

Deliberazione n. 80 del 06.04.1987

Prot. n. del 14 APR. 1987

2720

COMUNE DI MASSA LOMBARDA

PROVINCIA DI RAVENNA

ORIGINALE

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO : PIANO PER IL CENTRO STORICO ADOTTATO CON DELIBERA  
DI C.C. N. 373 DEL 11.12.1984 - CONTRODEDUZIONI AL PARERE  
ESPRESSO DALLA REGIONE EMILIA ROMAGNA.

L'anno millenovecentottantasette addì sei  
del mese di aprile alle ore 20,40 nel Palazzo Municipale e nella  
Sala delle adunanze consiliari.

Il Consiglio Comunale, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalle vigenti disposizioni,  
si è riunito oggi in Sessione straordinaria, in prima convocazione e in seduta  
pubblica.

Eseguito l'appello nominale, risultano presenti i seguenti Sigg. Consiglieri :

P.	A.		P.	A.
X		Berti Michele	X	
X		Casadio Pasquale		X
X		Conti Giancarlo	X	
X		Di Martino Romeo	X	
X		Franzaroli Radames	X	
X		Gentilini Francesco	X	
	X	Guadagnini Ivano	X	
X		Marconi Antonio	X	
X		Martini Luigi		X
X		Montanari Mario		X
		Moroni Loretta		
		Raspadori Francesco		
		Remondini Mauro		
		Ricci Mario		
		Sangiorgi Bruno		
		Saponelli Rosano		
		Sella Gianluigi		
		Tonini Nilde		
		Valenti Cesare		
		Ventura Lauro		

TOTALE PRESENTI N. 16

Il Presidente Sig. Franzaroli Radames nella sua qualità di Sindaco  
essendo presenti N. 16 Consiglieri sul 20 assegnati al Comune, dichiara aperta la seduta al  
la quale assiste il Segretario Penserino dr. Amedeo

Vengono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri Sig.:

A seguito di riferimento dell'assessore Conti Giancarlo che richiama i precedenti in ordine all'argomento in oggetto;

Richiamata la propria deliberazione n. 373 del 11.12.1984 di adozione della variante al Piano Regolatore Generale - Piano per il Centro Storico;

Visto il parere n. 140-234 espresso dal Comitato Consultivo Regionale, Sez. I, in seduta del 13.11.86, ai sensi del cambiamento disposto dagli artt. 61 - 4° comma, della legge reg. 7.12.78, n. 47 e successive modificazioni e 46 della legge reg. 27.2.1984, n. 6;

Constatato e dato atto che tale consesso ha determinato che il Piano in argomento sia meritevole di approvazione con le modifiche e le integrazioni di cui in appresso:

"le analisi della disciplina particolareggiata del Centro Storico rilevano nel loro complesso una sufficiente lettura del tessuto storico-urbanistico e i processi di formazione dello stesso e pertanto rispettano, nei contenuti, negli obiettivi e nella documentazione quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in materia; tuttavia per quanto riguarda l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia Speciale" l'attuale stesura non appare completamente conforme alla legge regionale e pertanto la norma necessita di alcune modifiche"

ed in particolare:

"nella normativa della disciplina particolareggiata per il C.S. (373 del 11/12/1984) l'art. 11 al punto A3-3 dovrà essere adeguato alle norme dell'art. 36 della L.R. 47/78 e sue modifiche; in particolare dovrà essere stralciato il punto (f)"

Valutate, a seguito di esame, accettabili le modifiche e le integrazioni proposte;

Esaminati gli elaborati e gli atti di piano modificati ed integrati a seguito del parere suddetto del Comitato Consultivo Regionale;

Visto l'art. 14 della legge regionale n. 47 del 7.12.78 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

Con votazione unanime espressa in forma palese;

COMUNE DI MASSA LOMBARDA - PROVINCIA DI RAVENNA

NORME DI ATTUAZIONE  
ADEGUATE AL PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE  
REGIONALE PROT. 5007 DEL 10.03.1987

TAVOLA N. 18

VARIANTE P.R.G.: PIANO DI CONSERVAZIONE  
PER IL CENTRO STORICO

F.to Arch. G. Verlicchi

F.to il Sindaco  
Radames Franzaroli

F.to il Segretario  
Dott. Amedeo Penserino



## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 - La presente variante (PIANO DI CONSERVAZIONE PER IL CENTRO STORICO) ha per oggetto tutto il territorio in appresso indicato, così come definite graficamente nella tavola n.4 scala 1:1000 e precisato in dettaglio nella tavola n.13 scala 1:200 che vengono sottoposti alle presenti norme di attuazione nonché alle prescrizioni specificate negli elaborati grafici.

ART.2 - Il territorio Comunale così come definito all'articolo precedente (che per semplicità, d'ora in avanti sarà chiamato "Centro Storico") presentando agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale, deve considerarsi per la omogeneità dei suoi valori architettonici ed urbanistici come "zona territoriale omogenea "A" " secondo quanto prescritto dall'art.2 del D.M. del 2/4/1968, nonché dall'art.13 e 36 della Legge Regionale n.47 del 7/12/1978, così come modificata dalla Legge Regionale n.23 del 29/3/1980.

ART.3 - Per il territorio in esame, la possibilità di soddisfare gli standards urbanistici è stata verificata e pertanto risolta dalla variante generale al P.R.G. vigente (Ved. Tav. n.5).

ART.4 - Per tutti gli edifici facenti parte del "Centro Storico" così come definito nell'art.1 è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole

a canale in cotto.

E' ammesso l'uso in tegola alla portoghese in cotto e color cotto, ma non di altri materiali o delle coperture a terrazzo quando siano visibili da qualsivoglia parte. Nel caso risulti possibile la copertura a terrazzo deve essere pavimentata in cotto toscano.

ART.5 - Per qualsiasi lavoro da eseguire, sia nel sottosuolo che sulle facciate esterne ed interne degli edifici, all'interno dell'area di cui all'art.1, è d'obbligo la preventiva autorizzazione comunale salvo quanto disposto dall'art.29 e dall'art.31 - Comma 2° della vigente legge urbanistica, nonché dalla legge n.10 del 28/1/1977 e dalla legge regionale n.47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ex legge n.23.

E' fatta salva, inoltre, la competenza della Soprintendenza ai Monumenti per ogni intervento in edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939, n.1089 e successive comunque emanate.

E' d'obbligo pure la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Provinciale Difesa del Suolo ai sensi dell'art.17 della L.R. 2/2/1974 N.64.

ART.6 - Gli interventi nel Centro Storico che diano adito a nuovi ritrovamenti archeologici, debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi e di tecniche adeguate, sotto la diretta responsabilità ed il controllo degli organi pubblici competenti che debbono essere tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo e alla eventuale rimozione del ritrovamento.



ART.7 - Per le parti o strutture esterne si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

-Per portico si intende il complesso delle strutture che lo sviluppano, compreso le coperture (intradosso ed estradosso).

-Per copertura si intende il complesso delle strutture di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.

-Per strutture interne si intendono le strutture portanti su fondazione continua e su fondazione puntiforme.

-Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste nessun interesse per la lettura filologica del manufatto o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Si intende ancora come superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, e comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere come risulta dalle tavole 15.

ART.8 - L'edificazione nelle varie zone del territorio oggetto del presente Piano è regolata dai seguenti indici:

1) - SI = Superficie territoriale

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo", per superficie territoriale, sulla quale si applica l'in

dice di utilizzazione territoriale, si intende una area inferiore alla superficie minima di intervento comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti perimetralmente all'area ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

Nel caso di "intervento edilizio diretto", la superficie territoriale si misura al netto delle strade pubbliche ed al lordo delle altre superfici per la urbanizzazione primaria, ivi comprese le strade di uso pubblico di pertinenza del lotto.

2) - Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie fondiaria sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (ST), detraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$ , e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria  $S_2$ .

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria (SF) corrisponde alla superficie territoriale (ST) ad esclusione della parte eventualmente destinata a strade di uso pubblico di pertinenza del lotto.

3)  $S_1$  = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate a:

- a) strade, strade ciclabili e pedonali;



- b) spazi di sosta a parcheggio (aree private di uso pubblico);
- c) spazi di verde attrezzato (aree private di uso con dominiale).

4)  $S_2$  = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate ad attrezzature di quartiere e cioè:

- a) asili nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola elementare;
- d) scuola media inferiore;
- e) servizi cittadini (chiese, centri civici, sociali, mercati, ecc.);
- f) verde pubblico, sportivo ed attrezzato;
- g) parcheggi pubblici.

5)  $S_m$  = Superficie minima d'intervento

Area minima richiesta per ogni "intervento edilizio diretto" ed ogni "intervento urbanistico preventivo".

6)  $S_u$  = Superficie utile

Per gli edifici costruiti in conformità alle presenti norme, qualunque sia la loro destinazione, per su perficie utile si intende la somma della superficie utile di tutti i piani, ad esclusione delle murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre di eventuali scale interne, di logge e di balconi: nel conteggio delle superfici suddette non si tiene conto delle altezze dei locali (cioè si comprendono nel conteggio tutti i locali anche se di altezza inferiore

all'abitabile secondo il regolamento edilizio vigente)  
purché classificabili di facile accesso.

7) Sc = Superficie coperta

Area costituita dalla proiezione orizzontale della costruzione.

8) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

9) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto fra superficie utile (Su) e la superficie fondiaria (Sf) relativa.

10) Pu = Parametro di valutazione degli indici di utilizzazione esistente

Rappresenta la differenza fra l'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria esistente (calcolata nei modi indicati dal presente articolo) e l'indice di utilizzazione territoriale o fondiario ammesso dalle presenti norme.

11) V = Volume

Sommatoria dei prodotti fra le superfici lorde di ogni piano, calcolata al netto di logge, balconi, porticati pubblici e privati, per le relative altezze lorde, misurate dalle superfici di calpestio al livello superiore dei solai sovrastanti, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se è piano, ovvero come media delle altezze se il tetto è a falde inclinate.

Nel caso di un piano rialzato la relativa altezza lorda sarà misurata dalla quota media della strada su cui prospetta l'edificio, o del marciapiede se esistente.



12) VL = Visuale libera

Rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dal confine di zona o di proprietà e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso. La sagoma dei fabbricati considerata in sezioni trasversali deve essere contenuta entro l'inclinata espressa da tale rapporto. Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici. Si stabilisce per  $VL = 0,5$ . E' ammessa in ogni caso la ricostruzione a confine. Si ritiene non sufficientemente chiara né pertinente la rimanente parte della osservazione al punto c).

ART.9 - Negli uffici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, i proprietari debbono, per rispetto del particolare ambiente, provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione del presente Piano.

ART.10 - Sono considerati elementi di arredo urbano e come tali soggetti ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia:

- a) tinteggiatura, zoccolature e rivestimenti esterni di edifici ed impianti;
- b) nuove aperture e modificazioni di aperture esistenti;
- c) modifica di elementi architettonici;
- d) finestre, serrande, vetrine;
- e) tende a frangisole;
- f) insegne, targhe, tabelle, iscrizioni;
- g) verande, balconi, ringhiere, bow, windows.

Le modalità da seguire per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo e le procedure per la modificazione o la rimozione degli arredi e delle finiture in

contrasto con l'ambiente, sono soggette alle NORME DI ATTUAZIONE PER L'ARREDO URBANO in fase di adozione.

#### MODI D'INTERVENTO

ART.11 - Ogni unità edilizia compresa l'area scoperta di pertinenza è stata individuata attraverso una classificazione cui corrispondono precise categorie d'intervento.

Nella Tavola N.15 in scala 1:200 sono segnalate le unità edilizie secondo la classificazione suddetta con a fianco riportate le categorie di intervento possibile.

##### a) INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazio



ni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Fatte salve le limitazioni di cui al primo comma dell'art.42 della Legge Regionale n.47 del 7/12/78 modificata ex Legge n.23 del 29/3/1980, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento totale degli intonaci, di

recinzione, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché del rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Nel caso di interventi su edifici classificati A2 dall'art.36 Legge Regionale n.47 del 7/12/78 modificata dalla legge n.23 del 29/3/1980, vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico di cui al citato art.36 della Legge Regionale n.47 del 7/12/78 - punto A1- modificata dalla Legge n.23 del 29/3/1980. In tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'art.30 della suddetta Legge n.47/1978 modificata dalla Legge Regionale n.23 del 29/3/1980.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, la concessione prevista dalla Legge 28/1/1977, n.10 è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

La richiesta di autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.



# A<sub>1</sub> - INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti, sia interne che esterne;

-solai e volte;

-scale;

-tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all' impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## A<sub>2</sub> - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell' ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.



Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di interventi della categoria  $A_2$  - restauro e risanamento conservativo sono specificate all'interno di sotto categorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo "A"

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo "A" riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

-il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

-il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) il consolidamento con sostituzione delle parti non

recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue e all'impianto originario e agli ampliamenti organici dei medesimi;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## 2) Restauro e risanamento conservativo tipo "B"

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo "B" riguardo le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli



ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### 3) Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria "A<sub>1</sub>" e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuale anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

-il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Sono ammesse in particolare le seguenti operazioni:

- 1) la variazione dell'andamento planimetrico all' interno dell'area a disposizione se c'è aggregazione del volume di edifici di servizio annessi o di altre parti adeguate: è quindi ammesso l'aumento della superficie coperta.
- 2) la variazione di quota di solai interni.
- 3) l'apertura di nuovi vani per porte e finestre nonché lo spostamento degli ingressi e dei blocchi scala.
- 4) utilizzo diverso dell'edificio mediante scomposizioni longitudinali o orizzontali.

#### 4) Demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art.13 della legge 7/12/1978, n.47 modificate dalla L.R. n.23 del 20/3/80.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:



-la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere esterne.

5) Recupero e risanamento delle aree libere

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art.3 della Legge 7/12/1978, n.47, modificate dalla L.R. N.23 del 29/3/80.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

-la eliminazione di opere incongrue esistenti e in esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

A<sub>3</sub> - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A<sub>3</sub> - Ristrutturazione edilizia - sono specificati all'interno di sotto categoria.

#### 1) Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

-il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi.

-il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per



gli elementi di particolare valore stilistico;  
-il ripristino e la sostituzione delle opere necessa-  
rie per il riordino dei collegamenti, verticali ed  
orizzontali collettivi nonché servizi;  
-l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il pia  
 no regolatore generale può altresì prevedere la quo  
 ta di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 6 a  
 gosto 1967, n.765.

## 2) Ripristino edilizio

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spa-  
zi già edificati e ora completamente demoliti dei quali  
 non è possibile reperire adeguata documentazione della  
 loro organizzazione e per i quali è necessario ricosti-  
tuire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto de-  
gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti  
nell'isolato, prevedono la quota di parcheggi fissata  
dall' art.18 della Legge 6 agosto 1967, n.765 e la ces-  
sione o monetizzazione di uno standards di parcheggio  
pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di superficie  
utile.

Sono ammesse per le ricostruzioni in oggetto tutte le  
 tecnologie moderne compatibilmente con quanto previsto  
 dal regolamento dell'arredo urbano a proposito di mate  
 riali, infissi, pavimentazioni, tinteggiature, verde  
 privato.

Si stabilisce per i casi di ripristino edilizio la mas-  
sima densità fondiaria in 4 mc/mq.

### 5) Ristrutturazione edilizia speciale

Tali interventi riguardano le unità edilizie che pur se inserite in un contesto urbanistico dotato di caratteristiche storico ambientali risultano attualmente dissonanti da tale contesto (per lo più in seguito a demolizioni e ricostruzioni dovute ad eventi pubblici) per uno o più dei seguenti elementi:

- 1) alterazione dei rapporti esterni cioè tra edificio e strada, edificio ed edifici confinanti, ecc. ...
- 2) alterazione dei rapporti interni cioè tra edificio principale ed edifici di servizio, tra edifici e corte interna, tra parti dell'edificio stesso (tipologia), ecc. ...;
- 3) alterazione della continuità morfologica dei fronti stradali o dei caratteri insediativi della via di appartenenza.

Per le unità edilizie così classificate è obbligatorio:

-il rispetto degli allineamenti e tracciati stradali esistenti: entro tale rispetto è possibile la ricostruzione di edifici demoliti o crollati o da completare se chiaramente documentati: è possibile anche il recupero di antichi tracciati stradali dove esistono le condizioni purché tale recupero interessi l'intero lato dell'isolato di pertinenza.

-il rispetto della continuità morfologica dei fronti stradali nonché dei caratteri insediativi specifici di quella via: particolare attenzione va posta sul fatto che ogni edificio conforma con la sua faccia esterna



l'interno di qualcosa (strada, piazza, giardino, ecc...).

-il rispetto delle regole compositive della città antica:

ciò vale soprattutto per le tipologie ricorrenti non  
ché per i moduli dimensionali sia dei fronti strada  
che in profondità e in alzata; lo stesso dicasi per i  
vani porta e finestra.

-il mantenimento dei caratteri generali dell'ambiente  
inteso anche come gruppo di relazione costituenti un  
unico sistema morfologico e funzionale (= la città).

-il mantenimento delle connessioni originarie fra stra-  
da ed edificio e fra edificio ed aree libere di perti-  
nenza . All' interno dell'edificio è invece possibile  
ricavare un piano utile in più se le altezze lo permet-  
tono.

Sono ammesse le seguenti operazioni:

- a) utilizzo libero del P.T. con riferimento all'even-  
tuale creazione di garages, allo spostamento o rad-  
doppio dei blocchi scala attuali, alla creazione di  
vani per impianti tecnologici o di quanto reso neces-  
sario dal cambio di destinazione ivi compreso lo spo-  
stamento degli ingressi ;
- b) utilizzo anche di edifici di servizio annessi o di  
altre parti edificate inizialmente estranee al conte-  
sto, ma ormai sedimentate nel tempo: è possibile il  
recupero della sola volumetria di tali edifici pur-  
ché essi vengano demoliti, e tale obbligo dovrà es-  
sere inserito nella concessione edilizia;
- c) apertura di nuovi vani per porte e finestre;

- d) utilizzo dell'edificio nel suo complesso diverso dall'attuale mediante scomposizioni longitudinali e orizzontali anche in funzione di avvenuti frazionamenti successivi dalla stessa unità catastale;
- e) utilizzo dei sottotetti con eventuale variazione dei cornicioni o adeguamenti delle pendenze delle coperture: i tetti non potranno subire altra foratura che quella per eventuali luminelli in forza di misura mx 100 cm x 100 cm; la variazione delle quote dei cornicioni non potrà avere una variazione superiore al 5% della quota dell'esistente: tale variazione non può comportare comunque aumento di volumetria.

f)

COMMA SOPPRESSO IN OTTEMPERANZA AL  
PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE REGIONALE  
LE PROT. 5007 DEL 10/03/87

- g) possibilità di elevare a livello strada la quota del primo pavimento al P.I. nel caso che attualmente risulti più basso.

In tutti i casi di ristrutturazione è ammessa la variazione dell'andamento planimetrico con possibile aumento della superficie coperta.

#### A<sub>4</sub> - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano-



stico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Per questo tipo di intervento è possibile:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

-la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 4 mc/mq. pari al 50% della densità fondiaria media nella zona "Centro Storico".

-il rispetto dell'art.18 della Legge 6/8/1967, n.765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

I medesimi criteri si applicano agli interventi per la edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962, n.167, sulle aree libere di cui al secondo comma dell'art. 35 della legge 29/3/1980 n.23 nel caso in cui non si applichi il ripristino tipologico e rinnovo di cui al punto A<sub>2</sub> del presente articolo.

Per l'A<sub>4</sub> è ammessa la variazione dell'andamento planimetrico con possibile aumento della superficie coperta.

#### ART..12 - MODALITA' DI INTERVENTO

Per tutti gli interventi suddetti ad eccezione della manutenzione ordinaria, è richiesta la concessione edilizia.

I richiedenti debbono produrre unitamente alla domanda di concessione edilizia, almeno i sottoindicati elaborati:

A)  $\underline{A_2 - A_3 - A_{3.1} - A_{3.2}}$

- rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti in scala 1:50;
- piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti; piante delle coperture, pianta dei giardini e delle aree, con indicazione delle essenze delle alberature;
- tutte le piante debbono contenere indicazioni degli ambienti coperti a volta o a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione;
- rappresentazione degli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini;
- prospetti e sezioni, dal cantinato al sottotetto;
- documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi dei locali interni;
- planimetria dell'isolato allo stato attuale con stralci del P.R.G. e estratti catastali.

Nei casi di intervento di manutenzione straordinaria che abbiano carattere parziale sono sufficienti quegli elaborati, fra quelli elencati, indispensabili ad illustrare le caratteristiche delle opere che si intendono eseguire nel quadro dell'intero immobile.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA  $\underline{A_{3.3} - A_4}$

La documentazione da allegare consiste in un rilievo architettonico scala 1:100 più quanto altro richiesto dalle norme per gli interventi in zona B (completamento).



B) RESTAURO SCIENTIFICO A<sub>1</sub>-

- rilievo stratigrafico di tutti i piani, copertura e sotterranei compresi, nelle scale 1:50 per le piante, 1:50 per i prospetti interni ed esterni e le sezioni a 1:20 per i particolari architettonici e costruttivi;
- sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato interno in scala 1:100 e 1:200;
- rilievo degli spazi aperti e del verde con indicazioni delle essenze e relative dimensioni e di ogni particolare del costruito, quali pavimentazioni, muri, arredi fissi, dislivelli, ecc...;
- rilievo descrizione delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, degli stucchi, delle ringhiere, dei materiali usati per giardini, soglie, davanzali;
- dati metrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione storica e storiografica (planimetrie, piante, rilievi, antiche stampe, documenti letterari, fotografie di epoca, ecc...);
- relazione illustrativa che metta in risalto tracce ed elementi architettonici palesi o recuperati attraverso sondaggi onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i processi di trasformazione dell'edificio nel tempo;
- documentazione fotografica completa dello stato di fatto, con particolare riferimento alle strutture, agli elementi architettonici e decorativi, allo spazio interno e all'ambiente circostante, alle coperture;

- descrizione delle operazioni che si intendono eseguire e delle funzioni che si intendono attribuire agli ambienti con eventuali precisazioni sulla gradualità dell'intervento e su eventuali verifiche da effettuare in corso di opera.

#### ART.13 - ALBERATURE ESISTENTI

In tutta la zona omogenea "A" è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare di norma gli alberi ad alto fusto esistenti; l'abbattimento di tali alberi -nel caso in cui risulti inevitabile- deve comunque essere autorizzato dal Sindaco.

Le alberature di nuovo impianto devono essere scelte tra le essenze tipiche di seguito elencate:

Abete	Abed
Acero minore	Opi pècul
Acero oppio	Opi
Agrifoglio (Pizzicatopo)	Agrifoi (Vescc)
Ailanto glanduloso	Acacia o Cacia
Alberaccio	Albaraz
Albicco comune	Mugnegh
Alloro comune	Mlôri
Arancio	Melaranz
Betula bidollo	Bdoll
Betula pelosa	Bdola
Betula pendola	Bdola (Bdulena)
Bossolo o Bosso	Bôss
Carpino comune	Kerpan
Carpino carpinella	Carpnela
Carrubbio	Caràbèla



Castagno selvatico	Castagn
Ciliegio o Pruno ciliegio	Zris
Cipresso piramidale	Zipress
Cipresso tuja	Tuja
Corniolo vero	Curnioll
Cotogno nostrale	Melcudogn
Ellera comune	Rêla
Faggio	Faz
Frassino comune	Frassan
Felce	Fêlsa
Fusaria appenninica	Evonim
Gaggia bianca	Gaza
Ginepro comune	Zanevar
Ginestra	Zinestra
Ippocastano o C.d'India	Castagn d'endia
Giulliollo o Ramno giuggiolo	Zêzul
Limone (Cedro acido)	Limôn
Ligustro comune	Ulivêla
Magnolia acuminata	Magnôlia
Mandorlo comune	Amandul
Mandorlo pesco	Persgh
Melagrano comune	Melgarnè
Melo	Môrr (Gels)
Moro bianco	Mel
Moro nero	Morr-nigar
Nespolo comune	Nesoul
Nocciuolo avellana	Avulan
Noce comune	Nôsa
Oleandro	Leandar
Olio comune	Uliv
Olmo nostrale	Ojum
Ontano comune od Alno	Untan
Orno od Avornio	Orn
Pero comune	Pêr
Pesco	Persgh
Pino	Pên
Pioppo piramidale o italico	Piopp o Piopa
Pioppo tremulo	Piupêna
Platano orientale	Platan
Platano occidentale	Platan
Pruno o Prugno comune	Progn
Querce cerro	Rovra cedra
Querce elce	Rovra verda
Querce comune o Rovere	Rovra
Rosa selvatica (scarnicchia-	Rosa sambagta

Robinia	Ruben
Robinia falsa gaggia	Marugon
Rovo (Spino moro)	Spen-arvigh
Salice bianco	" bianch
Salice giallo	" zal
Salice rosso	" rosa
Salice piangente	" pianzent
Sambuco comune	Sambugh
Sgarzolezza (Sparago del bosco)	Spaz
Sanguinello	Sangunela
Scopa meschina	Savanêla
Scopa da granata	Scova
Sorbo comune	Sôrb
Scorpo lazzeruolo	Pumariel
Spino bianco	Spen bianc
Spino Marruco	" marugg
Spino Cervino	" sarsol
Susino o Pruno susino	Susen
Tamarese comune	Tamares
Tasso	Tass
Tiglio nostrale	Têj
Vite comune	Vida
Vitalba	Vidêiba



## CAPO II - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

ART.14 - Nella Tavola n.16 sono riportate con perimetro a pallini le "unità minime di intervento edilizio" che rappresentano anche le "SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO" (5m) per gli interventi "edilizi diretti" (Tav.n.16- scala 1:200).

Nelle unità minime di intervento per le aree in cui la scansione particellare non è stata fondamentalmente alterata o è ricomponibile essa in sede di riutilizzo va riproposta. Per gli edifici per cui non esiste tale perimetrazione, l'intervento edilizio è invece libero nella sistemazione planimetrica.

Le unità minime di intervento comprendono in alcuni casi, in ragione della loro complessità tipologica uno o più unità edilizie.

Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario cui di norma farà riferimento una unica concessione: all'interno di ogni unità minima di intervento in caso di opere e lavori che si esauriscano entro singole unità catastali senza che vengano interessate parti comuni è autorizzabile l'intervento sulla singola unità catastale.

Con l'approvazione del progetto unitario potrà consentirsi l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi ciascuna soggetta a specifica concessione.

## ART.15 - CATEGORIE A<sub>1</sub> E A<sub>2</sub> - FUNZIONI COMPATIBILI: DESTI-

Esse sono chiaramente da rapportare alle forme edilizie a tipologia esistenti: è fondamentale restituire l'EFFICIENZA FUNZIONALE del manufatto edilizio senza essere co-  
stretti alla funzione originaria.

Fondamentalmente le destinazioni d'uso possibili sono di due tipi:

A) PUBBLICHE:

a. : scolastiche e culturali

- scuola prima infanzia
- centri di ricerche, ateliers, ambiente sussidiari alle scuole presenti nel Centro-Storico;
- cineteche, discoteche, emeroteche, circoli culturali, teatri sperimentali, musei, mostra, biblioteche specializzate, case dello studente, ecc.

b : di servizi sociali

- poliambulatori e palestre riabilitative;
- appartamenti polifunzionali;
- servizi per il tempo libero.

B) PRIVATE:

c : attività residenziali e funzioni assimilabili;

d : attività commerciali e professionali;

Salvo il rispetto di quanto previsto dal P.R.G. vigenti nonché dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di cui alla Legge 11/6/1971, n. 426 sono confermate le destinazioni d'uso attuali più quelle previste dalla Tavola n.14.

N.B. Per le destinazioni d'uso relative a piani diversi dal piano terra nei casi di cambio di destinazione d'uso è richiesta la autorizzazione da parte della Giunta Municipale.



EDIFICI INTERESSATI DALLE CATEGORIE DI INTERVENTO A<sub>3</sub> EDA<sub>4</sub> —

In particolare le destinazioni di uso degli edifici soggetti a categorie d'intervento A<sub>3</sub> e A<sub>4</sub> sono le seguenti: Oltre la normale residenza sono ammesse tutte le attrezzature o funzioni rappresentative, culturali, commerciali, professionali, artigianali di servizio ricreative e turistiche di tipi differenziato e qualificato.

Sono escluse le attrezzature ricreative di massa e pure quelle amministrative e burocratiche, pubbliche e private a forte concorso di pubblico superiori a 25 addetti (25 mq/addetto) le industrie di qualsiasi tipo e dimensione, i supermercati, magazzini e depositi.

Nel caso di trasferimento di attività industriali ad altre zone od altri comuni vanno convenzionati tra il Comune e le aziende interessate gli aspetti relativi al loro trasferimento; tali convenzioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

CAPO III - PIANI DI RECUPERO

ART.16 - Sono soggetti a piano di recupero singoli immobili, complessi edilizi ed aree per cui si ritiene opportuno un intervento volto al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione.

Il piano di recupero deve prevedere:

- 1) la disciplina d'intervento
- 2) individuazione di unità minima di intervento al suo interno
- 3) relativa convenzione o atto d'obbligo unilaterale da trascriversi a cura del Comune.

E' facoltà del Comune predisporre d'ufficio gli schemi generali dei

suddetti piani lasciando ai privati di provvedere a progetti e piani esecutivi a stralci.

All'interno di ogni piano sono comunque inderogabili:

- a) il limite massimo di densità fondiaria di 4 mc/mq;
- b) dotazione entro l'area di tutti i posti macchina necessari a seconda dell'intervento previsto;
- c) applicazione della V.L. = Visuale Libera pari a 0,50.



Ai "piani di recupero" si applicano le disposizioni previste dall' art.28 Legge 5/8/78 n.457 e art.26 L.R. 7/12/1978 n.47 e L.R. 29/3/1980 n.23 ad esse si fa particolare riferimento per quanto attiene alla loro approvazione ed attuazione.



D E L I B E R A

- 1) Accettare integralmente le modificazioni ed integrazioni proposte dal Comitato Consultivo Regionale con parere n. 140-234 in adunanza del 13.11.86 in merito al piano per il Centro Storico come innanzi riportato;
- 2) Approvare conseguentemente le modificazioni ed integrazioni agli elaborati di piano come risultano dall'elaborato che si allega.

Segr.PA/sn



Il presente verbale, letto e approvato, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

Fransaroli Radames

Il Consigliere Anziano

Casadio Pasquale

Il Segretario Capo

Penserino dr. Amedeo

Visto per l'assunzione dell'impegno della spesa, ai sensi dell'art. 327 del T.U.L.C.P. 3/3/1934 n. 383.

Il Ragioniere Capo

Su conforme relazione del messo comunale, si certifica che il presente verbale è stato/verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune il \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

LI

Su conforme relazione del messo comunale, si certifica che il presente verbale è stato/verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 14/4/87 al 29/4/87 per gg.15 cons. senza opposizioni.

LI

30/4/87

Il Segretario Capo

Penserino Dr. Amedeo

COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO - Sezione Autonoma Provinciale di Ravenna

Prot. Nr. 6279

Controllata senza rilievi ai sensi Art. 59 della legge 10-2-1953 nr. 62, nella seduta del

30/4/87

per quanto di competenza

Il Presidente f.to MAGNANI

Ravenna addi 4/5/87

p/c. c. Il Segretario

f.to Bongiovanni

Prot. N.

Controllata senza rilievi ai sensi Art. 59-60 della legge 10-2-1953 nr. 62, nella seduta del

Il Presidente f.to

Ravenna addi

p. c. c. Il Segretario

f.to

Esecutiva ai sensi della legge regionale 12-12-85 n. 28

PER COPIA CONFORME AD USO AMMINISTRATIVO.

Addi 12/5/87

Il Segretario