

# COMUNE DI RUSSI

SINDACO

Sergio Retini

ASSESSORE AD AMBIENTE E URBANISTICA

Renzo Piva

Adozione

Approvazione

## CLASSIFICAZIONE ACUSTICA VARIANTE 2016 AREE CAMPODORO 1 E GRAZIANI

### RELAZIONE TECNICA

RESPONSABILE DI PROGETTO

Arch. Marina Doni

CONSULENTI



SERVIZI ECOLOGICI  
Società Cooperativa

Dott. Stefano Costa \*  
P.A. Christian Bandini \*  
Ing. Micaela Montesi \*  
Dott. Mattia Benamati  
Dott.ssa Stefania Ciani\*

\*Tecnici competenti in acustica ambientale

## **SOMMARIO**

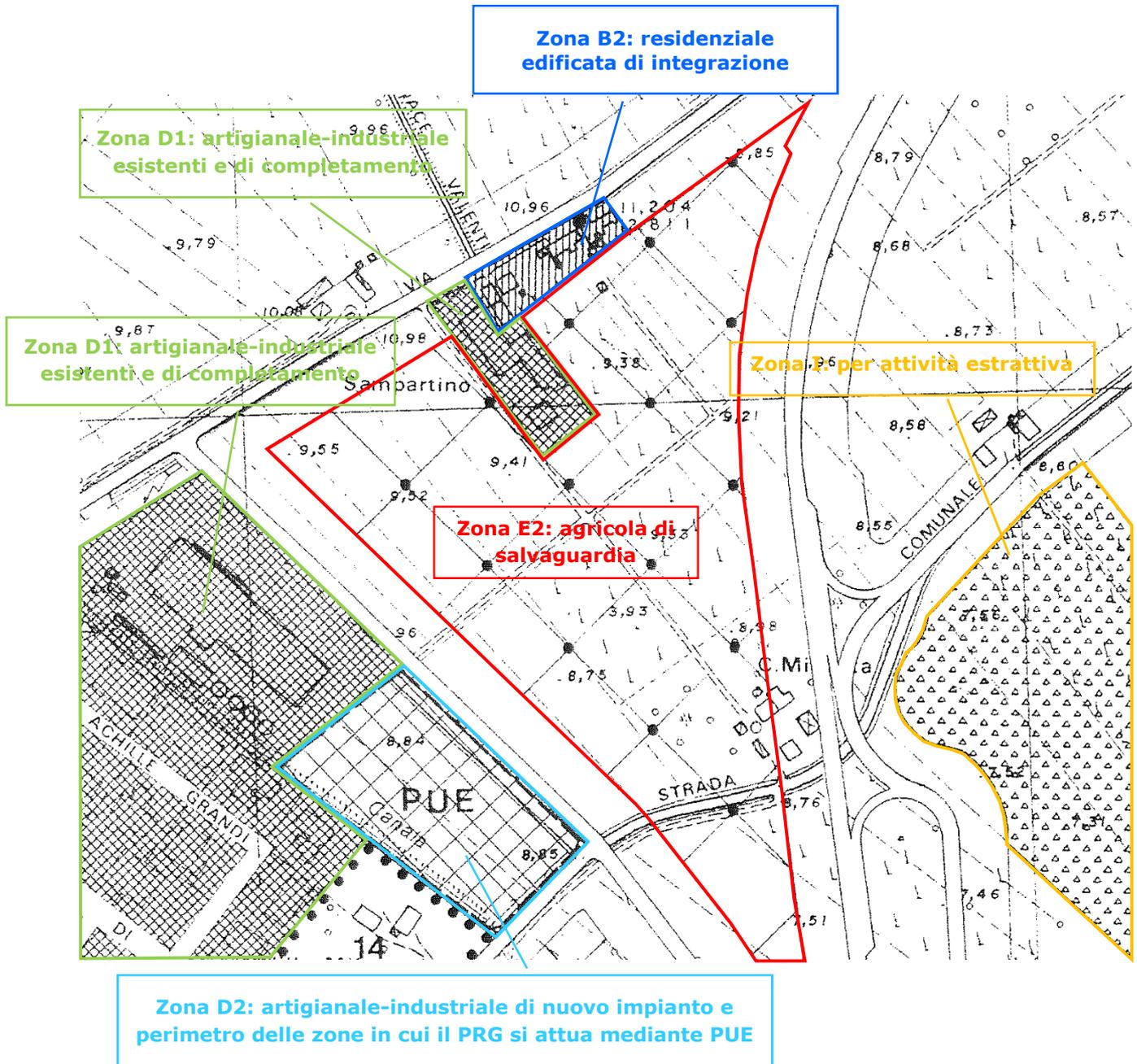
1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE .....	3
2 METODOLOGIA DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE .....	19



**PRG 84**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Russi è stato adottato con Delibera Consiliare n. 149 del 25/03/1985 ed approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1615 del 18/04/1989. È uno strumento non più vigente.

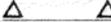
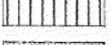
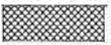
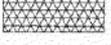
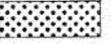
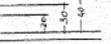
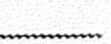
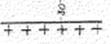
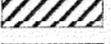
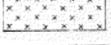
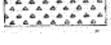
Figura **Errore. Nel documento non esiste testo dello stile specificato.**-1: PRG 1984 Comune di Russi -  
 Tavola 6: Godo Ovest



**Legenda:**

PERIMETRI E LIMITI

- ••• confine comunale
- perimetro delle zone in cui il PRG si attua mediante PUE Art. 21
- - - - - (PEEP,PIP,PP pubblici e/o privati ecc.,le o PUP progetti unitari preventivi, Art. 21
- PUEP = piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica Art. 21
- PEEP = piano per l'edilizia economica popolare
- PIP = piano per l'insediamenti produttivi

	perimetro centro storico	Art. 31	
	perimetro zona BI via Marconi	Art. 42	
	limite fascia di rispetto dal demanio dei fiumi	Art. 60	
	limite di rispetto ambientale	Art. 60	
	limite di rispetto cimiteriale	Art. 60	
	perimetro individuazione edifici in fascia di rispetto	Art. 57	
<b>ZONE A: CULTURALI AMBIENTALI</b>			
	sottozona A0 - edifici, complessi isolati e o parchi di interesse storico-artistico e/o documentario	Art. 39	
<b>ZONE B-C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>			
	zone B1: residenziali edificate di integrazione (If = 2,50)	Art. 42	
	zone B2: residenziale edificata di integrazione (If = 2,00)	Art. 42	
	zone B3: residenziali edificate speciali	Art. 43	
	zone B4: residenziali di completamento (If = 1,50)	Art. 44	
	zone C1: residenziali di espansione	Art. 45	
	zone a verde privato	Art. 46	
<b>ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>			
	zone D1: artigianali-industriali esistenti e di completamento	Art. 48	
	zone D2: artigianali-industriali di nuovo impianto	Art. 49	
	zone D3: attività terziarie, commerciali e di servizio esistenti e di completamento	Art. 50	
	zone D4: attività terziarie, commerciali e di servizio di nuovo impianto	Art. 51	
	zone D5: aree di servizio all'industria	Art. 52	
<b>Destinazione specifiche zone D3 D4</b>			
	D distributori		A alberghi, motel e servizi relativi
	C attrezzature commerciali		R servizi ricreativi (discoteche, cinema ecc.)
	S artigianato di servizio		
<b>ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA</b>			
	zone E1: zone agricole normali	Art. 53	
	zone E2: zone agricole di salvaguardia	Art. 54	
<b>ZONE F-G: ZONE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO</b>			
	zone F1: attrezzature pubbliche di interesse urbano e territoriale	Art. 55	
	zone F2: destinate alla viabilità, piazze e parcheggi e fasce di rispetto	Art. 57	
	zone F2: percorsi pedonali-ciclabili (SP sottopassii)	Art. 57	
	zone F2: linee ferroviarie e fasce di rispetto	Art. 57	
	zone F2: zone ferroviarie	Art. 57	
	zone G: servizi pubblici di quartiere	Art. 58	
<b>ZONE H-1: ZONE DI TUTELA, A PARCO E ATTIVITA' ESTRATTIVA</b>			
	zone archeologiche	Art. 60	
	zone cimiteriali	Art. 60	
	zone per attività estrattiva	Art. 61	

Le aree identificate nella zona in oggetto sono classificate come segue:

- Zona B2: zona residenziale edificata di integrazione (Art. 42 PRG 1984);
- Zona D1: zona artigianale-industriale esistenti e di completamento (Art. 48 PRG 1984);
- Zona D2: zona artigianale-industriale di nuovo impianto e perimetro delle zone in cui il PRG si attua mediante PUE (Art. 49 PRG 1984);
- Zona E2: zona agricola di salvaguardia (Art. 54 PRG 1984);
- Zona I: zona per attività estrattiva (Art. 61 PRG 1984).

Si riportano di seguito gli estratti delle Norme di Attuazione relativi alle aree citate.

#### **Articolo 42 – ZONE B1 / B2: EDIFICATE DI INTEGRAZIONE**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo 41 delle presenti norme.

Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate, in cui possono essere ammessi ampliamenti e sopralzi necessari ad una migliore più completa utilizzazione degli edifici esistenti.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- variazione di destinazione d'uso
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- costruzione: limitatamente agli ampliamenti ed ai sopralzi e a nuove costruzioni nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi.

L'intervento deve rispettare, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G. i seguenti limiti:

B1:  $I_f = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$                       B2 :  $I_f = 2,0 \text{ m}^3 /\text{m}^2$

Hm = 10,00 m.                                      Hm = 10,00 m.

La distanza minima dai confini di zona e di proprietà è = ml. 5,00 dai cigli stradali, salvo allineamento stradale prevalente.

Distanza minima fra gli edifici 10,00 m.

- demolizione e ricostruzione: valgono gli indici e le prescrizioni di cui al punto precedente.

Nel caso in cui gli edifici abbiano un'altezza non superiore a ml. 7,50 è ammesso un distacco minimo dai confini di ml. 3,00. e tra pareti ml. 6,00.

Le demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti sono ammesse nel rispetto delle norme dettate per i lotti liberi; qualora l'intervento non superi l'altezza di mt. 7,50 la ricostruzione è ammessa nel rispetto degli indici preesistenti, distacchi, superficie utile, altezza e volume. Non potrà in ogni caso essere superato l'indice di fabbricazione fondiario I F.

E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti esistenti in confine anche per altezze diverse da quelle esistenti ma limitatamente alla estensione orizzontale delle stesse.

Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario presentato da ambedue i confinanti.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare le norme edilizie stabilite per i lotti liberi. Tuttavia, nel caso in cui gli interventi non superino l'altezza di mt. 7,50:

- per le sopraelevazioni è ammesso l'intervento nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti e comunque delle norme del Codice Civile.
- per gli ampliamenti è consentito un distacco minimo fra pareti cieche frontistanti di ml. 3,00 mentre, quand'anche una sola di esse sia finestrata, il distacco non potrà essere inferiore a ml. 6,00 fermo restando il distacco minimo di 3,05 dai confini.

Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo:

- non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a ml. 3,00 misurata dal piano piano di campagna alla sommità del tetto.
- devono essere previsti parcheggi da ricavarsi nelle costruzioni e/o nelle aree di pertinenza delle stesse pari ad almeno 10 mq. per 100 mc. edificati e/o da edificare.

Per gli edifici esistenti ed aventi un'altezza netta dei Piani abitabili inferiore a mt. 2,70 e consentita – qualora si proceda ad un intervento di restauro e risanamento conservativo così come descritto al

paragrafo 2 del Precedente art. 10 — di aumentare l'altezza netta dei piani abitabili fino a raggiungere i mt. 2,70 anche se ciò comporta il superamento dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Nei lotti già edificati con condomini e qualora sia tecnicamente impossibile ogni altra soluzione è consentita la costruzione di corpi tecnici, anche a distanza dai confini inferiore a ml. 3,00, ferme restando le norme del Codice Civile.

I lotti edificati e quelli ancora liberi di integrazione B1—B2 ricadenti all'interno di Piani di lottizzazione regolarmente convenzionati e/o di P.E.E.P. perimetrati nel P.R.G. sono edificabili secondo le modalità e gli indici di detti piani.

Nelle zone residenziali B1 di Via Marconi delimitate da apposito perimetro valgono le prescrizioni e IF indicati nei commi precedenti del presente articolo mentre non valgono le prescrizioni sopra indicate relative alle distanze dai confini di proprietà e dal ciglio stradale e quelle relative all'altezza massima degli edifici.

In tale comparto la normativa è, infatti la seguente:

- è obbligatoria la costruzione a confine in aderenza con l'edificio del vicino e sul confine attuale lato strada;
- altezza della fronte lato strada: mt.6,20 obbligatoria
- altezza massima delle altre fronti: mt. 6,20

#### **Articolo 41 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse; nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

- servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore' a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito), uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore per unità a mq. 200.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, banche, sedi di giornali, alberghi, pensioni e convivenze (con esclusione di ospedali, ed istituti di pena)
- attività: artigianali con esclusione di attività nocive, dannose o che comunque comportino rumorosità superiore a 60 decibel
- depositi magazzini, con superficie utile non superiore a mq. 300, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, depositi (anche a cielo aperto) di materiali infiammabili nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, impianti sportivi rumorosi (superiori a 60 db, tenendo conto dell'afflusso di pubblico).

Gli edifici o parti di edifici esistenti nelle zone residenziali e aventi destinazioni non consentite ai sensi dei precedenti commi, potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe destinazioni.

In tutte le nuove costruzioni con destinazione residenziale è obbligatoria la realizzazione di autorimesse nella misura minima di un posto macchina per ciascun alloggio.

#### **Articolo 48 – ZONE D1: ARTIGIANALI—INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

Le destinazioni d'uso previste sono quelle di cui alle lettere a) b) c) e) del precedente art. 47.

E' consentita, inoltre, l'installazione di magazzini, depositi, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti delle zone stesse, uffici e mostre connessi all'attività della zona, nonché la edificazione per ogni lotto di una abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti di superficie utile non superiore a mq. 160 per ogni lotto purché contemporaneamente almeno il 50% dell'utilizzo fondiario sia coperto da costruzione per opificio. È consentita inoltre, la costruzione di locali destinati a servizi dell'abitazione predetta col limite di altezza di mt. 2,40 e con il limite di superficie lorda di mq. 100.

Il rilascio del certificato di abitabilità per l'alloggio è subordinato all'osservanza delle disposizioni di cui al precedente comma.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie di qualsiasi generi e natura che saranno ritenute nocive per la salute dei cittadini e/o per l'agricoltura ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1939. nr. 1265 e del D.M. 12/2/71, pubblicato sulla G.U. nr. 64 del 12/3/71 recante l'elenco delle industrie insalubri.

Non sono, consentiti gli scarichi, nelle fognature e pozzi disperdenti di rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadino e/o l'agricoltura.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a) S.M. = Superficie minima di intervento = 1.300 mq. o inferiore se così individuata dalle tavole del P.R.G. o dai confini di proprietà.

b) U.F = Indice di Utilizzazione Fondiaria = 0,60 mq/mq.

c) Parcheggi inerenti alla costruzione = 10 mq/100 mq. S.U.

d) V.L., = Indice di Visuale Libera = 0,5 (Distanza minima dei confini m 5,00 ml.) Distanza minima dalle strade ml. 6,00 salvo allineamento preesistente. E' consentita la costruzione in aderenza anche per altezze diverse ma limitatamente all'estensione orizzontale delle costruzioni stesse.

e) H = Altezza massima degli edifici = ml. 12,50, salvo camini serbatoi, silos e simili nonché fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento sui comparti già edificabili che abbiano maggiori altezze preesistenti e fatta eccezione inoltre per lo Zuccherificio Eridania nell'ambito del quale saranno ammesse altezze massime degli edifici fino a ml. 20,00.

È obbligatoria la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.R.G. o comunque incomplete o mancanti. Prima del rilascio della concessione, il concessionario è tenuto a sottoscrivere uno specifico atto d'obbligo da registrarsi e trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con il quale dovranno essere individuate le opere di urbanizzazione da eseguirsi e prestata cauzione per l'adempimento degli obblighi assunti pari almeno all'80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione suddette.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Piano è consentita la costruzione di corpi tecnici e di opere necessarie per adeguamento a norme o prescrizioni di sicurezza, antinfortunistiche, ecc., nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

I lotti edificati D1 e quelli di completamento ancora liberi, qualora ricadano all'interno di piani di lottizzazione regolarmente convenzionati e/o di P.I.P. perimetrati nel P.R.G., sono edificabili secondo le modalità e gli indici di detti piani.

#### **Articolo 47 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie del P.R.G., sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- a) attività artigianali produttive ed attività legate al setto re della piccola industria;
- b) attività artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- c) attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e, degli impianti, attività di produzione e trasformazione di energia;
- d) attività relative alla commercializzazione di Prodotti e/o dell'artigianato di servizio;
- e) attività annonarie, commerciali all'ingrosso e/o al grande dettaglio, magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto complementari;
- f) attività di servizio alla viabilità, servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie;
- g) attività ricettive, ricreative;
- h) attività amministrative e direzionali.

#### **Articolo 49 – ZONE D2: ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO**

Comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali ed industriali. In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.U.E., secondo le prescrizioni di cui agli artt. 21 e 24 delle presenti norme.

In sede di P.U.E. saranno individuati i lotti da destinare specificatamente ad attività artigianali, secondo le destinazioni d'uso di cui ai punti a), c), d), e) del precedente art. 47. Per i restanti lotti si interviene con la destinazione d'uso di cui ai punti a), b), c), d), e) del precedente art. 47.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- U.T = 0,36 mq/mq
- Distanza minima dai confini = mt. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Lotto minimo di intervento = mq. 800 per le destinazioni artigianali—commerciali

- Lottò minimo di intervento = mq. 2000 per le destinazioni industriali
- Aree pubbliche, escluse le strade interne: 20% della Superficie territoriale (S.T.) di cui almeno il 40% a parcheggio.

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura di e con le modalità fissate nel seguente art. 62 e dalla relativa tabella.

Le aree sottoposte a piano degli insediamenti produttivi (P.I.P.), già approvato alla data di adozione delle presenti norme, per quanto non specificato nel presente articolo, si attuano secondo la normativa di P.I.P. vigente.

E' consentita la costruzione di un alloggio di servizio (e relativi servizi) avente dimensioni e. caratteristiche analoghe a quelle prefissate al precedente art. 48 per ciascun lotto.

#### **Articolo 54 – ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA E2**

In tali zone sono consentite le destinazioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui ai punti a) e-b) del precedente articolo.

E' inoltre consentita la realizzazione di opere idrauliche pub bui che quali canali e bacini, elettrodotti, metanodotti, acque dotti, impianti di irrigazione e relative stazioni di trasformazione o pompaggio.

Nelle zone in oggetto il P.R.G. si attua secondo quanto previsto al comma 4° del precedente articolo, per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura e previa progettazione unitaria per quanto riguarda le opere pubbliche idrauliche.

Eventuali nuovi edifici o ampliamenti potranno essere realizzati solo nell'ambito della particella catastale contenente la casa colonica esistente, nel rispetto degli indici già fissati per le zone agricole normali E1.

La costruzione di nuove abitazioni rurali con demolizione dell'esistente è consentita alle condizioni e nei modi previsti all'art. 53.

Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale come previsto al 10° comma dell'art. precedente.

E' consentito l'ampliamento degli edifici rurali esistenti in misura non superiore a 250 mc. V.p.p.

Per le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanza inferiore ai minimi consentiti dalle strade è ammesso quanto previsto all'art. 53 per le zone E1.

Per le case di civile abitazione ricadenti in zona agricola di salvaguardia vale quanto previsto dall'art. precedente su un lotto massimo virtuale = mq. 600.

In tali zone si applica inoltre quanto previsto dagli ultimi sei commi del precedente art. 53.

[Necessità di vincolare gli edifici esistenti in zona agricola ai relativi fondi, per la superficie minima di intervento prevista dalle Norme stesse, onde evitare che un domani tale superficie minima di intervento venga "conteggiata" per altro edificio.

Tale vincolo dovrà risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari da predisporre ogni qualvolta viene richiesta, per l'edificio interessato, la concessione al cambio di destinazione d'uso da agricolo a urbano. È opportuno che tale atto d'obbligo venga richiesto anche per le concessioni già rilasciate, la cui pratica è ancora in corso e aperta.]

#### **Articolo 61 – ZONE I ATTIVITA' ESTRATTIVE**

Ogni prelievo dalle falde idriche od ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo. La richiesta di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi-tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Le perforazioni di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di idrocarburi, anche se soggetti a concessione mineraria, devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività estrattive deve essere comunicata alla Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.

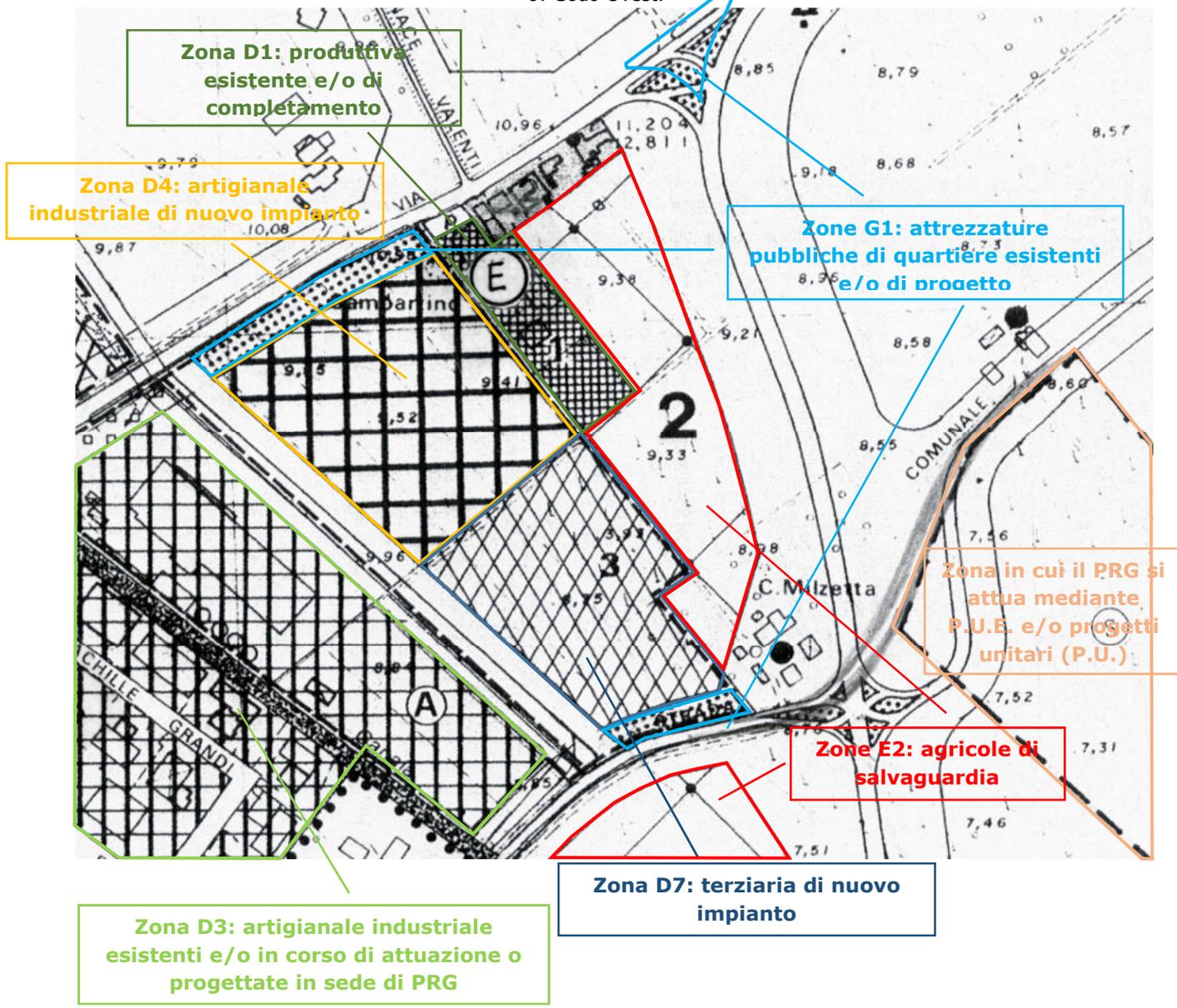
L'attività di escavazione o comunque di asporto di terreno deve essere prevista all'interno del vigente P.A.E nel rispetto delle modalità di attuazione e di ripristino del medesimo strumento urbanistico.

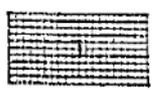
L'area oggetto di variante (sia l'area Campodoro 1 sia l'area Graziani) era identificata nel PRG 84 tutta in zona E2 Agricola di salvaguardia.

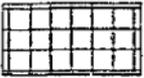
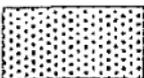
**PRG 95**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Russi è stato adottato con Delibera Consiliare n. 12 del 25/01/1996 e approvato con Delibera Provinciale n. 453 del 30/04/1997. È uno strumento attualmente vigente.

Figura **Errore. Nel documento non esiste testo dello stile specificato.**-2: PRG '95 Comune di Russi – Tavola 6: Godo Ovest.



	<p>D1</p> <p>ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO</p>	<p>1 = D11 piccola industria, artigianale produttivo artigianale laboratoriale, artigianato di servizio, depositi e magazzini coperti</p> <p>2 = D12 depositi all'aperto</p>	<p>VII.2</p>
---	---	--	--------------

	D3	ZONE ARTIGIANALI INDUSTRIALI esistenti e/o in corso di attuazione o progettate in sede di PRG	aree edificate o aree soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto unitario	VII.8
	D4	ZONE ARTIGIANALI INDUSTRIALI di nuovo impianto	aree soggette a Piano Particolareggiato	VII.9
	D7	ZONE TERZIARIE di nuovo impianto	area di nuovo impianto e/o ristrutturazione urbanistica soggetta a Piano Particolareggiato 1 = D71 direzionale, commerciale, pubb. esercizi, attività ricreative, ricettive, artigianato di servizio 2 = D72 servizi privati di interesse pubblico 3 = D73 autotrasporto	VII.12
	E2	ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	1 = E21 del paesaggio agrario 2 = E22 dai centri abitati	VIII.3
	G1	ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE esistenti e/o di progetto	vedi simbologia specifica per le aree pubbliche (G e F) esistenti e/o di progetto	
		perimetro delle zone in cui il P.R.G. si attua mediante P.U.E. (P.E.E.P., P.I.P., P.d.R., P.P. pubblici e/o privati ecc.) e/o progetti unitari (P.U.)		XIV.3
		P.U.E.P. = piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica P.E.E.P. = piano per l'edilizia economica popolare P.I.P. = piano per insediamenti produttivi P.d.R. = piano di recupero P.I. = programmi integrati		XIV.8
		perimetro di aree urbane soggette a progetto unitario di arredo		XIII.17
		perimetro di "comparto vasto" comprendente una o più zone omogenee la cui attuazione è subordinata a progetto unitario e a "convenzione preventiva" attuabile per successivi P.U.E. e/o P.U.		XV.1

Le aree identificate nella zona in oggetto sono classificate come segue:

- Zona D1: produttiva esistente e/o di completamento (Art. VII.2 PRG 1995);
- Zona D3: artigianale industriale esistenti e/o in corso di attuazione o progettate in sede di PRG (Art. VII.8 PRG 1995);
- Zona D4: artigianale industriale di nuovo impianto (Art. VII.9 PRG 1995);
- Zona D7: terziaria di nuovo impianto (Art. VII.12 PRG 1995);
- Zone E2: agricole di salvaguardia (Art. VIII.3 PRG 1995);
- Zone G1: attrezzature pubbliche di quartiere esistenti e/o di progetto (Art. X.1 PRG 1995);
- Zona in cui il PRG si attua mediante P.U.E. e/o progetti unitari (P.U.) (Art. XV.1 PRG 1995);

Si riportano di seguito gli estratti delle Norme di Attuazione relativi alle aree citate.

**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, piccola industria, artigianale produttivo, laboratoriale, artigianato di servizio, depositi e magazzini coperti, attività d'autotrasporto;
- D1.2, depositi all'aperto

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

a) nelle sottozone D1.1: gli "Usi vari di tipo diffusivo" di cui al precedente Art.II.3, punto 1, purché compatibili con l'uso produttivo della zona e da questo non penalizzati; le "funzioni artigianali produttive" e "artigianali laboratoriali" (Art.II.4, punti 2 e 3) senza limite di superficie massima; le "funzioni produttive di tipo manifatturiero" (Art.II.4, punto 1) solo se esistenti; le "funzioni artigianali di servizio e laboratori artigianali" (Art. II.3, c7) e le attività legate all'autotrasporto e corrieri a valenza locale, purché compatibili con la viabilità e il tessuto urbano circostante; sono ammessi inoltre magazzini, depositi, frigoriferi, con un limite massimo del 50% della Su complessiva ammessa sulla singola sottozona e non oltre 2.000 m<sup>2</sup>: commercio all'ingrosso, di cui all'Art.II.3, punto 6; esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3), con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile. Per le localizzazioni commerciali di medio piccole strutture di vendita, distinte nelle Tavole di PRG con simbologia E, si rimanda al CAP. XVI.

b) nelle sottozone D1.2 gli usi di deposito all'aperto, 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. XIV.7, c2), 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

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

$V_l = 0,5$

Superficie minima del lotto ( $S_f$ ) = m<sup>2</sup> 1.300, salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.

Distanza tra edifici =  $V_l$

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

Distanza minima dai confini di zona =  $V_l$  con un minimo di ml.5,00

Distanza minima dai confini di proprietà =  $V_l$  con un minimo di ml.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 definito al successivo Art. XII.3.

(c5) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia (Art. XIII.6), 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.5 e dalle relative tabelle; nelle sottozone D1.2 la superficie a parcheggio privato non dovrà essere inferiore al 5% della superficie fondiaria e inoltre le fasce perimetrali per una larghezza non inferiore ai 5 ml. 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. XI.7, in particolare rispetto al comma 4, punto d), che impone adeguate fasce verdi di filtro

(c8) L'alloggio di custodia così come definito all'Art.II.4 è ammesso in ogni lotto, purché contemporaneamente almeno il 50% dell'utilizzo fondiario sia coperto da costruzione per opificio. E' consentita inoltre, la costruzione di locali destinati a servizi dell'abitazione predetta col limite di altezza max di ml. 2,40 e con il limite di superficie lorda di m<sup>2</sup> 100.

#### **ART. VII.8 - 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 industriali di tipo manifatturiero (Art.II.4, punto 1)

b) Funzioni artigianali produttive e laboratoriali (Art.II.4, punto 2)

- 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 e laboratori artigianali (Art. II. 3, punto 7) attività commerciali quali:
- esercizi di vicinato (Art.II.3, comma 3), con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile.
  - Per le localizzazioni commerciali di medio piccole strutture di vendita, distinte nelle Tavole di Piano con simbologia E, si rimanda al CAP. XVI
- (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:
  - $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (nel rispetto comunque dell'Ut  $\leq 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel caso di strumenti urbanistici preventivi (P.U.E.) approvati e in corso di attuazione alla data di approvazione delle presenti norme, fatto salvo un indice maggiore se già previsto dallo strumento approvato)
  - VI = 0,5
  - 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 = VI con un minimo di ml.5,00
  - Distanza minima dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2 800 = S_f$  (per usi artigianali) =  $\text{m}^2 2.000$  (per usi industriali), 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 perimetrate 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 per le aree di nuova previsione le prescrizioni grafiche e normative del presente PRG definite al successivo Art. VII.9.
- (c5) Dopo la scadenza della Convenzione Urbanistica del piano particolareggiato e/o del progetto unitario, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente terzo comma ed il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti dall'Art.XIV.7 delle presenti norme, purché siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e cedute le aree per servizi pubblici.
- (c6) 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.5 e dalle relative tabelle.
- (c7) 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. XI.7 ed in particolare dal comma 4, punto d).
- (c8) L'alloggio di custodia così come definito all'Art.II.4 è ammesso in ogni lotto, purché contemporaneamente almeno il 50% dell'utilizzo fondiario sia coperto da costruzione per opificio. E' consentita inoltre, la costruzione di locali destinati a servizi dell'abitazione predetta col limite di altezza di ml. 2,40 e con il limite di superficie lorda di  $\text{m}^2 100$ .
- (c9) La simbologia A riportata sulle tavole di P.R.G. consente il solo ampliamento dell'attività già insediata nell'area limitrofa.

**ART. VII.9 - 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.8. In sede di P.U.E. saranno individuati i lotti o subcomparti da destinare specificatamente ai vari usi ammessi e sopra citati.

(c3) In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_t \leq 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $V_I = 0,5$
- Distanza tra edifici =  $V_I$
- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona =  $V_I$  con un minimo di ml.5,00
- Distanza dai confini di proprietà =  $V_I$  con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2$  1.300 per le destinazioni artigianali
- Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2$  5.000 per le destinazioni industriali
- Aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della superficie territoriale (St) di cui almeno 1/3 a parcheggio.

(c4) Nell'ambito dei PUE con zonizzazione mista D4 e D7.3 (autotrasporto - Art. VII.12, c7) il progetto di PUE potrà ridefinire la dimensione e localizzazione di dette zone, fermo restando una quota minima del 20% della Superficie territoriale per la zona inferiore.

(c5) La simbologia A riportata sulle tavole di P.R.G. consente il solo ampliamento dell'attività già insediata nell'area limitrofa.

(c6) Nell'ambito delle zone D4 in sede di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata e/o pubblica possono essere stralciate 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  $\text{m}^2$  100.

(c7) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.5 e dalle relative tabelle e inoltre per ogni progetto valgono le prescrizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 del precedente Art. VII.8.

(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. XI.7 ed in particolare dal comma 4, punto d).

(c9) Nell'ambito delle zone D4, inserite a Godo con la "Variante Specifica 2001" e prospicienti la SS 253 San Vitale, in sede di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata dovranno essere eseguite e sottoposte al parere di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali di Ravenna, indagini e studi geotecnici largamente dettagliati, con particolare riferimento alla valutazione del potenziale di liquefazione sismico degli orizzonti sabbiosi saturi. Sempre nel medesimo abito dovrà inoltre essere attentamente valutata da tutti gli Enti preposti (AUSL, ARPA, TEAM, CONSORZIO SCOLI, ecc.), l'idoneità dei corpi ricettori degli scarichi che avranno origine dalle aree.

#### **ART.VII.12 - 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, direzionale, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, ricettive, artigianato di servizio
- D7.2, servizi privati di interesse pubblico
- D7.3, autotrasporto

(c3) Nelle sottozone D7.1 e D7.2 sono sempre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1) e l'artigianato di servizio ed i laboratori artigianali (Art.II.3, comma 7); per ciascuna sottozona indicata nelle tavole di P.R.G., con apposito numero, sono prescritte le specifiche destinazioni d'uso, corrispondenti a quelle indicate per le analoghe sottozone definite al precedente Art. VII.11, comma 2; con l'integrazione della sottozona D7.3 ove è consentita la realizzazione di servizi per l'autotrasporto e corrieri come definiti al successivo comma 6; la realizzazione di detti servizi per l'autotrasporto è ammissibile anche nella sottozona D7.1 previa deliberazione della G.M.

(c4) Le sottozone D7.1 sono destinate alla realizzazione di nuove attività direzionali, esercizi pubblici, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, artigianato di servizio alla persona, attività culturali, per lo spettacolo, ricreative e ricettive e di nuove attività commerciali al dettaglio, queste ultime

esclusivamente nelle aree individuate con la simbologia grafica LCn° nelle Tavole di PRG. Per le suddette localizzazioni commerciali si rimanda al Cap. XVI.

Inoltre è ammessa la realizzazione di spazi espositivi, di uffici pubblici e privati, di locali per spettacoli, bar, ristoranti.

In tali aree il PRG si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $Ut \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Sc \leq 35\%$  di St
- H max = m 15,50
- VI = 0,5
- Distanza tra edifici = VI, con un minimo di ml. 10,00
- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.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

In tali sottozone il progetto di P.U.E. dovrà essere corredato da quanto definito all'Art. XIV.3, c5.

(c5) Nelle sottozone D7.2, destinate alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, valgono le prescrizioni di cui al precedente Art VII.7 con un  $Ut \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; debbono essere individuate aree pubbliche e di uso pubblico in misura non inferiore alla Su complessiva.

(c6) Nelle sottozone D7.3 destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'autotrasporto e corrieri, il P.R.G. si attua mediante P.U.E. 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, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, impianto di distribuzione carburanti ad uso privato, (Art. 23, Allegato A) e attività di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto.

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

- $Ut \leq 0,24 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- H max = 15,50 ml
- VI = 0,5
- Distanza tra edifici = VI
- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00
- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Aree pubbliche e di uso pubblico 20% di St di cui almeno il 60% destinato a parcheggio In dette zone nell'ambito di PUE con zonizzazione mista D4 (artigianale-industriale di nuovo impianto) e D7.3 vale quanto definito all'Art. VII.9 c4.

(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.5 e dalle relative tabelle.

### **ART.VIII.3 - ZONE E2: AGRICOLE DI SALVAGUARDIA**

(c1) Le zone agricole di salvaguardia sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole, che alla salvaguardia 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 del paesaggio agrario;
- E2.2 - di salvaguardia dei centri abitati;

(c2) 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 di selvaggina e per animali domestici: cani, gatti e da pelliccia) 9, 10, 11.

(c3) 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.

(c4) 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 m 50,00 dal perimetro della casa colonica esistente e/o dei servizi agricoli esistenti. Tale vincolo di distanza non vale per gli edifici di cui al successivo comma 7 e per quelli ricadenti globalmente all'interno delle fasce di rispetto stradali, ferroviarie, degli elettrodotti e degli allevamenti zootecnici (Art. IX.3, IX.4, IX.5, 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, purché i fondi stessi siano di superficie non inferiore ai 5 Ha e non risultanti da frazionamenti successivi al 25.3.1985.

In tali zone valgono i seguenti indici:

a) per le abitazioni (Art. VIII.1, comma 2, punto 1):

- Uf = come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 20% fino ad un max di 400 m<sup>2</sup>.

b) per gli edifici e le attrezzature non residenziali (Art. VIII.1, comma 2, punto 3):

- Uf = come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 20%

Per i punti a) e b) si applicano i parametri indicati nel precedente Art. VIII.2, c.4 punto e).

Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale come previsto al comma 5 del precedente Art. VIII.2.

In dette sottozone qualsiasi nuova edificazione di abitazione colonica è ammessa solo dopo che siano state recuperate ad uso colonico quelle preesistenti sul fondo alla data di adozione del presente P.R.G. salvo quanto ammesso per gli edifici non più funzionali all'attività agricola del precedente Art. VIII.1, c4; non è ammessa la declassificazione a servizi di abitazioni coloniche esistenti.

Nelle sottozone E2.1 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.

(c5) Per le case di civile abitazione esistenti e a tal uso adibite alla data del 25.03.1985, o cui detto uso è stato autorizzato ai sensi della L. 47/85 o di altra legge in tema di sanatoria edilizia e comunque per quelle accatastate all'urbano alla data del 25.3.85, 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 - 7 e 9.

(c6) 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, c.18.

(c7) Nelle zone agricole E2, 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 anche inferiore ai 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 termine del 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.

## **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, parcheggi e/o piazze (G1);

- zone a verde attrezzato (G2);

- zone a verde pubblico di compensazione e filtro (G3)

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. XI.7, al successivo comma 3 e allo specifico piano di settore.

Le destinazioni specifiche del presente articolo, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'Art.1 della L.N. 1/78 e dell'Art.15 della L.R. 47/78, così come variato dall'Art. 12 della L.R. 6/95.

(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 del D.M. 18.12.1975 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

- VI = 0,5

- H max = m 12,50

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:

-  $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- VI = 0,5

- H max = m 12,50

3. Zone per attrezzature religiose di interesse comune

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, sportivo, didattico, culturale, sociale, assistenziale e sanitario, ecc.; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

-  $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- VI = 0,5

- H max = m 15,00 ad esclusione dei campanili

4. Zone a verde sportivo

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, integrati con il verde, che deve occupare almeno il 20% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento (Ai):

- per gli impianti coperti  $U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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

- VI = 0,5

Tali impianti, relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

5. Zone a verde non fruibile

Sono le aree - senza simbologia specifica - destinate a verde decorativo e comunque non fruibile, normalmente connesso con la viabilità o comunque di modesta dimensione. Non è ammesso alcun tipo di costruzione anche se di tipo provvisorio.

6. 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 nella misura minima indispensabile.

7. 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 max = m 12,50

- VI = 0,5

8. 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 a specifico abaco predisposto dall'Amministrazione Comunale.

(c3) Le zone G2 comprendono:

Zone a verde attrezzato

Sono le aree destinate a parco pubblico, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini ed adulti o per il loro riposo e svago. Sono ammesse solo costruzioni di facile rimozione quali chioschi per il ristoro, attrezzature per il gioco e servizi igienici.

Tali aree si attuano e gestiscono secondo gli indirizzi e prescrizioni del Piano di Settore del Verde.

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. Gli eventuali manufatti di servizio, nonché i dispositivi irrigui e gli altri elementi di arredo, dovranno essere realizzati sulla base di specifico progetto; in particolare i manufatti di servizio dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei.

(c4) Le zone G3

Le sottozone G3 comprendono le aree pubbliche a verde con funzione di separare e proteggere le zone residenziali, per servizi e i percorsi di valore ambientale rispetto alla viabilità principale, alla ferrovia ed alle aree produttive, tali sottozone sono distinguibili dalle sottozone H1.4 per la simbologia "\*" riportata sulle tavole.

Tali sottozone si attuano secondo gli indirizzi e gli schemi tipologici definiti dal Piano di Settore del Verde (Art. XV.2).

(c5) Nelle zone G2 e G3 di cui ai commi precedenti potranno essere realizzati percorsi ciclopedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree pubbliche.

(c6) Per le zone G1, G2, G3, 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 alle Tabelle allegate all'Art. II.5.

#### **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 dei centri, comprendenti più zone omogenee, è subordinata a Programma Unitario di Intervento, da approvarsi dal C.C. con le modalità di cui all'Art. XIV.8, esteso all'intero comparto fatto salvo quanto consentito dal successivo c5. 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) A tali "comparti vasti" si possono applicare le procedure di cui al successivo Art. XV.4.

(c5) La G.M. 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 alla data di adozione delle presenti norme e qualora sia documentata la mancata disponibilità all'attuazione di parte delle proprietà.

L'area Campodoro 1 è classificata in zona D1 Zone Produttive Urbane Esistenti E/O Di Completamento, zona D4 Zone Territoriali Artigianali E Industriali Di Nuovo Impianto e zona D7 Zone Terziarie Di Nuovo Impianto. L'area Graziani è in parte in D7 Zone Terziarie Di Nuovo Impianto e parte rimane in E2 Agricole Di Salvaguardia; per l'area Graziani è stata chiesta variante al PRG per classificarla tutta in area D4 Zone Territoriali Artigianali E Industriali Di Nuovo Impianto e Zone G Zone Urbane Pubbliche Di Quartiere.

Poiché dopo l'approvazione della zonizzazione acustica vigente non è stata effettuata alcuna variante, la presente si rende necessaria per la conversione dell'area Campodoro 1 e dell'area

Graziani da zona E2 Agricole Di Salvaguardia (da PRG 84) a zona D Artigianale-Industriale (uso previsto dalle richieste di variante al PRG, ovvero PRG 95, variante al PRG richiesta per area Campodoro 1 e area Graziani.

## **2 METODOLOGIA DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE**

L'obiettivo del presente lavoro è la classificazione del territorio comunale secondo le classi previste dalla Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95 e norme discendenti. In particolare:

- Legge Regionale 9 maggio 2001, n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico";
- Delibera di Giunta Regionale n. 2053/01 "criteri e condizioni per la classificazione del territorio".

Quest'ultima delibera, si propone come strumento operativo e metodologico per le Amministrazioni comunali e risponde all'esigenza di fissare criteri omogenei per la classificazione acustica delle diverse complessità territoriali. Vengono definiti, infatti, i criteri per la classificazione acustica del territorio rispetto allo stato di fatto, nonché di quello di progetto previsto dal PRG.

La metodologia seguita per questa variante utilizza come individuazione della UTO la destinazione d'uso, reale o prevista. Per cui tutta l'area della variante verrà considerata un'unica UTO, in linea con l'indirizzo volto ad evitare un'eccessiva frammentazione del territorio.

Si utilizza la norma di riferimento che prevede l'attribuzione diretta alle UTO di classe V alle aree con insediamenti di tipo industriale-artigianale, con limitata presenza di attività terziarie e di abitazioni.

Come descritto però dalla stessa normativa di settore, lo scostamento di più di una classe acustica deve essere tradotto in uno scostamento in termini di livelli sonori misurati, così che i potenziali conflitti di cui sopra debbano essere di fatto verificati mediante adeguato Piano di Monitoraggio acustico. Ciò significa che nella progettazione ed elaborazione delle DOIMA le attività dovranno preoccuparsi di tale conflitto ed una volta insediate dovranno eseguire un monitoraggio al fine di dimostrarne l'assenza.

Nel caso invece si presentino conflitti il superamento, qualora effettivamente riscontrato anche a seguito di verifiche strumentali di caratterizzazione del clima acustico del sito, potrà realizzarsi con le seguenti modalità:

⇒ l'attuazione di piani di risanamento che prevedano la realizzazione di opere di mitigazione su attività secondo le modalità previste dalle NTA e dalla normativa vigente.

Si precisa che l'Amministrazione comunale di Russi, con l'adozione della "Variante al PRG95 vigente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la rilocalizzazione con ampliamento di attività produttiva già attiva sul territorio comunale", adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/04/2016" ha definito in modo inequivocabile la propria volontà di non reiterare il vincolo espropriativo, apposto con l'approvazione del PRG95 nell'aprile del 1997 e decaduto ai sensi dall'art. 13 della L.R. 37/2002, relativo alla previsione della viabilità di collegamento tra la SP 302 "Brisighellese-Ravennate" e la SP 5 "Roncalceci".

Tale decisione, confermata nella presente Variante al Piano di classificazione acustica comunale, verrà espressa in modo compiuto nella Deliberazione di Consiglio Comunale di

approvazione della "Variante al PRG95 vigente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la rilocalizzazione con ampliamento di attività produttiva già attiva sul territorio comunale", con cui viene prevista l'area Graziani, e seguita dalla relativa modifica della Tavola di PRG .