



## COMUNE DI FORLÌ

Gruppo Consiliare *MoVimento 5 Stelle*

### ORDINE DEL GIORNO



Forlì, 29 settembre 2018

al Sindaco Dott. Davide Drei  
p.c. al Presidente del Consiglio Paolo Ragazzini

**Oggetto: Destinazioni d'uso ammissibili per i locali al piano terra degli edifici ricadenti nel "quadrilatero del cuore" forlivese**

Noi sottoscritti Consiglieri comunali:

#### **Premesso che**

- abbiamo appreso dagli organi di stampa che l'Agenzia delle Entrate sede di Forlì in piazza Saffi angolo via delle Torri-Corso Mazzini, ha intenzione di spostare i propri uffici di "front office" al piano terra, nel porticato del prestigioso palazzo degli Uffici Statali di proprietà dell'Agenzia del Demanio, negli spazi che fino a poco tempo fa erano occupati da negozi e vetrine;
- abbiamo rilevato che tale cambio di destinazione d'uso è possibile in forza dell'art. 29.5 delle NTA, e specificatamente al comma 5 definisce ammissibili i mutamenti d'uso dei locali al piano terra, degli edifici prospicienti le vie elencate in articolo, con o senza opere, verso categorie funzionali che comprendono anche "funzioni pubbliche", cioè uffici. Il sopraccitato comma è stato variato l'ultima volta con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 5 dicembre 2017 in fase di approvazione del RUE.

#### **Considerato che**

- nel dibattito sulla Rinascita del Centro storico abbiamo assistito in Consiglio a programmi e dichiarazioni di intenti da parte della maggioranza e dell'Assessore Ravaioli, titolare della delega al Centro Storico, nelle quali si sosteneva la necessità di rivitalizzare le principali vie del centro, che possiamo definire "quadrilatero del cuore" forlivese;
- gli edifici che si affacciano sulle vie principali del Centro e le loro destinazioni sono peculiari per la percezione che cittadini e turisti hanno della vitalità di un centro cittadino, e non si può non riconoscere nell'urbanistica l'onere di interpretare le linee di indirizzo che l'Amministrazione vuole dare per la fruizione del Centro cittadino e per delineare il suo carattere identitario.

#### **Ritenuto che**

- la variazione proposta dall'ufficio urbanistica, e approvata dal Consiglio nella sopra citata delibera, permettendo di insediare uffici amministrativi al piano terra delle vie del "quadrilatero del cuore" forlivese, non sia pienamente funzionale alle esigenze espresse dalla maggioranza e dai

consiglieri tutti sul tema dell'attrattività del nostro Centro storico, in quanto le destinazioni d'uso permesse contrastano con la necessità di garantire maggiore attrattività alle suddette prestigiose vie del Centro;

- la destinazione d'uso dei locali al piano terra degli edifici nel cuore del Centro storico di Forlì non possono essere assegnati senza una approfondita valutazione dell'interesse pubblico nel fare del Centro un luogo attrattivo, organico, aggregante, anche nelle ore serali, selezionando quegli usi in grado di invogliare i cittadini a tornare a frequentare il Centro.

### **CHIEDIAMO**

al Consiglio comunale di impegnare il Sindaco e la Giunta a:

- 1) costituire urgentemente un tavolo di confronto fra Comune di Forlì, Agenzia del Demanio (proprietaria dello stabile citato in premessa), Agenzia delle Entrate (ente che occupa la maggior parte dello stabile con i propri uffici) ed eventuali altri attori coinvolti, al fine di trovare al più presto una soluzione che tuteli l'interesse pubblico di avere un contesto urbano che invogli i cittadini a frequentare il Centro storico e contemporaneamente tuteli le esigenze di tutti gli attori in campo;
- 2) convocare una Commissione consiliare, con la presenza dei tecnici del Servizio Urbanistica, per valutare lo stato dell'arte e l'eventuale necessità di specifiche variazioni al RUE relativamente alle destinazioni d'uso ammissibili per i locali del "quadrilatero del cuore" forlivese al fine della sua massima valorizzazione.

Si allega unicamente a titolo informativo:

- vigente Art. 29.5 delle NTA del RUE - parte seconda
- variazioni all'Art. 29.5 delle NTA del RUE approvate con delibera Consiglio Comunale n. 109 del 5 dicembre 2017
- tabella 1.2.5.1 - Tipi d'uso ex art. 1.2.5 delle NTA del RUE - parte prima

**i Consiglieri Comunali del Movimento 5 Stelle Forlì**

Daniele Vergini - Simone Benini

- indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).
  - E' consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche se ciò comporta l'utilizzo di nuova Sc, nei termini previsti dalla L.R.n. 5/2014.
4. Negli edifici di cui alle sottozone A, in aggiunta alla categoria massima di intervento, sono consentite la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati sotto la proiezione della sagoma dell'edificio sul terreno (questi ultimi intesi come ristrutturazione edilizia), anche se ciò determina un incremento di Sc, Sul e volume. Fatte salve le zone A1 e A2, la formazione di nuovi locali interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,50.
  5. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme (interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri plano-volumetrici previsti dallo strumento urbanistico), le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.
  6. Prescrizioni relative agli edifici nei quali l'intervento massimo ammesso è il restauro e risanamento conservativo:
    - a) *Strutture portanti orizzontali*: la sostituzione di travi e solai lignei con strutture latero-cementizie è ammessa esclusivamente quando esse non siano elementi architettonico-decorativi di pregio, ovvero non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.
    - b) *Coperture*: è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono. È prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi. Negli interventi di ripristino o rifacimento dei manti di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme, con i materiali e le tecnologie tradizionali d'epoca del fabbricato. Sono vietati i comignoli o esalatori che esteriormente si presentino con finitura in fibrocemento, metallo o cemento prefabbricato.
    - c) *Scale*: le volte e gli altri elementi strutturali storici dovranno essere conservati. Gli elementi sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) potranno essere sostituiti con altri di materiale analogo purché si dimostri l'impossibilità di mantenerli.  
L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui l'opera non interferisca significativamente con le caratteristiche tipologiche originarie, ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In caso contrario potrà essere previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento.
    - d) *Aperture*: sono da escludere gli arretramenti dei portoni di ingresso rispetto al filo esterno del prospetto. Le eventuali aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
      - esclusione di terrazzi in falda nei prospetti principali;
      - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di un metro quadro per lucernaio, salvo diversa soluzione condivisa dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
    - e) *Paramenti esterni, intonaci*: la muratura a vista è consentita solo se compatibile con le caratteristiche originali del fabbricato. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali.
    - f) *Elementi decorativi*: gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non dovranno essere modificate le decorazioni in pietra o cotto (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.). L'eventuale sostituzione potrà avvenire solo nel caso si dimostri l'impossibilità del loro recupero e avvenire con materiale analogo.
  7. E' vietata la costruzione di balconi in aggetto e la chiusura di portici e logge esistenti su edifici di interesse storico nei quali la categoria di intervento massimo consentita sia il restauro e risanamento.

**Art. 29.4 – Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante**

1. All'interno della zona omogenea A gli interventi inerenti opere ed edifici pubblici e di uso pubblico, dovranno attenersi alle modalità di intervento di cui alle tavole CS di RUE che definiscono la Disciplina Particolareggiata.
2. I distributori di carburante all'interno della zona A sono individuati nelle tavole di RUE.  
In tali zone è consentita la demolizione, la ristrutturazione, l'adeguamento o la realizzazione di impianti, corpi e volumi tecnici strettamente indispensabili e connessi all'erogazione dei servizi e comunque nel rispetto dello specifico Piano di Settore.

**Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico**

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Lo Strumento Urbanistico Generale persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.

2. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni U.M.I., salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di PUA è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola U.M.I. che compone il PUA ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole del POC.
3. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

##### Prescrizioni normative

4. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - A - residenziale
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente agli usi C6 (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
5. All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordelauffi; P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U.Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A.Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi i mutamenti d'uso dei locali al piano terra con o senza opere finalizzati esclusivamente all'insediamento degli usi delle categorie funzionali:
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1 ad esclusione di banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e similari, D2, D3
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

- 5bis La realizzazione di strutture di vendita medio-grandi (usi E4, E5) è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

##### Settore Merceologico:

- La medio-grande struttura di vendita è limitata al settore merceologico non alimentare.

##### Energia:

- Si prescrive il ricorso a sistemi di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici integrati nella copertura, qualora non in contrasto con le norme di zona.

##### Traffico veicolare:

- Si prescrive che gli interventi siano subordinati alla redazione di preventivo studio sugli impatti di traffico presunti e simulati, che attesti la corretta tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimenti nel quadrante urbano di riferimento.
- Si prescrive che internamente al Centro storico così come delimitato dai viali di circonvallazione il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia subordinato all'effettuazione di carico/scarico delle merci mediante utilizzo esclusivo di mezzi per il rifornimento al di sotto di 3,5 tonnellate.

##### Medio-grandi strutture di vendita al di fuori dei comparti di POC

- Il rilascio del titolo edilizio e/o commerciale, per l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita in ambiti diversi da quelli per i quali la disciplina di POC preveda l'assoggettamento a Piano urbanistico attuativo - è subordinato ad approvazione di specifici "Progetti di valorizzazione commerciale", di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999.
6. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole di POC e RUE (tavole P - scala 1:5.000). Esclusi gli immobili di proprietà comunale, nei locali posti al livello superiore al piano terra non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni della specifica dotazione.
  7. Gli edifici a destinazione ricettiva sono individuati con apposita simbologia (sottozona T1.4) nelle tavole di RUE (tavole CS - scala 1:500). In tali edifici sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
    - A - residenziale
    - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  8. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il mutamento d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
  9. In caso di intervento di mutamento d'uso nell'ambito dell'U.M.I. o di aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, deve essere prevista una superficie pari almeno al 15% della Su relativa agli alloggi da destinarsi:
    - nelle abitazioni monofamiliari e plurifamiliari a servizi residenziali;
    - nelle abitazioni collettive (abitazioni per anziani, ostelli, studentati e similari) a spazi comuni per attività ricreative o di studio, quali ad esempio zone wi-fi, sala lettura, biblioteca.

- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di un metro quadro per lucernaio, salvo diversa soluzione condivisa dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
  - e) *Paramenti esterni, intonaci*: la muratura a vista è consentita solo se compatibile con le caratteristiche originali del fabbricato. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche tradizionali.
  - f) *Elementi decorativi*: gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non dovranno essere modificate le decorazioni in pietra o cotto (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.). L'eventuale sostituzione potrà avvenire solo nel caso si dimostri l'impossibilità del loro recupero e avvenire con materiale analogo.
7. E' vietata la costruzione di balconi in aggetto e la chiusura di portici e logge esistenti su edifici di interesse storico nei quali la categoria di intervento massimo consentita sia il restauro e risanamento.

#### **Art. 29.4 – Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante**

1. All'interno della zona omogenea A gli interventi inerenti opere ed edifici pubblici e di uso pubblico, dovranno attenersi alle modalità di intervento di cui alle tavole CS di RUE che definiscono la Disciplina Particolareggiata.
2. I distributori di carburante all'interno della zona A sono individuati nelle tavole di RUE. In tali zone è consentita la demolizione, la ristrutturazione, l'adeguamento o la realizzazione di impianti, corpi e volumi tecnici strettamente indispensabili e connessi all'erogazione dei servizi e comunque nel rispetto dello specifico Piano di Settore.

#### **Art. 29.5 - Zona A1 - Centro Storico**

1. La Zona A1 - Centro storico è definita come zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Lo Strumento Urbanistico Generale persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione dei servizi pubblici.
- ~~2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del P.G.T.U., delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.~~
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo per il centro storico.~~
2. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni U.M.I., salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di PUA è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola U.M.I. che compone il PUA ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole del POC.
3. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

#### PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

##### Prescrizioni cartografiche

- ~~6. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono localizzati nelle tavole di POC e RUE (tavole P scala 1:5.000). Nei locali posti al piano terra e interrato sono ammesse, oltre alla dotazione indicata, tutte le destinazioni di cui alla Tabella 1 del successivo comma 7. Nei locali di proprietà comunale sono ammesse, oltre alla dotazione indicata, tutte le destinazioni di cui alla Tabella 1 del successivo comma 7. Gli edifici a destinazione ricettiva sono localizzati con apposita simbologia (sottozona T1.4) nelle tavole di RUE (tavole CS scala 1:500). Negli edifici a destinazione ricettiva, sono ammesse oltre alla residenza anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata (art. 4). Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita variante.~~

##### Prescrizioni normative

4. Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - A - residenziale
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente all'uso C11 agli usi C6 (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C11 (OSS. Forlì n. 22F)
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D13 (OSS. Forlì n. 22F)
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9 (OSS. Forlì n. 22F)
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10 (OSS. Forlì n. 22F)
- ~~7. Le destinazioni d'uso ammesse in edifici ed aree non interessate dal precedente comma 6 sono quelle elencate nella successiva tabella 1, che fa parte integrante del presente articolo.~~  
~~Tabella 1 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona A 1~~

- ~~U1 U2 U3 U4 U5 U6 U7 U8 U9 U10 U11 U12 U13 U18 U19 U20 U21 U23 U25 U26 (limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso di oggetti preziosi) U27 U28 U30 U40 U45 U46 U47 U48 U49 U67 U68 U69.~~
5. All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordelfaffi, P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, ~~Via Canestri, via Orgogliosi, via Fiorini, via Allegretti, via Filopanti, via Bixio,~~ via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U.Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A.Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi ~~esclusivamente~~ i mutamenti d'uso dei locali al piano terra con o senza opere finalizzati **esclusivamente** all'insediamento ~~di~~ **degli usi delle categorie funzionali:** **(OSS. Forlì n. 22F)**
- **B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2**
  - **D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D3, D4, D6 D2, D3 e alle agenzie di viaggio dell'uso D2-D1 ad esclusione di banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e similari (OSS. Forlì n. 22F)**
  - **E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9 (OSS. Forlì n. 22F)**
  - **G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10 (OSS. Forlì n. 22F)**
- ~~U4 Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali~~  
~~U6 Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)~~  
~~U7 artigianato di servizio alla persona~~  
~~U8 attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq di superficie di vendita~~  
~~U10 Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative (pubbliche e private) di interesse locale~~  
~~U25 attività delle medie strutture di vendita (superfici comprese tra 250 mq e 2.500 mq di superficie di vendita)~~  
~~U27 pubblici esercizi~~  
~~U46 limitatamente alla sola attività riparazione di beni di consumo con esclusione delle altre attività e destinazioni (autorimesse, direzionalità commercio elettronico, ecc.)~~  
~~La destinazione residenziale è sempre ammessa ai piani superiori~~  
~~I servizi e le attrezzature pubbliche sono sempre ammessi~~  
~~Le limitazioni del presente comma prevalgono sul comma 6.~~
6. **Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole di POC e RUE (tavole P - scala 1:5.000). Esclusi gli immobili di proprietà comunale, nei locali posti al livello superiore al piano terra non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni della specifica dotazione.**
7. Gli edifici a destinazione ricettiva sono **individuati localizzati** con apposita simbologia (sottozona T1.4) nelle tavole di RUE (tavole CS - scala 1:500). **In tali edifici sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:**
- **A - residenziale**
  - **B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2**
- ~~Negli edifici a destinazione ricettiva, sono ammesse oltre la alla residenza anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata (art. 4). Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita variante.~~
8. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il mutamento d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
- ~~10. I servizi e le attrezzature pubbliche (dotazioni territoriali) sono sempre ammessi.~~
9. In caso di intervento di mutamento d'uso nell'ambito dell'U.M.I. o di aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, deve essere prevista una superficie pari almeno al 15% della Su relativa agli alloggi da destinarsi:
- nelle abitazioni monofamiliari e plurifamiliari a servizi residenziali;
  - nelle abitazioni collettive (abitazioni per anziani, ostelli, studentati e similari) a spazi comuni per attività ricreative o di studio, quali ad esempio zone wi-fi, sala lettura, biblioteca.
- ~~12. Limitazioni agli usi consentiti sono introdotte dalle presenti Norme nell'ambito delle specifiche sottozone. Tra gli strumenti di attuazione, i Progetti di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. n. 14/99 possono disciplinare entro ambiti urbani definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.~~

#### Art. 29.6 - Suddivisione della zona A1 in sottozone

1. Gli edifici e le aree compresi nella Zona A1 sono classificati nelle seguenti sottozone:
- **Sottozone A1.1** - Edifici e/o complessi di rilevante valore architettonico-monumentale (RUE)
  - **Sottozone A1.2** - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario (RUE)
  - **Sottozone A1.3** - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE)
  - **Sottozone A1.4** - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE)
  - **Sottozone A1.5** - Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici (RUE)
  - **Sottozone A1.6** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche (RUE)



4. In relazione agli usi specifici:
- E8 – Pubblici esercizi – limitatamente alle sale per raccolta scommesse;
  - D10 - *Attività terziarie con impatti sociali - Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari)*
- trova applicazione la disciplina edilizia speciale di cui all'art. 4 della [LR n. 2/2015](#), la quale sottopone sempre a permesso di costruire – oltre agli interventi di nuova costruzione di locali destinati a uso E8 (limitatamente alle sale per raccolta scommesse) e D10 - anche gli interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) di immobili esistenti aventi tali destinazioni d'uso, nonché il mutamento di destinazione d'uso da qualunque funzione alle funzioni E8 (limitatamente alle sale per raccolta scommesse) e D10.
- I termini per lo svolgimento dell'istruttoria ai fini del rilascio del titolo sono raddoppiati. Le speciali disposizioni trovano vigore anche per i procedimenti in corso.
- 4bis Ai sensi del comma 2 bis della [LR n. 5 del 2013](#) gli usi specifici:
- E8 – Pubblici esercizi – limitatamente alle sale per raccolta scommesse;
  - D10 - *Attività terziarie con impatti sociali - Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari)*
- in aggiunta alle limitazioni già individuate dal presente piano nelle varie zone e ambiti urbanistici, vale quando previsto dal comma 2 bis dell'art. 6 della [LR n. 5 del 2013](#).
5. Nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie vigenti e in particolare della pianificazione comunale delle aree per medie strutture di vendita, è consentito l'esercizio promiscuo - nello stesso locale – delle attività commerciali all'ingrosso (*C11 – Attività commerciali all'ingrosso, magazzini*) e al dettaglio (*E1 – Esercizi commerciali di vicinato; E2 – medio-piccole strutture di vendita non alimentari; E3 - medio-piccole strutture di vendita alimentari; E4 – medio-grandi strutture di vendita non alimentari; E5 – medio-grandi strutture di vendita alimentari*).
- L'esercizio promiscuo non comporta cambio di destinazione e mutamento d'uso, qualora gli usi relativi alle attività commerciali al dettaglio siano già presenti nell'immobile e regolarmente autorizzati.
6. Salvo quanto previsto al comma successivo, l'applicazione dei requisiti ambientali e igienico-sanitari e la quantificazione di oneri e di parcheggi deve essere riferita al 100% della superficie, computata come attività commerciale al dettaglio.
- Per le sole merci elencate all'art. 19-bis della [L.R. n. 14/1999](#), come interamente sostituito dall'art. 62 della [L.R. 27/6/2014, n. 7](#), l'esercizio promiscuo delle attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio comporta l'applicazione dei requisiti ambientali, igienico-sanitari e la quantificazione di oneri e parcheggi riferita alla superficie di vendita ripartita al 50% per attività commerciali all'ingrosso e al 50% per attività commerciali al dettaglio.

**Tabella 1.2.5.1 Tipi d'uso**

<b>A</b>	<b>CATEGORIA FUNZIONALE: RESIDENZIALE</b>
	<b>Sottocategoria: Residenza individuale</b>
A 1	Residenza civile e relativi servizi
	<b>Sottocategoria: Residenza collettiva</b>
A 2	Residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, case d'accoglienza, case famiglia, ecc.)
<b>B</b>	<b>CATEGORIA FUNZIONALE: TURISTICO RICETTIVA</b>
	<b>Sottocategoria: Edifici ad uso ricettivo</b>
B 1	Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico alberghiere ecc...)
	<b>Sottocategoria: Campeggi e villaggi turistici</b>
B 2	Campeggi e villaggi turistici
	<b>Sottocategoria: Aree attrezzate ad uso turistico - ricettivo</b>
B 3	Aree attrezzate di sosta camper e cicloturismo
<b>C</b>	<b>PRODUTTIVA</b>
	<b>Sottocategoria: Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio</b>
C 1	Alloggi a servizio delle attività produttive
C 2	Foresterie aziendali
	<b>Sottocategoria: Produttivo</b>
C 3	Impianti di produzione e commercializzazione di energia
C 4	Attività estrattive
C 5	Lavorazione inerti
C 6	Attività manifatturiere industriali e artigianali
C 7	Attività produttive agroalimentari
	<b>Sottocategoria: Deposito commercializzazione</b>
C 8	Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)
C 9	Deposito e selezione e commercializzazione dei materiali di recupero (rottamai ed altri)

C 10	Deposito e commercializzazione dei materiali all'aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi
C 11	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
<b>D</b>	<b>DIREZIONALE</b>
	<b>Sottocategoria: Terziario direzionale</b>
D 1	Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere
D 2	Attività private espositive, fieristiche, congressuali
D 3	Attività private culturali, sociali-ricreative (asili nido, micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo
D 4	Attività sanitarie ed assistenziali (private)
D 5	Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)
D 6	Servizi privati di istruzione pre-scolastici, dell'obbligo, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
D 7	Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)
D 8	Impianti di distribuzione e servizi all'auto
	<b>Sottocategoria: Attività sale da ballo</b>
D 9	Discoteche, sale da ballo e similari
	<b>Sottocategoria: Attività terziarie con impatti sociali</b>
D 10	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari Attività ludico-ricreative con forte impatto sociale)
	<b>Sottocategoria: Attività di tipo religioso</b>
D 11	Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto
<b>E</b>	<b>COMMERCIALE</b>
	<b>Sottocategoria: Esercizi di vicinato</b>
E 1	Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)
	<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari</b>
E 2	Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-piccole strutture di vendita - alimentari</b>
E 3	Medio-piccole strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari</b>
E 4	Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Medio-grandi strutture di vendita - alimentari</b>
E 5	Medio-grandi strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - non alimentari</b>
E 6	Grandi strutture di vendita - non alimentari
	<b>Sottocategoria: Grandi strutture di vendita - alimentari</b>
E 7	Grandi strutture di vendita - alimentari
	<b>Sottocategoria: Pubblici esercizi</b>
E 8	Pubblici esercizi
	<b>Sottocategoria: Artigianato di servizio</b>
E 9	Artigianato di servizio alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.) ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli
<b>F</b>	<b>RURALE</b>
	<b>Sottocategoria: Residenza rurale</b>
F 1	Residenza
	<b>Sottocategoria: Servizi agricoli</b>
F 2	Depositi di materiale e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e altre costruzioni connesse alle funzionalità dell'azienda agricola
F 3	Ricovero attrezzi per non aventi titolo
	<b>Sottocategoria: Allevamenti produttivi</b>
F 4	Allevamenti produttivi aziendali (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)
	<b>Sottocategoria: Allevamenti produttivi intensivi</b>
F 5	Allevamenti produttivi intensivi (compreso bacini di accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici)
	<b>Sottocategoria: Attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici</b>
F 6	Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici



F 7	Cantine vinicole
	<b>Sottocategoria: Coltivazione in serre e vivai</b>
F 8	Coltivazione in serre e vivai
	<b>Sottocategoria: Attività di custodia di animali</b>
F 9	Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)
<b>G</b>	<b>FUNZIONI PUBBLICHE, INFRASTR. PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOT. AMBIENTALI</b>
G 1	Strade, parcheggi, ecc....
G 2	Aeroporto, stazioni ferroviarie, autostazioni
G 3	Reti tecnologiche e relativi impianti
G 4	Impianti e opere per l'ambiente
G 5	Impianti di trasmissione (via etere)
G 6	Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
G 7	Luoghi di culto
G 8	Attrezzature cimiteriali
G 9	Mercati ambulanti, fiere, feste temporanee, spettacoli viaggianti
G 10	Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
G 11	Attrezzature per la Difesa Nazionale
G 12	Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
G 13	Attività sanitarie e socio-assistenziali
G 14	Sede espositive, congressuali e servizi fieristici
G 15	Parchi e giardini di quartiere
G 16	Attività culturali, sociali, ricreative, attrezzature sportive, per lo spettacolo e relativi impianti

**Tabella 1.2.5.1 Tipi d'uso**

## Capo 1.3 - Distanze

### Art. 1.3.1 – Generalità

1. Il presente capo è riferito alle distanze De, Df, Dfe, Dc e Ds;
2. Sono esclusi dall'osservanza delle distanze De, Df, Dfe, Dc e Ds di cui ai successivi artt. 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.6:
  - a) rampe, scale (al netto dei parapetti) e muretti, di altezza massima pari 1,20 m;
  - b) elementi di arredo ed elementi tecnologici;
  - c) manufatti per alloggiamento contatori o per la raccolta differenziata;
  - d) i container (esterni agli edifici) utilizzati per attività di trasporto merci, che presentino requisiti di temporaneità ai sensi di legge;
  - e) i maggiori spessori delle murature esterne degli edifici nei limiti indicati dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico;
  - f) la realizzazione di impianti di sollevamento meccanico di persone e montacarichi, limitatamente ai volumi tecnici strettamente necessari e indispensabili a contenerli, a servizio di fabbricati esistenti;
  - g) modeste modifiche relative alle coperture, tese a riordinare più falde, allo scopo di evitare salti di quota o frammentazione delle stesse, oppure a formare pendenze adeguate.
3. Sono esclusi dall'osservanza delle distanze De, Df, Dfe di cui agli artt. 1.3.2, 1.3.3 i piani interrati o seminterrati con altezza massima di m. 1,20 al limite superiore dell'involucro;
4. Negli ambiti produttivi e rurali i silos, le serre fisse, gli impianti tecnici e i volumi tecnici non sono assoggettati al rispetto della De nei seguenti casi:
  - a) tra di loro;
  - b) rispetto agli edifici, all'interno della medesima area di intervento, a condizione che nella porzione di fronteggio non siano presenti vedute. Nel caso in cui nella porzione di fronteggio sia presente una luce, deve essere garantito il rispetto del rapporto di aeroilluminazione dell'edificio, escludendo dal calcolo la superficie illuminante frontistante i silos/impianti tecnici/volumi.
5. Ai fini della De, Df e Dfe, non si considerano pareti/fronti finestrate:
  - a) pareti dotate di 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile
  - b) pareti dove sono presenti solo porte/portoni che non contribuiscono al RIA;
  - c) scale esterne e ballatoi qualora destinati esclusivamente all'accesso dell'edificio;
  - d) portici, in tal caso deve essere considerata parete finestrata l'eventuale parete con finestre retrostante il portico;
6. Ai fini della Dfe, non si considerano pareti/fronti finestrate:
  - a) pareti dove sono presenti solo finestre/porte finestre che non contribuiscono al RIA;