte dalla disciplina di RUE qualora queste non modifichino e/o comunque non interessino gli standard pubblici in termini quantitativi e localizzativi, previa Variante al PUA vigente.
2. Nei casi di PUA vigenti prospicienti le *Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica* (artt. VIII.5.1 e VIII.7.2), al fine dell'integrazione e/o modificazione delle destinazioni d'uso ammesse dal RUE, nonché dell'applicazione di meccanismi incentivanti relativi alle singole componenti e/o di valenza generale previste dal RUE, sono attivabili Varianti al PUA vigente allo scopo di ammettere, compatibilmente con il tessuto insediato, interventi finalizzati ai seguenti obiettivi:
 - riqualificazione fisico/funzionale degli edifici e spazi pubblici
 - incentivazione e riarticolazione delle destinazioni d'uso, in particolare per attività commerciali e di interesse pubblico.
 Tali interventi e/o varianti potranno inoltre comportare l'incremento di SC destinata ad ERS pubblica e a servizi privati di interesse pubblico, senza incremento della quota di SC destinata a residenza libera.
Gli eventuali aumenti di SC dovuti a meccanismi incentivanti definiti nelle specifiche norme di componente, possono essere realizzati anche in deroga al parametro di H prevista dal PUA vigente, comunque nel rispetto dell'IVL e del De di m 10; è ammissibile la monetizzazione degli standard pubblici e privati non fisicamente realizzabili e/o una loro diversa ripartizione (si veda art. III.3.2, c10).
Le varianti in oggetto possono essere avviate a RUE approvato e sono redatte ed approvate con le procedure dell'art.35 della L.R. 20/2000.
3. Le modalità di approvazione e presentazione del PUA, i suoi elaborati costitutivi, il contenuto della convenzione sono illustrate nell'elaborato gestionale POC.12 - Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA.
4. I PUA approvati e non totalmente o parzialmente attuati, qualora decaduti, sono disciplinati dal POC.
5. La stessa disciplina di cui ai commi precedenti si applica anche ai PU.

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

- Per le componenti di progetto gli interventi devono essere volti alla creazione di connessione degli elementi areali e/o atti a perseguire gli obiettivi delle specifiche componenti stesse.
Le aree interessate da previsioni di componenti di progetto della rete ecologica dovranno essere attuate nel rispetto di quanto definito nell'elaborato RUE 5.1 Allegato C) costituente parte integrante e sostanziale alle presenti norme e in relazione alle disposizioni di cui al Capo III.4.

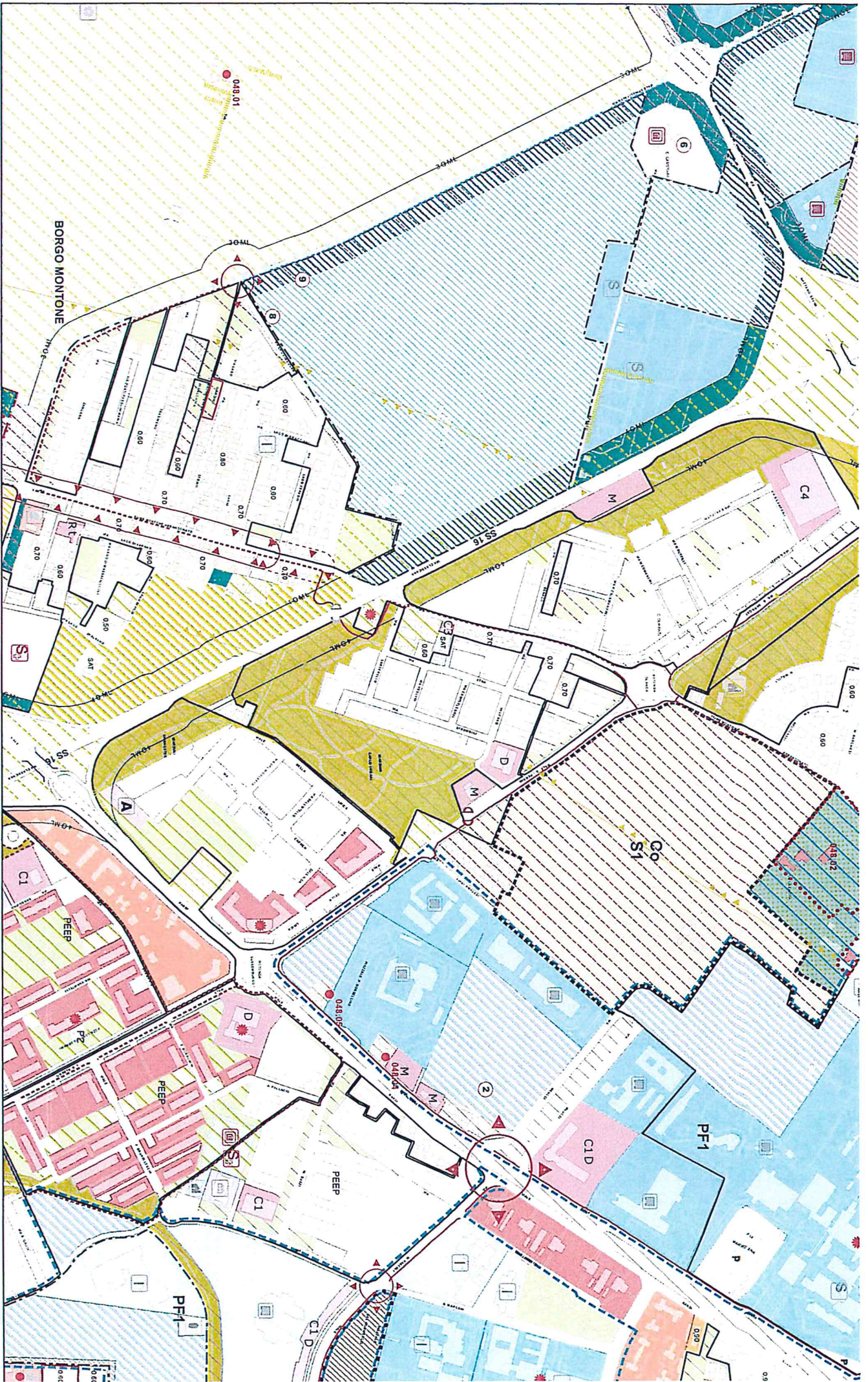
2. Qualora tali componenti ricadono negli *Spazi naturalistico e rurale* e nel *Sistema paesaggistico* si applica la specifica disciplina di zona, salvo quanto previsto al successivo comma.
3. Nello *Spazio rurale* qualora si effettuino interventi sugli edifici del fondo (D e NC) vanno obbligatoriamente attuate le previsioni di rete relative al fondo stesso.
4. Gli interventi sulle aree destinate a Pk di cui al sistema delle dotazioni devono essere volti alla creazione di elementi di continuità con il contesto naturale esistente ed a una riduzione della impermeabilizzazione dei suoli.

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

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

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

1. Gli *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* sono parti dello Spazio rurale particolarmente caratterizzate dall'integrazione fra il *Sistema paesaggistico ambientale* e lo spazio rurale.
2. In questi ambiti, gli interventi dovranno:
 - favorire una effettiva multifunzionalità dell'impresa agricola
 - tutelare le produzioni di qualità e le tradizioni alimentari locali
 - sviluppare l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricreativi, sportivi e simili
 - perseguire la riconversione degli insediamenti incongrui
 - privilegiare il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico o di valore storico-documentario e testimoniale.
3. Pertanto, sulla base di progetti unitari interessanti più aziende agricole, in tali ambiti il RUE consente:
 - a) la realizzazione di itinerari enogastronomici turistici di cui all'art. IV.1.12
 - b) l'individuazione di nuove Zone di valorizzazione turistico-ricreativa di cui all'art. VI.3.6
 - c) l'individuazione di nuove Strutture dismesse da rifunzionalizzare di cui all'art. VI.3.10
4. In tali ambiti, ai sensi dell'art. A-18 c3 della L.R. 20/2000, sono ammesse le seguenti trasformazioni ed attività di utilizzazione del suolo:
 - attività agricole per la cui predisposizione siano necessarie alterazioni significative della morfologia naturale del terreno, purché finalizzate alla realizzazione di produzione tipiche o coerenti con le caratteristiche pedoclimatiche del sito interessato
 - attività collegate alla utilizzazione ricreativa delle risorse naturali o paesaggistiche che comportino alterazioni della morfologia naturale del terreno
 - apertura o recupero di nuova sentieristica pedonale, ciclabile o equestre





art. VIII.2

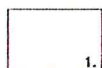


art. VIII.4

Città consolidata o in via di consolidamento

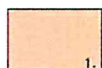
art. VIII.6

Prevalentemente residenziale



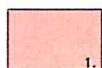
SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra

art. VIII.6.4 c1



SU2 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra

art. VIII.6.4 c2



SU3 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre

art. VIII.6.4 c3

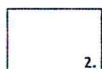
1. 0.X = indice medio di isolato

0.X5 = aree ad alta densità di standard

SAT = Tessuto saturo

art. VIII.6.6

art. VIII.6.5



SU4 - Tessuto a morfotologia autonoma

art. VIII.6.8

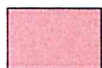
2. SAT = Tessuto saturo

art. VIII.6.5



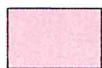
Aree residenziali integrate

art. VIII.6.7



SU5 - Tessuto a morfotologia unitaria autonoma da mantenere

art. VIII.6.9



SU6 - Complessi e/o edifici di valore storico architettonico

art. IV.1.7



SU7 - Complessi e/o edifici preesistenti al tessuto

art. VIII.6.10



SU7a A prevalente destinazione residenziale con ampie pertinenze

art. VIII.6.10 c2



SU7b A prevalente uso produttivo da confermare o riqualificare

art. VIII.6.10 c3

Prevalentemente per attività produttive

art. VIII.6.11



SU8 - Complessi, edifici e impianti per attività produttive

art. VIII.6.12

ESISTENTE

PROGETTO



Industriale - artigianale

art. VIII.6.12 c1



Artigianale - mista

art. VIII.6.12 c3



Deposito all'aperto

art. VIII.6.12 c5



RIR - Aree consolidate per attività produttive portuali con impianti a Rischio di Incidente Rilevante

art. VII.1.5

Rete Ecologica

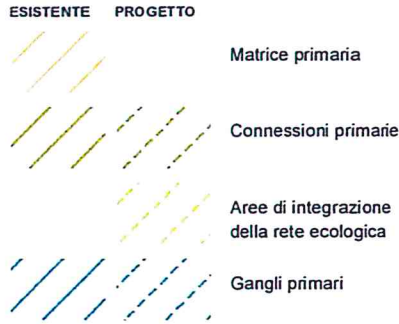
art. IV.1.2 - IV.1.3

Primo livello

art. IV.1.2 c2

Secondo livello

art. IV.1.2 c3



Paesaggio

art. IV.1.4

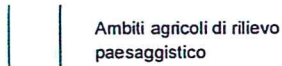
Paesaggi

Contesti paesistici locali

art. IV.1.4 c2

Emergenze e reti del paesaggio

art. IV.1.4 c3



art. IV.1.5



art. IV.1.11



art. IV.1.6 c1

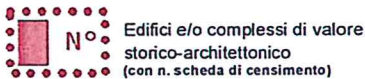
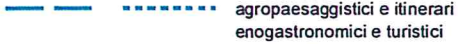
ESISTENTE PROGETTO



art. IV.1.12



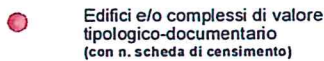
art. IV.1.6 c2



art. IV.1.7

Aree di interesse archeologico

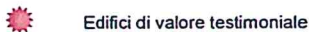
art. IV.1.13



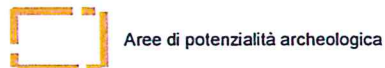
art. IV.1.8



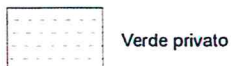
art. IV.1.13 c2



art. IV.1.9



art. IV.1.13 c. 4



art. IV.1.10



art. IV.1.13 c. 5