



## COMUNE DI FAENZA - PRG 1996 - PROV. di RAVENNA

ADOTTATO	ATTO C.C. N° 5986/261	DEL 12.09.1996
Rettifica	ATTO C.C. N° 6521/300	DEL 10.10.1996
CONTRODEDOTTO	ATTO C.C. N° 7498/344	DEL 18.12.1997
Rettifica	ATTO C.C. N° 1161/61	DEL 19.02.1998
APPROVATO	ATTO G.P. N° 397/22571	DEL 29.04.1998
PUBBLICATO	B.U.R. N° 68	DEL 20.05.1998

### Varianti incidenti sulle NdA:

- **n.5 ADOTTATA** Atto CC n.2573/146 del 06.04.98 - **APPROVATA** Atto CC n.4604/298 del 28.7.99
- **n.6 ADOTTATA** Atto CC n.5831/355 del 29.09.98 - **APPROVATA** Atto CC n.1939/127 del 25.3.99
- **n.8 ADOTTATA** Atto CC n.4605/302 del 28.07.99 - **APPROVATA** Atto GP n.384/35849 del 24.05.00  
**Pubblicata: BUR** n.106 del 28.06.2000
- **n.10 ADOTTATA** Atto CC n.1090/91 del 23.02.00 - **APPROVATA** Atto GP n.347/36301 del 04.04.01  
**Pubblicata: BUR** n. 56 del 02.05.2001
- **n.12 ADOTTATA** Atto CC n.3589/283 del 19.07.01 - **APPROVATA** Atto CC n.4971/392 del 25.10.01
- **n.13 ADOTTATA** Atto CC n.5394/434 del 22.11.01 - **APPROVATA** Atto CC n.1286/86 del 07.03.02
- **n.14 ADOTTATA** Atto CC n.3608/366 del 01.08.02 - **APPROVATA** Atto G.P. n. 181 del 21.04.06  
**Pubblicata: BUR** n. 68 del 24.05.06
- **n.20 ADOTTATA** Atto CC n.1409/122 del 21.03.03 - **APPROVATA** Atto CC n.4270/391 del 11.09.03
- **n.23 ADOTTATA** Atto CC n. 3703/360 del 23.07.03 - **APPROVATA** Atto CC n. 3326/178 del 01.07.05
- **n.25 ADOTTATA** Atto CC n.2062/197 del 29.04.04 - **APPROVATA** Atto CC n.5282/423 del 21.10.04
- **n.26 ADOTTATA** Atto CC n. 6209/493 del 16.12.04 - **APPROVATA** Atto CC n. 5134/335 del 10.11.05
- **n.27 ADOTTATA** Atto CC n.6284/536 del 21.12.04 - **APPROVATA** Atto CC n.4911/352 del 09.11.06
- **n.37 ADOTTATA** Atto CC n.4680/329 del 15.11.07 - **APPROVATA** Atto CC n.3128/196 del 24.07.08
- **n.41 ADOTTATA** Atto CC n.52 del 04.02.2010 - **APPROVATA** Atto CC n.243 del 25.10.2010
- **n.52 ADOTTATA** Atto CC n.7956/72 del 10.02.10 - **APPROVATA** Atto CC n.247 del 25.10.2010
- **n.53 ADOTTATA** Atto CC n.7869/53 del 04.02.10 - **APPROVATA** Atto CC n.156 del 25.06.2012
- **n.59 ADOTTATA** Atto CC n.241 del 26.09.2011 - **APPROVATA** Atto CC n.157 del 25.06.2012
- **n.62 ADOTTATA** Atto CC n.116 del 23.04.2012 + VALSAT atto C.C. n. 277 del 12.11.2012 -  
**APPROVATA** Atto CC n.236 del 28.10.2013

## NORME DI ATTUAZIONE

Tav. P1

**Sindaco:**  
Enrico De Giovanni

**Consulenti:**  
Leonardo Benevolo  
Roberto D'Agostino

**Progettisti:**  
Ennio Nonni  
Mauro Benericetti  
Giovanni Alboni  
Oliviero Ponti  
Franco Emiliani

**Assessore all'urbanistica:**  
Claudio Casadio

**Consulenza legale:**  
Mario Viviani  
Deanna Bellini





## INDICE

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

Art. 1	FINALITÀ DEL PRG	pag. 2
Art. 2	DEFINIZIONI	pag. 2
Art. 3	DESTINAZIONI D'USO	pag. 6
Art. 4	INTERVENTI: TIPOLOGIE E DEFINIZIONI	pag. 8
Art. 5	ATTUAZIONE DEL PRG	pag. 10
Art. 6	EDIFICI O MANUFATTI DI PARTICOLARE INTERESSE DOCUMENTARIO	pag. 13
Art. 7	AREE A VERDE PRIVATO	pag. 15

### **TITOLO II - ZONE NORMATIVE URBANE ( la città )**

Art. 8	CENTRO STORICO	pag. 16
Art. 9	ZONA DI RISPETTO DELLE MURA STORICHE	pag. 19
Art. 10	ZONE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI MISTE	pag. 20
Art. 11	ZONE URBANE CONSOLIDATE PRODUTTIVE MISTE	pag. 20
Art. 12	ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE	pag. 22

### **TITOLO III - ZONE NORMATIVE EXTRAURBANE ( la campagna)**

Art. 13	ZONE AGRICOLE: DISPOSIZIONI COMUNI	pag. 29
Art. 14	ZONE AGRICOLE NORMALI	pag. 36
Art. 15	ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE CONSOLIDATE	pag. 38
Art. 16	ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE	pag. 40
Art. 17	ZONE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	pag. 41
Art. 18	ZONE EXTRAURBANE ATIPICHE CONSOLIDATE	pag. 41
Art. 19	ZONE EXTRAURBANE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	pag. 42

### **TITOLO IV - SERVIZI PUBBLICI**

Art. 20	AREE PER SERVIZI: GENERALITA'	pag. 44
Art. 21	AREE PER SERVIZI: TIPOLOGIE	pag. 44

### **TITOLO V - AMBIENTE URBANO**

Art. 22	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE	pag. 47
Art. 23	AMBITI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA	pag. 47
Art. 24	NORME DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E SVILUPPO DEL VERDE	pag. 48

### **TITOLO VI - PAESAGGIO EXTRAURBANO**

Art. 25	AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO	pag. 49
Art. 26	NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	pag. 49

### **TITOLO VII - LIMITI ALLA ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE**

Art. 27	FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI	pag. 51
Art. 28	FASCE DI RISPETTO ECOLOGICHE	pag. 52
Art. 29	FASCE DI TUTELA STORICO AMBIENTALE	pag. 53
Art. 30	PERIMETRO DI TUTELA DELLA CENTURIAZIONE ROMANA	pag. 54

## **TITOLO VIII - INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA**

Art. 31	INDIRIZZI ED INCENTIVI	pag. 55
---------	------------------------	---------

## **TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 32	NORME FINALI	pag. 62
Art. 33	IMPIANTI SEGNALETICI E PUBBLICITARI, CENTRI DI RACCOLTA E DISTRIBUTORI CARBURANTE	pag. 63
Art. 34	FACOLTA' DI DEROGA	pag. 64
Art. 35	NORME TRANSITORIE	pag. 64

Abbreviazioni e simbologie nel testo:

PRG	Piano Regolatore Generale 96
C.T.R.	Cartografia Tecnica Regionale
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
RR.II.	Registri Immobiliari
l.u.r.	Legge Urbanistica Regionale (legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 – testo coordinato al maggio 95 con le leggi regionali 23/80, 42/80, 6/84, 36/88, 46/88, 33/90, 6/95)
l.r.	Legge Regionale
art.	articolo
artt.	articoli
cc	Codice Civile
NdA	Norme di Attuazione (del PRG96)
C.E.U.	Catasto Edilizio Urbano
C.C.	Consiglio Comunale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.I.	Decreto Interministeriale
D.P.C.M.	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
It	Indice di fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
Dfs	Distanza dal filo stradale
Dc	Distanza dai confini
Dpf	Distanza tra pareti finestrate
Sul	Superficie utile lorda
V	Volume
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Hf	Altezza delle fronti
Hm	Altezza massima
Hu	Altezza utile dei locali
Sv	Superficie di vendita
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
m	metri (lineari)
cm	centimetri
km	chilometri
m <sup>2</sup>	metri quadrati
m <sup>3</sup>	metri cubi
ha	ettari
kV	kilovolt
ab	abitante
PAE	Piano delle Attività Estrattive
(*)	applicazione degli incentivi - art. 31
(A)	applicazione norme “Ambiente Urbano” - Tit. V
(P)	applicazione norme “Paesaggio extraurbano” - Tit. VI

## TITOLO I - NORME GENERALI

### **Art. 1 - FINALITA' DEL PRG**

**1.1** Le finalità del PRG, illustrate nella Relazione Generale consistono, essenzialmente, nella riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale generale del territorio comunale e nella tutela attiva delle sue risorse perseguita anche a mezzo del recupero e del riuso delle zone già urbanizzate al fine di contenere al minimo il consumo della risorsa territorio. La Relazione Generale costituisce strumento ermeneutico rilevante per l'applicazione del PRG e delle presenti norme. Il PRG è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, coerentemente con le finalità, gli indirizzi e le prescrizioni del vigente Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Infraregionale della Provincia di Ravenna.

**1.2** L'uso del territorio di Faenza è disciplinato dalle presenti norme, variamente articolate, in funzione dei caratteri insediativi urbanistico/edilizi e degli indirizzi del piano, nonché in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano ed agli obiettivi di modificazione o di conservazione.

**1.3** Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di PRG:

- Tav. P1 - Norme di Attuazione
  - Tav. P2 - Il Progetto (su base C.T.R.) scala 1:5000 (n. 40 tavolette)
  - Tav. P3 - Il Progetto - Schede Normative di Attuazione scala 1:2000/1:5000
  - Tav. P4 - Il Progetto - Il Centro Storico: le categorie di intervento scala 1:1000/1:2000 (3 tavole)
  - Tav. P5 - Il Progetto - Il Centro Storico: le politiche di intervento scala 1:1000/1:2000 (3 tavole)
  - Tav. P6 - Il Progetto - Il Centro Storico: le aree per servizi scala 1:1000/1:2000 (3 tavole)
  - Tav. P7 - Il Progetto - Il Centro Storico: Schede Normative di Attuazione scala 1:1000/1:2000
  - Tav. P8 - Il Progetto - Sintesi delle previsioni di attuazione e viabilità primaria scala 1:25000
  - Tav. P9 - Il Progetto - Principale viabilità ciclo pedonale scala 1:10000
  - Tav. P10 - Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. 80 (laddove richiamate dalle presenti NdA)
  - Tav. P11 - Limiti per l'apertura di nuovi accessi scala 1: 25000
  - Tav. P12 - Piste ciclo-pedonali del forese scala 1: 25000
- Sono elaborati costitutivi del PRG anche:
- A - Relazione generale
  - B1 - Relazione geologica - tecnica
  - B2 - Carta geolitologica - geomorfologica scala 1:25000
  - B3 - Carta geolitologica - geomorfologica zona urbana scala 1:10000
  - B4 - Carta idrogeologica scala 1:25000
  - B5 - Carta idrogeologica zona urbana scala 1:10000
  - C - Analisi di compatibilità ambientale sulle scelte di PRG
  - D - Carta delle potenzialità archeologiche - Centro Storico scala 1:2000

**1.4** In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati di cui al precedente comma prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le schede normative di attuazione, le presenti norme e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

### **Art. 2 - DEFINIZIONI**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni, fatte salve specifiche norme di zona.

#### **2.1 Zona Normativa**

Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di PRG in scala 1:5000, la cui trasformazione è disciplinata con parametri e norme di attuazione.

## **2.2 Ambiente urbano**

E' costituito dalla zona all'interno del territorio urbanizzato e da ogni altra zona consolidata o di trasformazione.

## **2.3 Paesaggio extraurbano**

Sono le parti del territorio eccedente l'ambiente urbano di cui al comma 2.2.

## **2.4 Ambito**

Area da assoggettare a progetto unitario ottenibile anche a mezzo di più concessioni edilizie ed in più fasi successive.

## **2.5 Comparto edificatorio**

Area operativa, all'interno di strumenti esecutivi.

## **2.6 Superficie territoriale (St)**

Porzione di territorio perimetrato nelle tavole di progetto comprendente le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

## **2.7 Superficie fondiaria (Sf)**

Area di pertinenza del fabbricato o parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **2.8 Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^3/m^2$ ).

## **2.9 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $m^3/m^2$ ).

## **2.10 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^2/m^2$ ).

## **2.11 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $m^2/m^2$ ).

## **2.12 Filo edilizio**

Limite sul quale devono attestarsi gli edifici.

## **2.13 Distanza dal filo stradale (Dfs)**

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di 1,50 m. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel PRG e di quanto stabilito dal codice della strada. In assenza di disposizioni la distanza minima sarà di 5 m. All'interno del territorio urbanizzato, come delimitato ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., ma nel rispetto del Codice della Strada, le distanze possono essere ridotte od ampliate in relazione ad allineamenti o ad edifici preesistenti o a nuovi fili edilizi da individuare, tenendo conto della sicurezza della circolazione.

All'esterno del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, è prevista una fascia di rispetto inedificabile pari a 10 m dal confine stradale, inteso come ciglio di campagna del fosso stradale. Sono sempre fatte salve maggiori distanze previste dal PRG nonché le norme di cui al comma 5 dell'art. 27 [fasce di rispetto e arretramenti]. Nelle zone C si applicano le norme di cui all'art. 9 D.I. 1444/68. In ogni caso, ai fini del rispetto della normativa sismica, devono essere osservate le distanze determinate ai sensi del punto C del D.M. 16.01.1996.

## **2.14 Distanza dai confini (Dc)**

Distanza dell'edificio fuori terra dai confini di proprietà o di zona misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi/aperti, con l'esclusione di quelli aperti se sporgenti dal filo facciata per non più di 1,50 m. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto.

La distanza minima dai confini tranne che nel centro storico, è di 5 m ad eccezione di:

- distanze inferiori definite - con riferimento a lotti posti in zone diverse da quelle urbane di trasformazione - con atti sottoscritti dai proprietari confinanti e registrati, fermo comunque l'obbligo di rispettare la distanza di cui all'art. 873 cc; l'atto di assenso dei confinanti non occorre per gli interventi di ricostruzione di edifici previsti dalla Tav. P3 [Schede Normative di Attuazione];

- distanze diverse, comunque non inferiori a 1,50 m, per edifici destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici;
- distanze minime diverse previste dalle presenti norme.
- distanze minime diverse previste dal D.M. 16.01.1996.

E' comunque consentita la costruzione sul confine; ove sul confine stesso esista già un edificio e la nuova costruzione si sviluppi in aderenza a quella preesistente non è richiesto il consenso del proprietario confinante, che - altrimenti - deve risultare da atto registrato. Il suddetto sviluppo in aderenza sussiste anche laddove la parete sul confine della nuova costruzione ecceda quella della costruzione esistente.

Nel rispetto del presente articolo, se non stabilito diversamente negli strumenti attuativi è ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo in fabbricati a destinazione produttiva, inseriti nell'ambito di Piani particolareggiati in zone produttive, sui lati verso i confini con altre proprietà private, anche al di fuori delle linee di massimo ingombro.

### **2.15 Distanza tra pareti finestrate (Dpf)**

Distanza tra pareti o fronti (fuori terra) antistanti, misurata senza tener conto dei corpi aggettanti aperti e - se posti al piano terreno e con altezza (al colmo) inferiore a 3,50 m - dei porticati aperti; eventuali pareti dotate di sole luci non si considerano finestrate. La Dpf si misura sulle rette ortogonali alla facciata dell'edificio oggetto dell'intervento. Il rispetto della Dpf viene verificato in presenza di interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva non fedele ricostruzione e di ampliamento nonché in presenza di interventi di soprizzo che determinano un aumento di altezza (calcolato sulla differenza di quota tra lo spiccatto della copertura esistente e quello in progetto) maggiore di 1 m. Se una soltanto delle pareti antistanti è finestrata, il rispetto della Dpf viene verificato nei seguenti casi:

- le pareti si fronteggiano per un tratto maggiore di 12 m;
- una delle pareti ha un'altezza (misurata ai sensi del punto 2.20) maggiore di 10 m.

La Dpf minima, nelle zone diverse dal centro storico (ove va mantenuta quella esistente), è di 10 m.

### **2.16 Superficie utile lorda (Sul)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione di:

- porticati a piano terreno di uso pubblico;
- porticati o tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie coperta determinata dalle altre parti del fabbricato; in caso di percentuali maggiori, la Sul è conteggiata sulla parte eccedente; i pergolati realizzati nel rispetto dell'art. 25 punto 5. del Regolamento edilizio e dell'art. 13.2.1 lettera f) delle presenti NdA, possono essere coperti con pannelli fotovoltaici disposti orizzontalmente, anche in eccedenza al 30% della Sc, purché gli elementi di copertura siano piani e la superficie non superi i 25 m<sup>2</sup>;
- balconi e logge ai piani superiori di profondità non superiore a 2,50 m; in caso di maggiore profondità la Sul è conteggiata sulla parte eccedente;
- locali strettamente indispensabili alla installazione di impianti tecnologici;
- sottotetti per la parte la cui altezza interna sia inferiore a 1,80 m;
- piani interrati destinati a magazzini, servizi o garages;
- muri esterni per la parte eccedente i 30 cm di spessore;
- muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 cm e i 30 cm di spessore;
- piccoli annessi in legno per il giardino di altezza massima di 2,20 m nel punto più alto fino ad un massimo di 6 m<sup>2</sup> limitatamente alle zone urbane e alle zone agricole già edificate;
- limitatamente agli edifici esistenti al 31.12.95, fuori dal centro storico ma all'interno dell' ambiente urbano, la chiusura di balconi e logge da realizzare con Denuncia di inizio attività nel rispetto delle norme sulle distanze. In questi casi dovrà essere prevista l'eliminazione del parapetto e la progettazione di un bow window prevalentemente vetrato. Nel caso di strutture in ferro o legno è consentito prolungare le strutture di sostegno all'esterno della soletta fino ad un massimo di 20 cm.
- Nelle nuove costruzioni, gli spazi comuni di circolazione al piano terra degli edifici con parti comuni (ingressi, corridoi e disimpegni) devono avere una larghezza in qualunque punto di almeno 2 m: il 35% di tali spazi -se ricavati internamente agli edifici-, compresi i vani scala, non si conteggia nella Sul; nel caso di progettazione dell'edificio secondo le regole della bioedilizia di cui al punto C) dell'Atto C.C. n. 3485/264 del 12.07.01 e successive modifiche, non si conteggia l'intera superficie dei vani scala interni al piano terra: per i fabbricati fino a quattro unità immobiliari, la norma non è cogente e rappresenta un'opportunità.

Nelle zone agricole non concorrono, comunque, alla formazione di Sul:

- il seminterrato, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.95;
- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, alle seguenti condizioni:

a) il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;



**b)** i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o S3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio;

**c)** per le costruzioni non esistenti al 31.12.95 le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire - lungo i lati a gronda costante - ad una altezza massima di 30 cm, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

### **2.17 Volume (V)**

Prodotto della Sul di ciascun piano per l'Hu incrementata dello spessore del solaio, da considerarsi in un minimo di 35 cm senza conteggiare lo spessore compreso tra 35 e 55 cm qualora finalizzato ad interventi impiantistici e/o di isolamento volti al risparmio energetico; per i piani seminterrati destinati a magazzini, servizi e garage viene però computata nel volume la parte di fabbricato che emerge dal livello del marciapiede fino all'estradosso del primo solaio.

Nel caso di solai con struttura in legno, per le nuove costruzioni e ai soli fini del calcolo della volumetria, l'altezza dei vani si conteggia all'intradosso dell'orditura portante aumentata della parte del solai eccedente i 40 cm.

### **2.18 Superficie coperta (Sc)**

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dai piani verticali passanti per il filo esterno delle strutture, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.

In caso di maggior sporgenza, la Sc sarà conteggiata sull'intera proiezione.

### **2.19 Rapporto di copertura (Rc)**

Incidenza percentuale della Superficie coperta Sc rispetto alla Superficie fondiaria Sf.

### **2.20 Altezza delle fronti (Hf)**

Differenza, per ogni fronte, fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, e la più alta delle seguenti quote:

- punto più alto dell'intersezione del fronte con l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Sul;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%);
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 40%);
- sommità del parapetto in elementi tamponanti ciechi (per gli edifici con copertura piana);
- dal calcolo dell'altezza sono esclusi i manufatti tecnologici e lo spessore del solaio compreso tra i 35 e 55 cm qualora finalizzato ad interventi impiantistici e/o di isolamento volti al risparmio energetico.

Nel caso di linee inclinate lungo il piede delle fronti si considera la quota media. Eventuali riporti non devono superare la pendenza del 4%.

Ai fini del rispetto della normativa sismica, l'Hf è definita al punto C del D.M. 16.01.1996.

### **2.21 Altezza massima (Hm)**

Media fra le Hf del fabbricato. Per i fabbricati prospicienti spazi pubblici l'altezza si determina sulla base di quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela antisismica.

Altezze massime inferiori rispetto a quelle stabilite nelle norme di zona possono essere fissate, ai fini del rispetto della normativa sismica, dal punto C del D.M. 16.01.1996.

### **2.22 Piano interrato**

Piano che nella sua configurazione finale abbia il soffitto a una quota inferiore rispetto al marciapiede circostante e che sia da questo delimitato per una lunghezza pari ad almeno 2/3 dello sviluppo perimetrale o che abbia un lato intero non delimitato da marciapiede. In caso contrario il piano va sempre conteggiato nella Sul.

### **2.23 Altezza utile dei locali (Hu)**

Altezza misurata da pavimento a soffitto da applicarsi per le funzioni residenziale e pertinenze, uffici e studi privati. Valori minimi:

- 2,40 m per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona.
- 2,70 m per gli spazi per attività principali e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio. Qualora tali collegamenti riguardino piani interrati o sottotetti privi di particolarità architettoniche o ambientali, l'altezza potrà essere portata anche a 2,40 m.

Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (hv) data dal rapporto v/s dove v è il volume utile netto ed s la superficie utile netta del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a 1,80 m; tali spazi potranno non essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, soprattutto se interessati da superfici finestrate ventilanti ed illuminanti, e saranno opportunamente perimetrati ed evidenziati negli elaborati di progetto.

Sono ammesse Hu inferiori -qualora non si modifichi la quota delle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati)- nei seguenti casi:

- a) interventi di recupero all'uso residenziale - ove è consentita tale destinazione - dei sottotetti esistenti alla data del 21.04.1998: l'Hu non potrà comunque essere inferiore a 2,40 m per i locali adibiti ad abitazione e m 2.20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli.
- b) negli altri casi, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati alla residenza, uffici e studi privati, limitatamente agli immobili del centro storico, ed in quelli situati in altre zone - ove siano consentite tali destinazioni - purché vincolati dalla legge 1089/39, o classificati come edifici di valore nel PRG: l'Hu non potrà comunque essere inferiore a 2,20 m.

I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede 1/2 della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale non è inferiore a 2,20 m; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima non dovrà essere inferiore a 1,80 m e l'altezza media non inferiore a 2,20 m.
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere non inferiore a 2,70 m.

Negli ambienti con travi portanti in legno l'altezza utile è determinata senza tenere conto della orditura principale.

#### **2.24 Unità d'intervento**

Fatte salve le norme specifiche per le zone agricole, rappresenta l'area a cui rapportare gli indici e i parametri urbanistici nel rispetto dei limiti di zonizzazione o dei perimetri d'intervento, con riferimento alla situazione proprietaria alla data 31.12.95.

#### **2.25 Superficie di vendita (Sv)**

L'area destinata alla vendita ivi compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili; non è superficie di vendita l'area utilizzata come magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici e servizi ( art. 34 commi 1 e 2 D.M. n. 375/88).

### **Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO**

**3.1** Gli usi del territorio comunale sono raggruppati nelle seguenti categorie:

**A)** funzioni abitative e servizi strettamente connessi;

**B)** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale:

**b1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche.

**b2)** funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;

**b3)** attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici; nel territorio extraurbano, così come delimitato dal PRG ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., e negli ambiti territoriali individuati con la perimetrazione di cui all'art. 27.1, per esercizi pubblici si intendono anche le attività di turismo rurale come disciplinate dal Titolo II della l.r. 28 giugno 1994 n. 26;

**b4)** artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi;

Si considerano attività di commercio all'ingrosso anche quelle che prevedono congiuntamente la vendita al dettaglio dei seguenti prodotti:

- macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;

- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

Nelle zone di cui agli artt. 11 [Zone urbane consolidate produttive miste]; art. 12 [Zone urbane di trasformazione] con esclusione dell'art. 12.6.5 [Ampliamento attività esistenti (distillerie)] e art. 12.6.6 (Distillerie esistenti), è sempre consentito esercitare, congiuntamente all'ingrosso, oltre ai prodotti sopra elencati, anche i seguenti:

- mobili;
- elettrodomestici – apparecchi radio-TV – elettronica – personal computer - telecomunicazioni;
- animali vivi e articoli per il loro allevamento;
- prodotti per l'agricoltura;
- articoli per sistemi di sicurezza;
- articoli di nautica;
- articoli per il giardinaggio;
- audiovisivi;
- articoli di vetreria.

Nei suddetti casi di vendita congiunta di ingrosso e dettaglio, limitatamente alle superfici individuate per la vendita al dettaglio, occorre reperire il parcheggio nella quantità e con le modalità previste per il commercio al dettaglio all'art. 5.8; inoltre dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione, quando dovuto, nella misura prevista per il commercio al dettaglio. Ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs 31 marzo 1998 n°114 è vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso salvo deroghe stabilite dalla Regione. Resta salvo il diritto acquisito dagli esercenti per le attività esistenti.

- C)** funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b4, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;
- D)** funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli a titolo principale, attività connesse all'agriturismo;
- E)** funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

**3.2** Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al comma 3.1 con le lettere A), B), C), D), E). Costituisce altresì intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al comma 3.1 con i punti b1), b2), b3), b4). Non costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso il passaggio da una ad un'altra delle funzioni all'interno di una stessa categoria A), C), D), E) o all'interno di una stessa sottocategoria b1), b2), b3), b4) qualora non comporti incremento di carico urbanistico.

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di: aumento di Su<sub>l</sub>; aumento della superficie utile abitabile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (snr) in Su – con riferimento alle definizioni di Su, Sa e Snr di cui al D.M. 10 maggio 1977 -; variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al comma 3.1 con le lettere A), B), C), D), E); variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al comma 3.1 con i punti b1), b2), b3), b4) qualora tale passaggio comporti aumento nella dotazione di aree per servizi di cui al comma 5.8; in tutti i casi in cui il PRG vigente fissa una diversa e più elevata dotazione di aree per servizi; aumento del numero di unità immobiliari.

**3.3** Il cambio d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al reperimento degli standards pubblici o servizi privati.

Per i fabbricati rurali esistenti al 31.12.95, che divengano - mediante cambio d'uso funzionale - civili abitazioni, non è richiesto il reperimento delle aree per servizi pubblici di cui al comma 5.8.

**3.4** Non si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso di ogni singola immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della Sul dell'unità stessa fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di Sul per unità immobiliare; il nuovo uso deve comunque essere conforme alle destinazioni d'uso previste dalle presenti NdA. Tale norma non si applica limitatamente alla previsione delle quote di commercio al dettaglio di cui agli artt. 11.5 [zone urbane consolidate produttive miste - limiti alle destinazioni d'uso] e 12.2.2 [zone urbane di trasformazione - zone di completamento a prevalenza produttiva], per le quali occorre sempre reperire le aree per servizi pubblici nelle quantità e con le modalità previste nelle specifiche norme di zona.

**3.5** Le funzioni di cui al presente articolo sono ammesse nelle singole zone ad eccezione di quelle escluse dalle specifiche norme di zona. Per le zone agricole sono ammesse le funzioni della categoria D, fatte salve le specifiche previsioni per particolari categorie di costruzioni o per particolari zone di cui al Titolo III [zone normative extraurbane].

**3.6** La destinazione d'uso commerciale consentita nelle varie zone omogenee è ammessa in conformità allo "Schema Infraregionale di assetto della rete distributiva".

#### **Art. 4 - INTERVENTI: TIPOLOGIE E DEFINIZIONI**

**4.1** Gli interventi da realizzare nel centro storico e sui beni di cui all'art. 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario] sono quelli previsti e definiti rispettivamente dai successivi articoli 8 [centro storico] e 6. Gli altri interventi sono quelli indicati e definiti dalla vigente legislazione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica) nonché gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione. Ai soli fini del rispetto della normativa sismica, gli interventi edilizi sono definiti dal D.M. 16.01.1996.

**4.2** A riguardo dei suddetti tipi di intervento, esclusi quelli di cui agli artt. 8 [centro storico] e 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario] si precisa quanto segue:

- sono considerate di manutenzione ordinaria anche le operazioni consistenti nella sistemazione del verde, in sistemazione degli impianti a rete in aree di pertinenza di fabbricati esistenti nonché installazione di arredi da giardino e interventi nell'impiantistica delle aree medesime;
- sono considerate di manutenzione straordinaria anche le operazioni consistenti in interventi di adeguamento e realizzazione di volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'organismo edilizio esistente, nell'apertura e chiusura di porte e finestre esterne che non comportino sostanziali modifiche dei prospetti; nella realizzazione di pergolati e piccoli annessi;
- sono considerati di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione. Per fedele ricostruzione s'intende la riconoscibile riproduzione dell'organismo edilizio preesistente, nel medesimo sedime, realizzata senza significative variazioni dimensionali o di quota delle sue parti strutturali, mantenendone immutate l'altezza e la superficie utile lorda, il volume, senza alterazione dei caratteri complessivi dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici;
- sono considerate di ampliamento anche le operazioni che comportino aumento di Sul pur mantenendo inalterato l'involucro dell'organismo edilizio nonché le operazioni consistenti nella sopraelevazione dell'organismo edilizio esistente, con la seguente precisazione:  
nelle zone normative urbane in caso di intervento che, lasciando ferma la sagoma degli edifici esistenti alla data del 31.12.1995, dia luogo ad incrementi della Sul, non si procede alla verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria; tale disposizione non si applica in caso di demolizione con ricostruzione ancorché fedele;
- sono considerate di demolizione e ricostruzione le operazioni che comportino il riutilizzo del volume anche con diverso posizionamento degli edifici.

**4.3** Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 16 [zone agricole di tutela ambientale], sugli edifici esistenti che siano in contrasto (quanto ad uso del suolo, a destinazione, a consistenza della superficie utile lorda, ad altezza, a distanza, a superficie coperta o volume) con le previsioni del PRG sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e, salva specifica diversa statuizione delle presenti norme, gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con ricostruzione alle condizioni che seguono:

gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, di diversa localizzazione - senza aumento di Sul - delle funzioni in atto, sono consentiti esclusivamente se risultino, su conforme parere dell' UTC, in grado di produrre una significativa (e necessaria) riqualificazione dei caratteri compositivi e morfologici dell'edificio esistente (o preesistente) e si prospettino, conseguentemente, come idonei ad eliminare o, per lo meno, a ridurre in termini considerevoli fenomeni di degrado urbano e/o ambientale. Con riferimento alla disciplina dettata dal presente comma, si considerano come edifici esistenti esclusivamente quelli realizzati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale nonché quelli che sono stati oggetto di titolo abilitativo in sanatoria.

**4.4** La trasformazione edilizia deve rispettare le seguenti regole:

**4.4.1 Barriere architettoniche:**

oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione l' accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenze del terreno.

La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

**4.4.2 Protezione acustica:**

nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91 che verranno individuati con la zonizzazione acustica e fatte salve le prescrizioni del Piano di Risanamento Acustico, le pareti esterne dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto anche della protezione acustica in relazione alle attività che in essi vengono svolte.

**4.4.3 Permeabilità dei suoli:**

In occasione di interventi edilizi occorre prevedere vasche di raccolta adeguatamente dimensionate per le acque meteoriche. La norma ha carattere di indirizzo, ma diventa obbligatoria quando -a seguito di intervento edilizio- si aumenta la quantità di suolo impermeabile: in questo caso va sempre previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti. Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche direttamente in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

In caso di presenza di piazzali che determinano lo scarico di acque reflue diverse dalle acque meteoriche la norma si intende assolta con la sola dispersione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; in questo caso dovrà essere rallentato il deflusso delle acque provenienti dai piazzali, in fognatura.

I bacini di laminazione, dimensionati nel rispetto di quanto previsto dalle competenti autorità di bacino, sono normalmente da collocare in area privata attrezzata a verde; qualora l'area a verde pubblico sia prevista in misura maggiore degli standards minimi di legge, si potrà accettare, solo su tale parte eccedente, il posizionamento di bacini di laminazione perfettamente integrati nel verde e a totale gestione e manutenzione privata.

**4.4.4 Spazi a verde privato:**

fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento (al netto delle quote pubbliche) deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 20% nelle zone produttive e il 25% nelle altre zone. A tal fine gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

- pavimentazioni forate, ghiaia ecc. comunque fornite di drenaggi: 20%
- solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo 40%
- solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva): 60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea): 80%

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di interi fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

Nelle zone produttive consolidate e già edificate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere comunque in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno: in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve comunque essere soddisfatta nella misura più ampia possibile.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione.

Le alberature nell'ambiente urbano devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 1 m per gli alberi di alto fusto;
- 0,5 m per gli alberi non di alto fusto;

## **Art. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**5.1** Il PRG è attuato a mezzo degli strumenti individuati e definiti dalla vigente legislazione.

**5.2** Gli interventi, previsti e disciplinati dalle schede normative e da realizzare in un ambito territoriale per cui le schede medesime prescrivono il progetto unitario, sono attuati a mezzo di Permesso di costruire con allegato atto d'obbligo, ovvero previa approvazione di strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito territoriale soggetto appunto a progetto unitario. Ove detto ambito territoriale comprenda diverse proprietà, il primo intervento attuativo può essere assentito a mezzo di Permesso di costruire solo alla duplice condizione che sia presentato assieme al progetto delle opere da realizzare sulle aree di proprietà del richiedente il progetto unitario, relativo all'intero ambito, e che quest'ultimo sia assentito, contestualmente a quello afferente il primo intervento. Il progetto unitario deve essere corredato dall'assenso (espresso in atto pubblico od in scrittura privata con sottoscrizione autenticata) degli altri proprietari, con impegno dei medesimi ad attenersi, nell'attuazione degli interventi da realizzare sulle loro aree, alle previsioni del progetto unitario. In mancanza di tale atto, l'Amministrazione notifica agli altri proprietari il progetto unitario, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori necessari, il competente organo provvede previa deliberazione della Giunta Comunale (relativa al progetto unitario e all'atto d'obbligo) a stipulare l'atto e a rilasciare il relativo Permesso di costruire. La deliberazione e il Permesso di costruire sono notificati agli altri proprietari, con avvertenza che gli interventi di loro competenza saranno assentiti mediante Permesso di costruire solo se conformi al progetto unitario approvato; gli interventi difformi dal progetto unitario saranno, invece, soggetti alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo che tenga conto anche delle opere già realizzate e dell'assetto già configurato.

**5.3** Le schede normative individuano altresì le aree per le quali è comunque necessario il ricorso ad uno strumento urbanistico attuativo. Per le aree soggette a strumento di iniziativa pubblica o privata, l'eventuale piano particolareggiato di iniziativa pubblica può anche articolare la relativa attuazione prescrivendo, per uno o più ambiti che richiedano una disciplina di maggior dettaglio, il ricorso obbligatorio a successivo piano particolareggiato.

**5.4** Gli strumenti urbanistici attuativi debbono avere ad oggetto la disciplina di almeno uno degli ambiti territoriali individuati e perimetrati dalle tavole di progetto del PRG. L'organo comunale competente può però, per agevolare l'attuazione degli interventi senza penalizzare il disegno e la conformazione urbanistica, permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di pertinenza di edifici ed impianti esistenti nonchè di terreni marginali non strettamente funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo che deve essere preceduto da formale messa in mora, non può superare complessivamente il 20% della superficie territoriale dell'area di intervento. Per ogni costruzione esistente, aventi le caratteristiche di fabbricato - escludendo a tal fine costruzioni precarie - sulle aree così scorporate sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione ed un ampliamento massimo di 50 m<sup>2</sup> di Sul (sono ammessi gli accorpamenti di Sul in ampliamento). Lo stralcio dell'area che avrà la destinazione di verde privato, con l'applicazione degli indici di cui al punto precedente, determina l'esclusione a tutti gli effetti dall'ambito territoriale di riferimento ma comporta il reperimento - entro l'ambito territoriale stesso - dello standard pari a 30m<sup>2</sup>/100m<sup>3</sup> calcolato con riferimento ai volumi determinati dalla Sul aggiunta.

Sulle costruzioni esistenti al 31.12.95, se non diversamente disciplinate dalle Schede Normative di Attuazione di cui alla Tav. P3, è consentito intervenire con Permesso di costruire anche prima dell'attuazione del comparto; in questo caso, in alternativa alla disciplina per lo scorporo, si applicano le norme di cui all'art. 13.3.2, ferma restando la possibilità di mantenere la destinazione agricola dei fabbricati.

Sono contrassegnate dalla sigla SIO (Schema di Inquadramento Operativo) le schede relative agli ambiti territoriali assoggettati a pianificazione attuativa, la cui dimensione consente la formazione di più strumenti urbanistici attuativi relativi ad uno o più subcomparti, preventivamente individuati dall'organo comunale competente con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari a mezzo dello schema di inquadramento operativo delineante il sistema delle urbanizzazioni a rete dell'intero ambito territoriale, la dislocazione degli spazi di urbanizzazione più significativi nonché la definizione del tipo di strumenti attuativi anche diretti, pertinenti ai singoli subcomparti. Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltreché nell'individuazione dei subcomparti, in indirizzi per gli strumenti attuativi, negli scorpori di cui al 1° comma e in un'organizzazione funzionale dell'ambito territoriale perimetrato anche diversa da quella risultante dalla tavola di progetto o dalla scheda normativa, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per servizi pubblici abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.

Possono altresì essere oggetto di SIO tutte le Schede Normative di Attuazione.

Attraverso il SIO, al fine di una migliore attuazione qualitativa del comparto, è consentito anche anettere piccole porzioni di aree limitrofe disciplinate da altre schede attuative e/o altre aree marginali in ambiente urbano.

Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con mantenimento della destinazione d'uso.

Per particolari situazioni di organizzazione dell'area, la cessione all'Amministrazione Comunale del parcheggio di uso pubblico nella quantità prevista dalla scheda, può assolvere la quota minima di parcheggio di standard richiesto, per i nuovi insediamenti residenziali, dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e s.s.m.

**5.5** Negli ambiti territoriali da disciplinare con strumento urbanistico attuativo o con progetto unitario, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dalle tavole di progetto o dalle schede normative, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale o ad altro demanio pubblico nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali - anche se campite dal PRG come aree edificabili - non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

**5.6** L'esecuzione di opere e di impianti pubblici, previsti negli ambiti territoriali da disciplinare con progetto unitario o con strumento urbanistico attuativo, può avvenire - previa approvazione del relativo progetto - anche prima del rilascio Permesso di costruire convenzionato o dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; nei casi suddetti o nei casi in cui l'eventuale cessione gratuita delle aree di urbanizzazione al Comune sia antecedente l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o del progetto unitario, la capacità edificatoria attribuita alle relative aree resta però al proprietario espropriato o cedente, il quale la utilizza sulle altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale. Altrettanto vale per il caso in cui l'opera o l'impianto pubblico o di uso pubblico siano attuati, d'intesa con il Comune, d'iniziativa del proprietario e a sua cura e spese, in assolvimento di obblighi connessi con edificazioni future.

**5.7** I servizi pubblici sono stati progettati ai sensi dell'art. 13 punto 5 della l.u.r. attraverso un piano dei servizi articolato per quartieri. In considerazione di tale progetto concorrono sempre alla formazione dello standard urbanistico (di cui all'art. 46 della l.u.r.) e quindi costituiscono aree pubbliche da acquisire al patrimonio comunale i seguenti spazi:

- tutte le aree individuate graficamente come servizio pubblico nel PRG;
- tutte le aree individuate graficamente o definite analiticamente dalle singole schede d'intervento o delle specifiche norme di zona del PRG.

Non concorrono alla formazione di standard:

- le aree destinate alla viabilità;
- le aree non attrezzabili per servizi pubblici a motivo della loro conformazione orografica, quali ad esempio scarpate e fossi, o comunque non compatibili con una utilizzazione per servizi pubblici.

Ad esclusione degli interventi edilizi diretti, per i quali si applica il comma 5.8, per i nuovi insediamenti residenziali dovrà essere reperito all'esterno della zona di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale, uno standard di aree a parco, per il gioco e lo sport pari almeno a 16 m<sup>2</sup>/ab in conformità all'art. 46 della l.u.r.

**5.8** L'intervento edilizio diretto (ad eccezione delle zone omogenee A in cui non sono richiesti ulteriori servizi) è comunque consentito (nei casi in cui le tavole di progetto o le schede normative non precisino l'attuazione con progetti unitari o con strumenti urbanistici attuativi) solo laddove siano esistenti, ed abbiano consistenza a sostenere anche lo specifico fabbisogno indotto dal nuovo o diverso peso insediativo, le dotazioni di parcheggio (o di altri spazi se ritenuti più idonei) sulla scorta dei seguenti parametri minimi:

A)	Funzione abitativa ecc.	0,20 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup>
b1)	Funzioni di servizio ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
b2)	Funzioni direzionali ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
b3)	Funzioni commerciali ecc.	1,5 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
b4)	Funzioni artigianali ecc.	0,15 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
C)	Funzioni produttive ecc.	0,15 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
D)	Funzioni agricole ecc.	0,0 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
E)	Funzioni alberghiere ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul

In tutti i casi ove sia prevista una quota di parcheggio, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni almeno pari a m 2.50x5.00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'eventuale monetizzazione di cui al punto 5.10: tale verifica, per i Permessi di Costruire rilasciati e le Denunce di Inizio Attività presentate a far data dal 10 febbraio 2005 (data di controdeduzione della Variante n. 14 al PRG – Atto C.C. n. 715/71) che determinano aumento di Sul, riguarda anche le unità immobiliari che deriveranno da modifiche successive.

In qualunque area, sia pubblica sia privata, i posti auto devono avere dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 ed essere adeguatamente alberati.

I parcheggi disposti su file, sia pubblici sia privati, devono essere separati da aiuole alberate larghe almeno 1,50 m al netto dei cordoli: tale norma costituisce indirizzo generale ma diventa obbligatoria nel caso di parcheggi al servizio di strutture commerciali con Sv pari o superiore a 250 m<sup>2</sup> e per funzioni direzionali o alberghiere con Sul pari o superiore a 500 m<sup>2</sup>.

Con riferimento particolare alle zone urbane consolidate gli spazi pubblici da quantificare nello standard (percorsi pedonali/ciclabili ecc) saranno individuati, quando possibile, per collegare aree pubbliche contribuendo così ad una maggiore efficacia del sistema della mobilità.

Fatte salve le diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra l'uso in atto e quello proposto. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni], le dotazioni di standards e di spazi di cui al presente comma 5.8 vanno quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.

Le dotazioni di aree previste nel presente articolo sono da intendersi private integrative dei parcheggi di cui alla legge 122/89 nei seguenti casi:

- punto b4 e lettera C;
- lettera A - limitatamente alla Sul abitativa realizzata nelle zone di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell'art. 11 [zone urbane consolidate produttive miste] - al punto 12.2.2 [zone di completamento a prevalenza produttiva] - al comma 12.6 [zone produttive miste di nuovo impianto] - al comma 15.3 [Attività produttive di trasformazione e di servizio] - all'art.18 [zone extraurbane atipiche consolidate] – al punto 13.3.2. Nelle zone agricole, nel caso di recupero o ampliamento di costruzioni abitative non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti, fin dalla fase progettuale, all'interno dell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

Le dotazioni di parcheggio di cui al presente comma non sono richieste nelle zone omogenee A, mentre per gli interventi di ripristino edilizio occorre cedere o monetizzare uno standard di parcheggio pubblico di 3 mq ogni 30 mq di Sul, in applicazione dell'art. 36 della l.u.r.

Le dotazioni di parcheggio di cui al presente comma non sono inoltre richieste, indipendentemente dalla zona di PRG, per gli interventi per i quali l'Amministrazione Comunale prevede in modo vincolante una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le dotazioni di parcheggio dovranno essere verificate in relazione al contesto di ogni singolo intervento.

**5.9** Per assolvere alle quote di cui al comma 5.8 l'interessato può offrire spazi privati aperti all'uso pubblico da reperire all'interno dell'area di intervento oppure cedere aree esterne che dovranno essere accettate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del rilascio del Permesso di costruire. Quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria una equivalente quantità di area relativa a tale opera: qualora detta area non fosse già attrezzata, dovranno essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico.



I terreni da utilizzare per la realizzazione della viabilità ciclo pedonale di cui alle Tavv. P9 e P12 sono da trasferire al Comune con le modalità previste al punto b) dell'art. 21 [Aree da trasformare per servizi]: il proprietario può cedere gratuitamente il terreno, in questo caso le aree cedute sono da ricomprendere, in occasione di futuri interventi edilizi sul lotto, nella quantità di servizi pubblici e/o di uso pubblico richiesta dalle presenti norme. Le quote di cui al comma 5.8 sono da intendersi comprese nella quantità di servizi pubblici o ad uso pubblico previste nella Tav. P3 [Schede Normative di Attuazione].

**5.10** In alternativa a quanto previsto dai commi 5.8 e 5.9, e soltanto dopo aver documentato la difficoltà o la inopportunità di reperire aree idonee e organiche per la fruibilità collettiva, è ammessa la monetizzazione, che deve essere accettata dalla Amministrazione Comunale, secondo valori da questa stabiliti con separati provvedimenti, nelle zone omogenee B.

**5.11** Salvo quanto diversamente disciplinato dalle specifiche norme di zona, per disciplinare in via generale la cessione di aree al di fuori di quella di intervento in tutti i casi in cui ciò è consentito dal PRG si prevedono i seguenti parametri.

L'Amministrazione Comunale può altresì ritenere opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario anche in luogo della monetizzazione delle aree da cedere all'esterno del comparto, quando tale monetizzazione sia consentita dal PRG.

- nell'ambiente urbano la cessione di area per servizi pubblici è incrementata: solo area x 2
- nell'ambiente urbano la cessione di aree poste in fasce di rispetto stradale, fasce di tutela del cimitero di Faenza, Granarolo e Reda, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, la cessione di area per servizi pubblici è incrementata: solo area x 3,5
- la stessa regola vale, per la fascia fluviale, anche per il tratto sinistro del fiume, fuori dal centro, da Errano fino al depuratore di Formellino, previa approvazione di un progetto di fattibilità redatto dal Comune: solo area x 4,5
- se le aree a servizi sono adiacenti alla zona di trasformazione, la cessione di area attrezzata si effettua con il rapporto 1 a 1;
- all'esterno dell'ambiente urbano perimetrato la cessione di area per servizi pubblici è incrementata: solo area x 4,5
- le aree a verde privato nell'ambito delle mura manfrediane possono essere cedute per servizi pubblici nella quantità: solo area x 0,3
- collegamenti di grande rilievo urbano in aree a destinazione pubblica o privata fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3
  - collegamento fra via Camangi e ex Fabbrica del Ghiaccio
  - collegamento fra via Camangi e Viale delle Ceramiche
  - collegamento fra area Neri e via Degli Olmi
  - collegamento fra via Proventa e via Della Punta

I suddetti parametri sono utilizzabili unicamente in funzione della cessione a distanza di cui al presente articolo.

In caso di cessione di area all'esterno del comparto vanno monetizzate nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non ritenga opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario le opere corrispondenti alla mancata esecuzione del servizio pubblico - sulla base delle quote stabilite dall'Amministrazione Comunale per il verde pubblico - nella misura base di cui al comma 5.8.

## **Art. 6 - EDIFICI O MANUFATTI DI PARTICOLARE INTERESSE DOCUMENTARIO**

**6.1** Nelle tavole di PRG sono individuati, con apposita simbologia, gli edifici di valore storico, tipologico, documentario da sottoporre alla disciplina della conservazione. Gli interventi sugli immobili sottoposti a

restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, appositamente individuati nelle tavole di PRG in scala 1:5000 (tav. P2 - progetto su base C.T.R.) in riferimento alle indagini storiche puntuali da produrre a corredo della documentazione di progetto e alle esigenze di tutela architettonica, ambientale ed estetica, si attuano, ai sensi dell'art. 8 l.r. 35/84 modificata dalla l.r. 40/95.

#### **6.1.1 Edifici di valore all'esterno del nucleo urbano.**

Il PRG individua gli immobili da sottoporre a restauro scientifico di cui alla categoria A1 della l.u.r. e a restauro e risanamento conservativo di cui alla categoria A della medesima legge.

Gli edifici e i complessi rurali e il loro contesto, non alterati già risultanti nelle mappe catastali del 1937 vengono considerati di potenziale valore tipologico e quindi, a prescindere dalla individuazione specifica, sono sottoposti a interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A e tipo B come definiti dall'art. 36 della l.u.r.: qualora detti edifici o complessi rurali siano fatiscenti o parzialmente demoliti, sono soggetti ad intervento di ripristino tipologico come definito dall'art. 36 della l.u.r.. Nell'ambito dell'esame dell'edificio può essere riconosciuto dall'UTC il valore documentario indirizzando l'intervento verso il restauro conservativo di tipo A o di tipo B.

Qualora, dalle analisi storico/critiche, venga documentato che l'edificio o parte di esso non possieda le caratteristiche proprie della classificazione presuntiva di PRG, su conforme parere dell'UTC, possono essere ammessi interventi anche di ristrutturazione e ampliamento, se consentiti dalle norme di zona, nel rispetto delle eventuali parti di valore documentario, ai fini di una razionale fruibilità dell'edificio. A tal fine è richiesta una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione tipologica e stratificazione storica e all'esame dettagliato dei materiali costitutivi dell'edificio.

Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi, per lo stato di labenzza dell'immobile, per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico abilitato. In tale caso potrà essere eseguita la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo speciali cautele o modalità esecutive.

Successivamente all'approvazione del PRG può essere effettuato l'accertamento delle caratteristiche degli edifici di valore eventualmente non individuati dal PRG, previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi storico critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico del contesto culturale ed ambientale oltre che di indagine comparativa con analoghe situazioni edificatorie. L'individuazione dell'immobile come edificio di valore viene effettuata su conforme parere dell'UTC.

L'ampliamento, nei casi consentiti dal presente articolo, non deve in alcun modo pregiudicare la lettura dell'edificio esistente; i parametri di ampliamento possono essere utilizzati, sommandoli, su altri immobili non di pregio.

#### **6.1.2 Edifici di valore documentario all'interno del centro urbano (ad esclusione di quelli nella zona A).**

Sono individuati edifici liberty, edifici di pregio del primo 900, anche industriali e sono sottoposti al restauro e risanamento conservativo tipo B, con divieto di impoverirne l'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato.

Essendo prioritaria la conservazione dell'immobile di valore nel suo rapporto con le aree pertinenti, gli indici derivanti dalle norme di zona possono essere utilizzati nei corpi edilizi minori, o in ampliamento dell'edificio, di norma sul retro con volumetrie e utilizzo di materiali tali da non pregiudicare in alcun modo la lettura dell'edificio esistente. La possibilità di modificare la categoria presuntiva di intervento è ammessa con le procedure di cui al punto 6.1.1.

Per gli edifici originariamente rurali posti all'interno del centro urbano valgono le stesse disposizioni di cui al punto 6.1.1.

Per l'edificio identificato catastalmente al mappale 1404 sub. 1 e sub. 2 del Foglio 131 sono esclusi gli usi A), C), D), E) di cui all'art. 3. In caso di alienazione e/o locazione dell'immobile tramite bando, è facoltà dell'A.C., previa adeguata motivazione tecnica, apporre nei relativi atti ulteriori divieti e/o dettare particolari condizioni restrittive a tali destinazioni d'uso qualora, a causa del tipo di attività, dei movimenti di traffico indotti, della nocività o rumorosità, della grave alterazione dell'equilibrio ambientale e/o della sicurezza, si pongano in contrasto con gli obiettivi di conservazione dell'edificio e del suo contesto.

In relazione a ciò, l'A.C. si riserva esplicitamente la possibilità, in sede di Bando di contenere ulteriormente le tipologie di funzioni insediabili.

**6.2** Sono salvaguardati, tutti gli arredi o manufatti di interesse storico o testimoniale quali cippi, monumenti, lapidi storiche, cimiteri di campagna per le parti originaria, argini, canali, scoli, alvei abbandonati, relitti di terreno a bosco, giardini storici o di valore documentario.

## **Art. 7 - AREE A VERDE PRIVATO (\*) (A)**

**7.1** Il piano classifica aree a verde privato quelle situate all'interno o all'esterno del centro urbano e aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare; gli interventi sono mirati alla manutenzione dell'ambiente e alla conservazione degli edifici esistenti.

**7.2** Le aree a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

**7.3** Non sono consentite, oltre il 30% della Sul, le attività di cui ai punti b2, b3 e b4 dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

Le unità commerciali al dettaglio non devono superare i 250 m<sup>2</sup> di Sv per esercizio con Sul massima di 350 m<sup>2</sup> per unità.

Sono escluse tutte le attività incompatibili quali industrie, allevamenti, nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose, su parere della competente autorità sanitaria.

Fermi restando i limiti previsti per il commercio al dettaglio, in alternativa all'ampliamento una tantum di Sul di cui al comma 7.5, sono consentite, anche oltre il 30%, le funzioni di cui alla lettera B dell'art. 3 unicamente mediante cambio di destinazione d'uso.

**7.4** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, compreso il ripristino edilizio, e l'ampliamento. Per ripristino edilizio si intende la ricostruzione di edifici totalmente demoliti dei quali sia disponibile la documentazione amministrativa rilasciata per la loro demolizione. E' consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui al comma 4.2 limitatamente agli edifici non vincolati ai sensi della L. 1089/39 e che non siano di particolare interesse documentario ai sensi dell'art. 6: tale intervento deve essere finalizzato alla migliore collocazione dei fabbricati nel contesto ambientale, favorendo prioritariamente l'accorpamento con i nuclei edilizi esistenti. Per gli edifici che siano stati oggetto di sanatoria edilizia sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni].

L'altezza massima non deve superare 9,50 m nel territorio urbanizzato e 7,50 m nelle aree esterne.

**7.5** Oltre all'utilizzo di tutto il volume all'interno della sagoma degli edifici esistenti è prevista una ulteriore potenzialità una tantum pari al 10% di Sul esistente - con un minimo sempre ammesso di 50 m<sup>2</sup> - in ampliamento della sagoma degli edifici. E' ammesso l'accorpamento o la diversa distribuzione delle potenzialità "una tantum" in ampliamento degli edifici esistenti in modo da costituire corpi edilizi congrui con il contesto ambientale di riferimento. Al di fuori delle zone individuate dal P.T.P.R. alla data del 28.1.93 con gli artt. 17-19-21-25, qualora l'area superi le dimensioni di un ettaro, la nuova potenzialità può essere liberamente collocata in funzione della conservazione, potenziamento e valorizzazione dell'area verde: in questo caso la superficie in ampliamento dovrà costituire un unico corpo di fabbrica o - nel caso in cui la nuova potenzialità superi i 500 m<sup>2</sup> - potrà essere realizzata con due corpi di fabbrica in continuità paesaggistica con gli edifici esistenti. Ai fini della presente norma sono considerati esistenti anche le costruzioni derivanti da interventi di ripristino edilizio, e/o di demolizione e ricostruzione, quando consentiti dal presente articolo, e/o di demolizione con ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale, quando consentito ai sensi dell'art. 27.5.

Al fine di consolidare la presenza delle attività ricettive/alberghiere è consentito per quelle già insediate alla data del 31/12/08 oltre alla potenzialità già ammessa dalla presente norma, una ulteriore quota pari al 15% della Sul esistente, da accorparsi in un unico fabbricato, da destinare in via esclusiva a centri benessere.

**7.6** Nelle aree a verde privato le superfici non impermeabilizzate devono avere una estensione minima pari ad almeno il 70% della Sf.

Nelle aree dove, per l'estensione dei fabbricati esistenti, non sia possibile rispettare il limite suddetto, è possibile sfruttare le potenzialità edificatorie del presente articolo, a condizione di rendere permeabile l'area scoperta nella misura più ampia possibile, anche mediante la realizzazione di giardini pensili, se compatibili con la tipologia del fabbricato.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse con relative rampe d'accesso e locali tecnici a condizione siano ricoperte da uno strato di terreno pari a 40 cm e comunque idoneo al mantenimento del verde che si prevede di impiantare.

**7.7** Nelle aree a verde privato, poste nelle vicinanze delle mura storiche, si applicano le disposizioni normative di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 9 [zona di rispetto delle mura storiche].

## TITOLO II - ZONE NORMATIVE URBANE (la città)

### **Art. 8 - CENTRO STORICO**

**8.1** Il PRG definisce "il Centro storico" come la parte di città individuata nelle tavole di Progetto, e coincidente sostanzialmente con il perimetro delle mura storiche. Il centro storico di Faenza, città simbolo e raro esempio del neoclassicismo italiano, è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici, di elevato valore monumentale. All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

Rientrano nella disciplina della conservazione anche il centro storico della frazione di Granarolo e il borgo annesso alla Torre di Oriolo. Tali zone sono classificate come zone omogenee A secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

Per le aree individuate con apposite zonizzazioni quanto alle destinazioni d'uso si fa riferimento a quelle destinazioni consentite nei rispettivi articoli.

#### **8.2 Norme generali**

**8.2.1** Nelle zone omogenee A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso con le seguenti limitazioni:

- attività commerciali al dettaglio unicamente ai piani terra, interrato e primo con la precisazione che le unità commerciali al dettaglio non devono superare i 250 m<sup>2</sup> di Sv per esercizio con Sul massima di 350 m<sup>2</sup> per unità;
- funzioni di cui al punto b.2 dell'art. 3 [destinazioni d'uso] con la precisazione che per la quota eccedente il 30% della Sul dell'intero immobile dovrà essere versata al Comune una somma per il miglioramento delle attrezzature e accessibilità del centro storico, corrispondente a quella della monetizzazione dei parcheggi virtualmente quantificata in 0,5 mq/1 mq di Sul. In alternativa potranno essere realizzate direttamente dal privato le opere equivalenti alla somma da versare.

**8.2.2** Nei locali al piano terra prospicienti con vetrina/portone lungo i Corsi Mazzini (dalla Piazza fino all'incrocio con via Zanelli), Corso Saffi (dalla Piazza fino a via Marescalchi), Corso Garibaldi (dalla Piazza fino a via Tomba), Corso Matteotti (dalla Piazza fino a via P.M. Cavina), Via Torricelli, Corso Baccarini (da Corso Mazzini fino a via XX Settembre), Piazza del Popolo e Piazza della Libertà i cambi d'uso, di funzione o anche solo di semplice utilizzo, sono ammessi solo a favore di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, somministrazione, spazi pubblici, attività di interesse generale di cui al punto b1 dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

Negli ambiti di cui al presente punto, è consentito ampliare una tantum le funzioni esistenti alla data del 31.12.1995 di cui alla lettera b2) dell'art. 3, in locali comunicanti, a condizione che l'ampliamento dell'attività non interessi più di una vetrina/portone e che tale vetrina/portone resti fruibile dal pubblico; per le superfici in ampliamento, così ottenute, dovrà essere versata al Comune una somma per il miglioramento delle attrezzature e fruibilità del centro storico corrispondente a quella della monetizzazione dei parcheggi virtualmente quantificata in 1,5 mq/ 1 mq di Sul. In alternativa potranno essere realizzate direttamente dal privato le opere equivalenti alla somma da versare.

In considerazione dell'interesse generale, per la attrattività del centro storico svolta da strutture ricreative ormai storicizzate, è vietato modificare la funzione e l'utilizzo dei seguenti spazi:

- Circolo "Dopolavoro ferroviario" via S. Maria dell'Angelo;
- Circolo "Villa Franchi" via Salita;
- Circolo "I Fiori" via Di Sopra;
- Circolo Rione Rosso;
- Circolo Rione Verde;
- Circolo Rione Giallo;
- Circolo Rione Bianco;
- Circolo Rione Nero.

**8.2.3** Qualora, dalle analisi storico-critiche, venga documentato -a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi, degli spazi di cortile e delle coperture- che porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie delle categorie d'intervento presuntive di P.R.G., l'Autorità competente al rilascio della concessione edilizia, provvede su conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa l'ammissibilità degli interventi che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle parti storiche originali. Il parere è richiesto unicamente nel caso di una significativa trasformazione architettonica dell'immobile.

**8.2.4** Ogni intervento da effettuare nel centro storico è subordinato ad una verifica del grado di trasformazione del fabbricato, al fine di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione; a tale fine, con la medesima procedura di cui sopra, sono ammessi per le preesistenze al 5.03.94 (rilievo aereofotogrammetrico):

- la riplasmazione e ricomposizione planimetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo.

Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente coi caratteri storico-architettonici del complesso.

- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche tipologiche e documentarie di rilievo.

L'intervento è finalizzato alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio e, più in generale ad un riordino formale dei coperti e dei prospetti.

Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione non concorrono a formare aumento di volumetria.

**8.2.5** Oltre a quanto previsto dal PRG, per i fabbricati alterati, individuati nelle schede normative ovvero individuati successivamente con le procedure di cui al punto 8.2.3, sono ammessi gli interventi di trasformazione. Per ogni immobile alterato da trasformare è individuato un possibile tipo di intervento con l'obiettivo di ricondurre il fabbricato ad una configurazione compatibile con il contesto storico e, nel caso che tale intervento comporti variazioni volumetriche, esso è approvato con le citate procedure, sulla base di una accurata analisi storico-critica.

**8.2.6** Gli interventi di trasformazione all'interno del centro storico, anche se effettuati in confine, non sono soggetti al nulla osta del confinante.

**8.2.7** Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi, per lo stato di labenza dell'immobile, per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico abilitato. In tale caso potrà essere eseguita la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo speciali cautele o modalità esecutive.

**8.2.8** E' sempre facoltà della Giunta Comunale apporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso che, pur compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, possono alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica, ponendosi in contrasto con i suoi caratteri morfologici, alterando la dotazione di servizi pubblici, e/o la qualità delle aree prevalentemente residenziali.

### **8.3 Norme di intervento edilizio**

**8.3.1** I rilievi e progetti presentati per intervenire in centro storico devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da una indagine fotografica dettagliata estesa agli interrati.

Per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali. Si dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce e tinte non sintetiche.

**8.3.2** Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi. L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

**8.3.3** L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

#### **8.4 Conservazione degli arredi**

Nelle zone A sono da tutelare gli arredi di valore documentario.

#### **8.5 Solai**

Le preesistenti strutture in legno possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno.

#### **8.6 Coperture**

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati come esistenti; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali (strutture in legno e tetti ventilati) e per riordinare più falde onde evitare salti o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni non concorrono a formare volumetria e Sul.

Si dovranno ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). I nuovi camini o elementi per aerazione dovranno avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. L'apertura di terrazzi in falda da consentire nella misura massima del 10% della medesima potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a ristrutturazione restauro e risanamento B e nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, previo un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

#### **8.7 Cortili e spazi comuni**

Anche se non esplicitamente tutelati dalla cartografia di PRG tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile. E' consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti e che l'area cortilizia osservi quanto disposto dal punto 4.4.4 [spazi a verde privato] - nel caso di suolo già edificato - in relazione alla permeabilità dei suoli. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi e dei giardini di valore storico-documentario e delle alberature di pregio esistenti. L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

#### **8.8 Elementi di finitura esterni**

E' ammessa la realizzazione su terrazzi di pergolati arretrati per rampicanti con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici. Non è mai ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.). Particolare attenzione va posta alla messa in opera di campanelli, buche per lettere e targhe in ceramica: tali elementi di finitura vanno realizzati in materiali pregiati.

#### **8.9 Categorie di intervento**

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, che per il centro storico hanno come finalità il rinnovo e il riordino degli edifici nel rigoroso rispetto degli elementi storici e la rimozione degli elementi incongrui o posticci, sono individuabili nel centro storico le seguenti categorie di intervento ai sensi dell'art. 36 della l.u.r.:

- Restauro scientifico;
- Restauro e risanamento conservativo tipo A;
- Restauro e risanamento conservativo tipo B;
- Ristrutturazione con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione;
- Ripristino edilizio;

- Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, appositamente individuati nelle tavole di PRG in scala 1:2000 (tav. P4 - progetto: il centro. Le categorie di intervento) in riferimento alle indagini storiche puntuali da produrre a corredo della documentazione di progetto e alle esigenze di tutela architettonica, ambientale ed estetica, si attuano, ai sensi dell'art. 8 l.r. 35/84 modificata dalla l.r. 40/95. Per gli edifici incongrui opportunamente individuati nel PRG sono ammessi tutti gli interventi di cui sopra ivi compresa la demolizione con la conservazione del volume esistente e senza superare le altezze massime preesistenti. La categoria di intervento presuntiva è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto; l'analisi storico-critica puntuale può dettagliare gli interventi in relazione a elementi strutturali o costitutivi e quindi apportare modifiche alla categoria base (ad esempio un immobile individuato come risanamento B, a seguito di indagine storica puntuale, può fare emergere la presenza di ambienti interni di alto valore da sottoporre al Risanamento A, mentre una facciata che non presenta alcuna caratteristica storico/ambientale può essere sottoposta ad un intervento di recupero eccedente la classificazione a restauro conservativo di PRG). Oltre alle categorie di cui sopra, nelle parti di immobili alterate da opere effettuate nel dopoguerra, specialmente nelle coperture, individuati da apposite schede o da individuare con le procedure di cui ai precedenti punti 8.2.3 e 8.2.5, sono ammessi interventi di trasformazione e ricomposizione del volume nel rispetto comunque di documentati valori storico/architettonici. Gli aumenti volumetrici o di altezza che ne derivano, interessando corpi incongrui estranei al contesto storico, non concorrono alla variazione dei parametri originari in quanto tengono conto unicamente degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato.

#### **Art. 9 - ZONE DI RISPETTO DELLE MURA STORICHE (A)**

**9.1** Tali zone sono funzionali alla conservazione e alla visibilità del sistema murario faentino. In tale zona gli interventi che eccedono la straordinaria manutenzione devono ottenere il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici. Sono classificate come zone omogenee B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

**9.2** Le unità commerciali al dettaglio non devono superare i 250 m<sup>2</sup> di Sv per esercizio con Sul massima di 350 m<sup>2</sup> per unità; sono escluse altresì le destinazioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

**9.3** Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni] ad esclusione delle nuove costruzioni. Per le costruzioni condonate poste a ridosso delle mura è prescritto un intervento di trasformazione che liberi il sistema murario e favorisca accorpamenti con l'edificio principale;
- gli interventi sugli immobili e sulle aree scoperte devono assicurare, ovunque possibile, la visibilità o riconoscibilità del sistema delle mura mediante accorpamenti volumetrici, sistemazioni a prato, recupero di livelli originari; è comunque prescritta la conservazione degli spazi a verde, orti o giardini prospicienti gli spazi pubblici attraverso i quali si intravede il sistema murario;
- non sono ammessi ampliamenti sui lati che diminuiscano la visibilità delle mura, da spazi pubblici o di uso pubblico, fatti salvi interventi di ricomposizione volumetrica comunque migliorativi ed estesi a tutta la proprietà;
- è ammessa la costruzione sul retro del fabbricato, in allineamento con le pareti laterali, a prescindere dalle distanze dai confini, ma nel rispetto di eventuali pareti finestrate.
- ampliamenti volumetrici, nella misura massima del 10% (nel solo caso di edifici regolarmente assentiti e in cui tale possibilità non sia già stata utilizzata nell'ambito delle precedenti norme di attuazione del PRG '80), sono ammessi previa verifica delle condizioni di cui sopra e previo intervento di riqualificazione dell'intera area che comprenda il restauro delle mura storiche interne alla proprietà e la destinazione minima del 50% dell'area scoperta a verde privato.

## **Art. 10 - ZONE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI MISTE (\*) (A)**

**10.1** Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti Piani regolatori generali nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Sono classificate come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

**10.2** Non sono consentite:

- oltre il 30% del volume potenziale, le attività di cui ai punti b4 e b3 dell'art. 3 [destinazioni d'uso] con esclusione degli esercizi pubblici, che sono sempre ammessi.

Le funzioni di cui al punto b2) dell'art. 3 sono ammesse con la precisazione che per la quota eccedente il 50% del volume potenziale o già esistente, se in eccesso, dovrà essere assolta, anche in caso di cambio d'uso, una dotazione di parcheggi (o di altri spazi se ritenuti più idonei) pari a 1 mq/1 mq Sul, con le modalità stabilite ai commi 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 e da quantificare senza tenere conto delle precedenti destinazioni in atto.

Le unità commerciali al dettaglio non devono superare i 250 m<sup>2</sup> di Sv per esercizio con Sul massima di 350 m<sup>2</sup> per unità. Sono escluse dalle zone residenziali le funzioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3.

**10.3** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni] consentendo altresì la conservazione del volume esistente nel caso questo ecceda la volumetria ammessa.

**10.4** Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono di 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, 2,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, 2,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con riferimento alle tavole di PRG. E' consentito per i fabbricati esistenti alla data del 31.12.1995 chiudere i porticati, a piano terra, con soluzioni prevalentemente vetrate e sulla base di un progetto unitario dell'intero sistema delle chiusure che salvaguardi eventuali percorsi comuni consolidati e il disegno organico delle facciate, anche oltre la potenzialità edificatoria residua; a tali chiusure non si applicano le distanze dai confini previste dalle presenti Nda.

**10.5** L'altezza massima è di 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici.

## **Art. 11 - ZONE URBANE CONSOLIDATE PRODUTTIVE MISTE (\*) (A)**

**11.1** Il PRG definisce zone urbane consolidate produttive miste le parti di territorio interessate dalla piccola, media, grande industria e i relativi servizi.

**11.2** Tali zone sono distinte, in funzione degli indirizzi di PRG, in tre sottozone:

- a)** prevalentemente produttive (zone omogenee D secondo il D.l. 1444/68);
- b)** prevalentemente commerciali (zone omogenee D secondo il D.l. 1444/68);
- c)** integrate per servizi (zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68).

Nelle unità di intervento a destinazione prevalentemente produttive, che risultino adiacenti su tutti i confini privati con zone urbane consolidate residenziali miste di cui all'art. 10, si possono applicare le norme di cui all'art. 10 stesso, con riferimento all'If più basso dei lotti circostanti, solo se sono verificate tutte le seguenti condizioni (in questo caso la zona si intende classificata come zona omogenea B secondo il D.l. 1444/68):

- l'attività deve essere cessata alla data di adozione della Variante n. 14 (1.08.2002);
- l'unità di intervento deve avere dimensione massima di 1000 m<sup>2</sup>;
- gli edifici oggetto di intervento non devono essere di particolare interesse documentario ai sensi dell'art. 6;
- il progetto deve rispondere alle norme di bioedilizia in base al regolamento di cui all'atto C.C. n. 3485/264 del 12.07.01 e successive modifiche.

**11.3** Per interventi che interessano nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali comportanti aumento di carico urbanistico vanno fissate le dotazioni minime di standards pubblici nelle quantità di cui al comma 8 dell'art. 5 [attuazione del PRG] da reperire con le seguenti modalità:

- 40% di aree da destinare a parcheggi pubblici all'interno del comparto;
- la restante parte da reperire nei modi previsti dall'art. 5.

**11.4** I parametri di trasformazione comuni alle tre sottozone sono i seguenti:

- sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni];



- superficie coperta fino ad un massimo del 70% Sf; è comunque fatto salvo il punto 4.4.4 [spazi a verde privato];
- L'altezza massima è di 12 m ad esclusione dei volumi tecnici; limitatamente ad interventi di ampliamento di edifici destinati per le funzioni di cui alla lettera E) dell'art. 3 [destinazioni d'uso], è consentito utilizzare il volume - derivante dal prodotto della  $S_c=70\%S_f$  per l'altezza di 12 m - in corpi di fabbrica aventi altezza massima fino a quella del fabbricato esistente.
- nel progetto del verde le alberature ad alto fusto dovranno essere poste prioritariamente lungo il perimetro del lotto.

### 11.5 Limiti alle destinazione d'uso

- per le zone prevalentemente produttive:  
è consentito il commercio al dettaglio fino al 10% della Sul esistente o di progetto, assicurando un minimo di mq 50 per ogni unità immobiliare esistente al 31.12.1995, a condizione che venga assolta integralmente, anche in caso di cambio d'uso, la quota di aree per servizi pubblici – prevista al comma 5.8 con le modalità di cui ai commi 5.8, 5.9 e 5.11; tali aree, anche se già esistenti, dovranno essere progettate al fine di renderle alberate e agevolmente fruibili dal pubblico, anche per quanto riguarda la loro visibilità.
- per le zone integrate per servizi:  
è escluso il commercio al dettaglio oltre il 10% della Sul esistente o di progetto; per le unità immobiliari esistenti al 31.12.1995 ed aventi almeno un ingresso e/o vetrina al piano terreno, è sempre consentito per la vendita al dettaglio un minimo di Sul di 250 m<sup>2</sup>, anche in deroga al limite di cui sopra.

Nelle zone urbane consolidate produttive miste, la funzione residenziale è ammessa nel limite massimo di 350 m<sup>2</sup> di Sul, per ogni attività della Sul minima di 150 m<sup>2</sup>, purché a servizio dell'attività stessa.

**11.6** Le aree sede di attività produttive contrassegnate con apposita simbologia, sulle quali può essere ipotizzata una dismissione futura, ferme restando le limitazioni di cui al comma 11.5 - relativamente alle zone integrate per servizi - per il commercio al dettaglio, possono essere oggetto di un utilizzo residenziale fino al 30% della Sul esistente o di progetto. Restano ferme le limitazioni di cui al comma 11.5 - relativamente alle zone integrate per servizi - per il commercio al dettaglio, senza l'incentivo di cui all'art. 31 previsto per l'art. 11 - zone urbane consolidate produttive miste.

In caso di dismissione le aree di cui sopra sono da considerarsi come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Nel caso di dismissione o di trasferimento di attività industriali dalle zone edificate ad altre zone vanno convenzionati, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative, gli aspetti relativi al trasferimento dell'attività e/o del personale dipendente. Tali convenzioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

Le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 [destinazioni d'uso] possono essere estese al 90% della Sul ad una delle seguenti condizioni:

- a) la metà della quota eccedente il 30% deve essere ceduta, in sede di prima vendita, a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- b) il 10% della Sul deve essere messo a disposizione - per un periodo di almeno 8 anni - per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario;
- c) in alternativa ai punti a) e b) precedenti il privato può offrire al Comune in proprietà il 4% di Sul agibile da prevedere al piano terra e da destinarsi ad attività extra-residenziali di interesse pubblico o può cedere al Comune, immobili di pari valore all'esterno dell'area di intervento per i medesimi usi, in questo senso e in tutti i casi, ritenuti congrui dal Consiglio Comunale.

L'Amministrazione Comunale può accettare dell'area esterna adiacente a tali spazi, con la relativa potenzialità edificatoria, conteggiandola in ragione di un terzo della Sul edificata.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Sono ammessi - con le limitazioni del presente articolo - tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni].

L'altezza massima consentita è di 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici.

Il volume degli immobili di valore da conservare è in aggiunta agli indici di fabbricabilità fondiaria.

Fino alla trasformazione di tali aree sono ammesse le destinazioni e gli interventi di cui ai commi 11.4 e 11.5 relativamente alle zone prevalentemente produttive.

Previa la redazione di uno schema di fattibilità esteso all'intera area, è consentita la dismissione parziale delle aree, qualora sia identificata catastalmente una porzione di area sede di attività di cui si attua la dismissione o priva di attività insediate; tale parte di area, che in ogni caso non dovrà avere nessun elemento di interferenza e di incompatibilità (quanto a condizioni di igiene e sicurezza, rumori, ecc.) con la restante parte di area non dismessa, è soggetta alla disciplina di cui al presente comma 11.6 per gli interventi in caso di dismissione delle attività.

Le aree, gli immobili e i relativi volumi acquisiti a vario titolo dal Comune nell'ambito di strategie urbanistiche e che non costituiscono standard urbanistici, ai sensi delle leggi vigenti, formano un patrimonio disponibile, finalizzato a molteplici azioni di interesse generale, ivi comprese quelle per il risanamento igienico, ambientale, paesaggistico e quelle per le trasformazioni patrimoniali.

## **Art. 12 - ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE** (A)

**12.1** Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Le tavole di piano in scala 1:5000 individuano le zone di trasformazione a cui fanno riferimento specifiche schede normative per le aree più significative.

Le schede normative individuano uno o più tra i seguenti elementi: il tipo di strumento attuativo, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione di servizi, la monetizzazione in casi specifici di aree per servizi, gli indici riferiti all'ambito o a più ambiti, le considerazioni sugli edifici esistenti, ogni altro parametro utile a caratterizzare la specificità del luogo d'intervento.

Quando non altrimenti specificato dalle schede normative valgono le norme di cui all'art. 5 [attuazione del PRG].

Fatti salvi casi specifici indicati nelle schede normative, su tutti gli edifici esistenti prima della trasformazione prevista dal PRG sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione; non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Le zone urbane di trasformazione si suddividono nelle sottozone di cui ai punti che seguono:

### **12.1.1 Ambiti urbani di trasformazione**

Sono rappresentati dagli ambiti territoriali per i quali - con apposite schede normative - sono previste regole specifiche di trasformazione e riqualificazione.

### **12.2 Zone di completamento**

Sono rappresentate da piccoli lotti di terreno, attorno ai quali esistono tutte le opere di urbanizzazione, sui quali si ritiene opportuno proporre l'edificazione per ricucire o integrare la maglia urbana.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Altezza massima 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici.

#### **12.2.1 Zone di completamento a prevalenza residenziale (\*)**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera R.

Tali zone sono classificate come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Non sono consentite, oltre il 30% del volume potenziale, le attività di cui ai punti b2, b4 e il commercio al dettaglio di cui al punto b3 dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

Sono escluse da tali zone le funzioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono di 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, 1,85 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e di 2,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per le zone indicate in cartografia rispettivamente con le sigle RA, RB, RC.

#### **12.2.2 Zone di completamento a prevalenza produttiva (\*)**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera P.

Tali zone sono classificate come zone omogenee D secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Per le zone di completamento a prevalenza produttiva è consentito il commercio al dettaglio fino al 10% della Sul esistente o di progetto, assicurando un minimo di 50 mq per ogni unità immobiliare esistente al 31.12.1995, a condizione che venga assolta integralmente, anche in caso di cambio d'uso, la quota di aree per servizi pubblici - prevista al comma 5.8, 5.9 e 5.11; tali aree, anche se già esistenti, dovranno essere progettate al fine di renderle alberate e agevolmente fruibili dal pubblico, anche per quanto riguarda la loro visibilità; la funzione residenziale è ammessa nel limite massimo di 350 m<sup>2</sup> di Sul, per ogni attività della Sul minima di 150 m<sup>2</sup>, purchè a servizio dell'attività stessa.

L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Per interventi che interessano nuovi insediamenti alberghieri e direzionali comportanti aumento di carico urbanistico sono fissate le dotazioni minime di standards pubblici nelle quantità di cui al comma 8 dell'art. 5 [attuazione del PRG] da reperire con le seguenti modalità:

- 40% di aree da destinare a parcheggi pubblici all'interno del comparto;
- la restante parte da reperire nei modi previsti dall'art. 5.

### **12.3 Zone atipiche**

Sono quelle aree che, per la particolare collocazione urbanistica e per le funzioni che sono chiamate a svolgere nell'assetto della pianificazione e programmazione di PRG, necessitano di norme specifiche per la loro trasformazione.

Nel caso di dismissione o di trasferimento di attività industriale dalle zone edificate ad altre zone vanno convenzionati, tra il Comune e le aziende interessate, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative, gli aspetti relativi al trasferimento. Tali convenzioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.

#### **12.3.1 Attività incompatibili con il centro urbano**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera I.

La trasformazione e l'entità dei servizi sono disciplinate dalle apposite schede normative:

- Scheda n. 25: Ditta SARIAF. L'area disciplinata da tale scheda è classificata come zona omogenea C secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r. con un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. (\*)
- Scheda n. 31: Ditta LIVERANI. L'area disciplinata da tale scheda è classificata come zona omogenea B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r. con un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. (\*)
- Scheda n. 7: Ditta MARCUCCI. L'area disciplinata da tale scheda è classificata come zona omogenea D secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r. con un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Fatte salve specifiche indicazioni delle schede normative, prima della trasformazione, sugli immobili all'interno delle aree di cui sopra, si possono effettuare unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre agli interventi derivanti da normative di sicurezza e tutela ambientale; non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

#### **12.3.2 Aree interessate da progetti specifici con valenza pubblica o di interesse della Amministrazione Comunale**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera A.

Le trasformazioni sono disciplinate dalle apposite schede normative:

- Scheda n. 23: Area Metropolis. L'area disciplinata da tale scheda è classificata come zona omogenea B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.
- Scheda n. 51: Area residenziale Bocche dei Canali. L'area disciplinata da tale scheda è classificata come zona omogenea C secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.
- Scheda n. 56: Centro Fieristico. L'area disciplinata da tale scheda è classificata come zona omogenea B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

#### **12.3.3 Attività produttive dismesse o da dismettere (\*)**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera D.

Tali zone sono classificate come zona omogenea B secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

Per le aree interessate da attività produttive dismesse la trasformazione urbanistica avviene con la seguente disciplina.

La residenza è consentita fino al 30% del volume potenziale. Il commercio al dettaglio è consentito fino al 20% del volume potenziale con unità commerciali aventi Sv massima di 250 m<sup>2</sup> con Sul massima di 350 m<sup>2</sup> per unità; sono escluse altresì le destinazioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni] consentendo altresì la conservazione del volume esistente al 31.12.95 nel caso questo ecceda la volumetria ammessa.

L'altezza massima è di 12,50 m.

Le funzioni residenziali possono essere estese fino al limite del 90% del volume potenziale; in questo caso, se vengono realizzate più di 10 unità immobiliari abitative nell'area perimetrata, occorre rispettare una delle seguenti condizioni:

- a) la metà della quota eccedente il 30% deve essere ceduta, in sede di prima vendita, a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- b) il 10% della Sul deve essere messo a disposizione - per un periodo di almeno 8 anni - per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario;

c) in alternativa ai punti a) e b) precedenti il privato può offrire al Comune in proprietà il 4% di Sul agibile da prevedere al piano terra e da destinarsi ad attività extra-residenziali di interesse pubblico o può cedere al Comune, immobili di pari valore all'esterno dell'area di intervento per i medesimi usi, in questo senso e in tutti i casi, ritenuti congrui dal Consiglio Comunale. L'Amministrazione Comunale può accettare dell'area esterna adiacente a tali spazi, con la relativa potenzialità edificatoria, conteggiandola in ragione di un terzo della Sul edificata.

d) in alternativa ai punti a), b) e c) precedenti il privato può offrire al Comune il 7% di Sul agibile, da prevedere al piano terra a primo piano, 50% in proprietà e 50% a disposizione per un periodo di almeno 8 anni per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario.

La medesima disciplina si applica alle attività produttive identificate in cartografia anche se ancora operative, a condizione che avvenga la dismissione. Per queste ultime aziende se ancora insediate al 31.12.95 è consentito il mantenimento delle funzioni attuali e, qualora siano funzionali all'attività, sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento una tantum nella misura massima del 10% della Sul esistente finalizzati agli aspetti igienici, sanitari, di tutela ambientale, per la sicurezza e per adeguamenti tecnologici e impiantistici.

Le aree, gli immobili e i relativi volumi acquisiti a vario titolo dal Comune nell'ambito di strategie urbanistiche e che non costituiscono standard urbanistici, ai sensi delle leggi vigenti, formano un patrimonio disponibile, finalizzato a molteplici azioni di interesse generale, ivi comprese quelle per il risanamento igienico, ambientale, paesaggistico e quelle per le trasformazioni patrimoniali.

#### **12.4 Zone miste residenziali pubbliche-private (\*)**

**12.4.1** Sono le aree libere ubicate in isolati in via di consolidamento che, per il particolare contesto urbanistico in cui sono inserite, sono funzionali anche al sistema dei servizi. Tali zone sono classificate dalle schede normative come zone omogenee B o C secondo il D.L. 1444/68 e la l.u.r.

**12.4.2** Le trasformazioni sono disciplinate dalle apposite schede nonché dalle seguenti regole di carattere generale:

- non sono consentite, oltre il 50% del volume potenziale, le funzioni di cui ai punti b2 e b4 - solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono - dell'art. 3 [destinazioni d'uso] compresa una quota massima del 10% per le funzioni commerciali al dettaglio con la precisazione che le unità commerciali al dettaglio non devono avere Sv superiore a 250 m<sup>2</sup> per esercizio con Sul massima di 350 m<sup>2</sup> per unità. Sono escluse da tali zone le funzioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3.
- L'indice di fabbricabilità territoriale It è di 0,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> esteso all'intera area di cui 0,65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a disposizione del privato e localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato e i rimanenti 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> a disposizione della Amministrazione Comunale da localizzare sull'area restante e da utilizzare e liberamente disporre per tutte le funzioni consentite dalle NdA.

Il privato attuatore può incrementare il volume a sua disposizione fino al 10% a fronte – per ogni mc di volume aggiunto – della cessione gratuita di 6 mq di aree non attrezzate destinate a servizi del PRG, comprese quelle entro il perimetro d'intervento eccedenti le quantità minime di cui al punto a) successivo (30m<sup>2</sup>/100m<sup>3</sup>); ove per la realizzazione del volume consentito, il proprietario intenda utilizzare anche le aree individuate dalle schede normative entro il possibile limite di oscillazione delle zone a servizi, l'utilizzazione stessa potrà essere consentita a fronte della ulteriore cessione gratuita di 6 mq di aree destinate a servizi del PRG per ciascun metro quadrato aggiuntivo asservito all'edificazione privata.

In mancanza di iniziativa assunta - di comune accordo - dai proprietari, l'Amministrazione Comunale può - previa diffida ai proprietari - dare attuazione al PRG e, in particolare, a quanto previsto dalla scheda, approvando - d'ufficio - piano particolareggiato e formando - se del caso - il comparto edificatorio di cui all'art. 23 della legge n. 1150/1942 oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi; in quest'ultimo caso, ove il proprietario espropriato non intenda conservare la titolarità dell'edificabilità di pertinenza dell'area espropriata, il Comune acquisirà anche tale titolarità, subentrando nel diritto a disporre della quota parte dell'area di concentrazione necessaria per realizzare il volume o la Sul spettanti all'area espropriata medesima. Ai proprietari però compete - prima che il Comune abbia provveduto all'approvazione del piano particolareggiato d'ufficio od all'espropriazione suddetti - la possibilità di attuare il PRG a mezzo degli strumenti attuativi previsti dalle schede normative.

Questi ultimi strumenti - al pari dell'eventuale piano particolareggiato d'ufficio - sono attuati secondo quanto stabilito da una convenzione (da trascrivere nei RR.II.) che deve prevedere anche:

- a) la cessione gratuita al Comune e la realizzazione delle relative attrezzature ed impianti (con onere a carico dei proprietari, in proporzione all'edificabilità di rispettiva spettanza) in misura pari a 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> del volume complessivo massimo ammesso ivi compreso quello derivante dagli incentivi, oltre alle aree per la viabilità pubblica;

- b)** il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta - salvo patto contrario - al proprietario cedente.

Il privato attuatore può utilizzare la potenzialità pari a  $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , altrimenti riservata all'Amministrazione comunale, all'interno dell'area di concentrazione entro i limiti consentiti dalle schede qualora le medesime ne prevedano la possibilità. Si può accedere a tale opportunità qualora il privato ceda tutta l'area di cui al precedente punto b).

Le aree, gli immobili e i relativi volumi acquisiti a vario titolo dal Comune nell'ambito di strategie urbanistiche e che non costituiscono standard urbanistici, ai sensi delle leggi vigenti, formano un patrimonio disponibile, finalizzato a molteplici azioni di interesse generale, ivi comprese quelle per il risanamento igienico, ambientale, paesaggistico e quelle per le trasformazioni patrimoniali.

## **12.5 Zone residenziali miste di nuovo impianto (\*)**

**12.5.1** Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali di considerevoli dimensioni, assoggettati a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e - se prevista nella relativa scheda - d'iniziativa privata. Tali zone sono classificate come zone omogenee C, ai sensi del D.l. 1444/68 e della l.u.r.

**12.5.2** Le trasformazioni sono disciplinate dalle schede normative di attuazione di cui alla Tav. P3 nonché dalle seguenti regole di carattere generale:

- a)** non sono consentite, oltre il 50% del volume potenziale, le funzioni di cui ai punti b2 e b4 - solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono - dell'art. 3 [destinazioni d'uso] compresa una quota massima del 10% per le funzioni commerciali al dettaglio con la precisazione che le unità commerciali al dettaglio non devono avere Sv superiore ai  $250 \text{ m}^2$  per esercizio con Sul massima di  $350 \text{ m}^2$  per unità. Sono escluse da tali zone le funzioni di cui alle lettere C e D dell'art. 3.
- b)** l'indice It è di  $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , riferito all'intera area perimetrata;
- c)** l'edilizia residenziale - per le aree di cui alle schede nn. R14-R17-R32 deve essere di tipo economico e popolare;
- d)** l'altezza massima degli edifici è di 12,50 m.

L'area da riservare a standard deve essere pari a  $30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$  del volume complessivo massimo ammesso. E' esclusiva facoltà del Comune consentire ai proprietari delle aree di cui alle schede nn. R14-R17-R32 di anticipare il piano di iniziativa pubblica proponendo lo schema di inquadramento operativo di cui al comma 4 dell'art. 5 [attuazione del PRG] che, nella specie, individua anche il sub-comparto destinato a dar sede ad un volume - non superiore al 20% di quello complessivo massimo ammesso - utilizzabile per edilizia non di tipo economico e popolare.

Una volta approvato dall'organo comunale competente detto schema, il proprietario può presentare piano particolareggiato d'iniziativa privata relativo al menzionato 20%, la cui convenzione deve prevedere, tra l'altro:

- 1)** la cessione gratuita delle aree a standard, nella misura di  $30 \text{ m}^2$  ogni  $100 \text{ m}^3$  (del volume complessivo massimo edificabile ivi compreso quello derivante dagli incentivi), e la realizzazione, a cura e spese del proprietario, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a fronte dell'insediamento residenziale previsto dal piano medesimo;
- 2)** il trasferimento in proprietà al Comune delle aree residue, riservate all'edilizia di tipo economico e popolare ed ai relativi spazi urbanizzativi, verso un corrispettivo da determinarsi ai sensi della vigente legislazione in materia di indennità di espropriazione e comunque non eccedente il 15% del costo di costruzione, così come definito ai sensi dell'art. 6 della legge 28.1.1977 n. 10;
- 3)** il trasferimento di cui al precedente punto 2, può essere escluso nei casi in cui le aree siano già di proprietà di un operatore in possesso dei requisiti prescritti per gli interventi nel PEEP e l'operatore medesimo, a mezzo di convenzione (da trascrivere a sue cura e spese) attuativa di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, si obblighi per sé e i suoi aventi causa e per la durata di anni venti a:
  - A. - realizzare alloggi aventi le caratteristiche tipologiche e costruttive da definirsi in un apposito disciplinare comunale per l'edilizia economica e popolare;
  - B. - cedere in proprietà o concedere in locazione gli alloggi ad un prezzo o ad un canone non eccedenti i limiti stabiliti dal suddetto disciplinare;
  - C. - individuare i soggetti cui cedere o locare gli alloggi fra quelli in possesso dei requisiti stabiliti dal disciplinare comunale;
  - D. - cedere gratuitamente al Comune le aree a standard nella misura di  $\text{m}^2$  30 ogni  $100 \text{ m}^3$  del volume complessivo massimo ammesso e realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano particolareggiato;

E. - corrispondere al Comune quanto risultasse dovuto a titolo di penale per eventuali inadempienze rispetto ad obbligazioni previste dalla convenzione.

Nel caso in cui il piano attuativo di iniziativa pubblica abbia natura di PEEP, la convenzione deve invece avere tutti i contenuti e gli effetti di cui all'art. 35 della legge 865/71.

In alternativa alle ipotesi sopracitate il privato può proporre al Comune la redazione di un SIO (da progettarsi dallo stesso Comune) che preveda:

A. - individuazione di un sub-comparto della superficie massima pari al 40% dell'area, destinato a dar sede ad un volume non superiore al 40% di quello complessivo, utilizzabile per edilizia non di tipo economico e popolare.

In questo comparto, lo standard pubblico, oltre alla viabilità, è limitato alla sola individuazione dei parcheggi nella misura di  $4 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ ;

B. - la cessione gratuita delle aree rimanenti, corrispondenti al 60% del totale è destinato a dar sede ad un volume per edifici di tipo economico.

Nel comparto ceduto gratuitamente dovrà essere recepito lo standard pubblico anche in assolvimento delle quote carenti nel comparto privato. Lo standard totale deve essere pari a  $30 \text{ m}^2$  abitante.

Dopo l'approvazione del SIO (e la cessione delle aree), che dovrà definire anche i rapporti fra le due aree in termini di fattibilità operativa, può essere presentato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata nel comparto di cui al punto A.

Le aree, gli immobili e i relativi volumi acquisiti a vario titolo dal Comune nell'ambito di strategie urbanistiche e che non costituiscono standard urbanistici, ai sensi delle leggi vigenti, formano un patrimonio disponibile, finalizzato a molteplici azioni di interesse generale, ivi comprese quelle per il risanamento igienico, ambientale, paesaggistico e quelle per le trasformazioni patrimoniali.

## **12.6 Zone produttive miste di nuovo impianto**

**12.6.1** Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di considerevoli dimensioni prevalentemente produttivi. Tali zone sono classificate come zone omogenee D secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Le aree, gli immobili e i relativi volumi acquisiti a vario titolo dal Comune nell'ambito di strategie urbanistiche e che non costituiscono standard urbanistici, ai sensi delle leggi vigenti, formano un patrimonio disponibile, finalizzato a molteplici azioni di interesse generale, ivi comprese quelle per il risanamento igienico, ambientale, paesaggistico e quelle per le trasformazioni patrimoniali.

**12.6.2** Le trasformazioni sono disciplinate dalle apposite schede nonché dalle seguenti regole di carattere generale:

- le attività commerciali al dettaglio nella misura massima del 5% della St sono ammesse esclusivamente nelle seguenti schede normative (Tav.P3): 2-3-4-5-6-9-10-11-12-15-19-20-59-60-79-80-81-92-97-146-152-209. Quando una scheda è interessata anche dagli ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale (art. 22) la quantificazione del 5% riguarda l'area esterna all'ambito di cui all'art. 22;

L'attuazione avviene con piani di iniziativa pubblica, privata o con progetti unitari per le aree di piccole dimensioni evidenziate nelle schede:

- la Sul a destinazione abitativa esistente al 31.12.95 non viene conteggiata ai fini della determinazione della Sul residenziale prevista nelle schede normative;
- la residenza prevista nelle schede normative deve essere al servizio dell'attività;
- l'indice di utilizzazione territoriale è di  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- l'altezza massima degli edifici è di 12 m ad esclusione dei volumi tecnici.

**12.6.3** Vanno previste le seguenti aree pubbliche, oltre a quelle destinate alla viabilità:

- 15% dell'area d'intervento per gli insediamenti produttivi (funzioni di cui al punto b4 e lettera C dell'art. 3 - destinazioni d'uso-);
- $100 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  della Sul complessiva massima ammessa per gli insediamenti alberghieri e direzionali e commerciali (funzioni di cui alle lettere b1, b2, b3 e lettera E dell'art. 3);

Qualora l'area da destinare a spazi pubblici indicata nella scheda sia in eccesso rispetto alla quantificazione di cui sopra nel caso di Piani di iniziativa privata, la quota eccedente va riservata per la cessione di standard a distanza; nel caso di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica tale quota va riservata a verde privato.

**12.6.4** Per interventi che interessano insediamenti alberghieri e direzionali e commerciali le dotazioni minime di standards pubblici nelle quantità di cui al comma 8 dell'art. 5 [attuazione del PRG] vanno reperite con le seguenti modalità:

- 40% di aree da destinare a parcheggi pubblici all'interno del comparto;
- la restante parte da reperire nei modi previsti dall'art. 5.

### 12.6.5 Ampliamento attività esistenti (distillerie)

Nelle aree contrassegnate da apposito simbolo, previste per l'ampliamento di attività esistenti, a cui non si applicano gli incentivi di cui al titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] delle presenti norme, l'indice di  $U_t$  è il seguente:

- scheda n. P1 - Villa Pana:  $U_t = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- scheda n. 18 - Caviro:  $U_t = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- scheda n. 82 - Distercoop:  $U_t = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- scheda n. 8 - Tampieri:  $U_t = 0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

con la precisazione che la verifica dell'indice  $U_t$  si effettua tenendo conto globalmente dell'area individuata dalla perimetrazione della Zona produttiva mista di nuovo impianto, nonché di quelle consolidate, con riferimento ai fabbricati esistenti e di nuova previsione, salve diverse prescrizioni delle specifiche schede normative. In assolvimento della quota di verde privato, nel caso di interventi di ampliamento delle attività esistenti, dovrà essere realizzata una fascia arborea di perimetrazione, da realizzarsi con le tecniche della forestazione urbana ed avente una profondità indicativa di 20 m; tale fascia arborea, nel caso di attività diverse da quelle esistenti, dovrà comunque essere realizzata sui lati che delimitano le distillerie.

Nelle schede sopra indicate è escluso il commercio al dettaglio.

### 12.6.6 Distillerie esistenti

Per le distillerie esistenti, contrassegnate da apposita simbologia, l'indice  $U_t$  è il seguente:

- scheda n. P1 - Villa Pana:  $U_t = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- scheda n. 18 - Caviro:  $U_t = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- scheda n. 82 - Distercoop:  $U_t = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

Per l'attuazione di tali zone si rimanda alla disciplina dettata dalle specifiche norme delle schede normative.

Nelle schede sopra indicate è escluso il commercio al dettaglio.

## 12.7 Aree da trasformare (\*) (A)

12.7.1 Il PRG individua le aree da trasformare, il cui regime è definito dalle rispettive schede normative di attuazione. I proprietari possono attuare il PRG a mezzo di piano particolareggiato d'iniziativa privata o di progetti unitari. Questi ultimi strumenti - al pari dell'eventuale piano particolareggiato d'ufficio - sono attuati secondo quanto stabilito da una convenzione (da trascrivere nei RR.II.) che deve prevedere anche:

- a) la cessione gratuita al Comune e la realizzazione delle relative attrezzature ed impianti (con onere a carico dei proprietari, in proporzione all'edificabilità di rispettiva spettanza) in misura pari a  $40 \text{ m}^2$  per ogni  $100 \text{ m}^3$  di volume complessivo massimo ammesso ivi compreso quello derivante dagli incentivi per le aree di cui al punto 12.7.4, al 20% dell'intera superficie considerata nella scheda per le aree di cui al punto 12.7.5 ed al 40% dell'intera superficie considerata nella scheda per le aree di cui al punto 12.7.6, oltre alle aree per la viabilità pubblica;
- b) il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta - salvo patto contrario - al proprietario cedente.

Sui fabbricati esistenti sulle aree da trasformare per servizi sono ammessi - prima dell'attuazione del PRG - solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo, senza variazione della destinazione d'uso.

Sono fatte salve diverse indicazioni delle singole schede normative di attuazione.

12.7.2 Sono classificate come zone omogenee B secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r., limitatamente alle parti riservate all'edificabilità.

12.7.3 Le tavole di PRG in scala 1:5000 e le schede normative individuano le aree da trasformare per servizi e all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificazione, per la realizzazione di servizi e per la viabilità pubblica, il tipo di servizio, gli edifici da tutelare, le caratteristiche delle infrastrutture, le destinazioni d'uso ammesse, le prescrizioni particolari, gli incentivi ecc.

In funzione della particolare posizione e del ruolo che sono chiamate a svolgere nel contesto del nuovo progetto dei servizi pubblici, le aree di concentrazione dell'edificazione si suddividono in:

#### **12.7.4 Prevalentemente residenziali R**

Se non altrimenti specificato dalle schede, per le destinazioni d'uso valgono le norme delle zone residenziali miste di nuovo impianto di cui al comma 12.5.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di  $0,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$  da concentrare nel 40% dell'area, salvo diverse indicazioni delle schede normative.

Il relativo volume può essere incrementato sino al 10% a fronte - per ogni  $\text{m}^3$  di volume aggiunto - della cessione gratuita di  $6 \text{ m}^2$  di aree non attrezzate destinate a servizi, comprese quelle entro il perimetro di intervento, eccedenti le quantità minime di cui al punto 12.7.1; ove per la realizzazione del volume consentito, il proprietario intenda utilizzare anche le aree individuate dalle schede normative entro il possibile limite di oscillazione delle zone a servizi, l'utilizzazione stessa potrà essere consentita a fronte della cessione gratuita di  $6 \text{ m}^2$  di aree destinate a servizi del PRG per ciascun metro quadrato aggiuntivo asservito all'edificazione privata.

#### **12.7.5 Prevalentemente produttive P**

Se non altrimenti specificato dalle schede, per le destinazioni d'uso valgono le norme delle zone urbane consolidate produttive miste di cui all'art. 11.2.a.

L'indice di utilizzazione di tali aree (nel caso di interventi privati) è  $U_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , da concentrare nel 75% dell'area, fatte salve diverse indicazioni delle schede normative.

#### **12.7.6 Prevalentemente per servizi privati S**

L'indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  di tali aree è di  $0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , da concentrare nel 30% dell'area fatte salve diverse indicazioni delle schede normative.

Se non altrimenti specificato dalle schede sono consentite le destinazioni di cui al punto b1 e - limitatamente agli esercizi pubblici - al punto b3 dell'art. 3 [destinazioni d'uso] nonché, nel limite del 70% del volume massimo ammesso, la destinazione residenziale.



**ART. 13 - ZONE AGRICOLE: DISPOSIZIONI COMUNI**

**13.1** Le zone agricole (costituenti la zona omogenea E) sono disciplinate, oltre che dalle vigenti disposizioni di legge regionale e dal presente articolo, dalle disposizioni speciali di cui agli artt. 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario], 14 [zone agricole normali], 16 [zone agricole di tutela ambientale] e 17 [zone agricole di protezione degli insediamenti] delle presenti NdA. Il PRG opera una distinzione fra le costruzioni esistenti al 31.12.95 e quelle costruite o da costruirsi successivamente. Obiettivo di dette norme è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni. Nelle zone agricole sono confermati gli atti di asservimento e di vincolo esistenti.

**13.2** Salve le disposizioni dettate dai successivi commi del presente articolo 13 e dagli artt. 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario], 14 [zone agricole normali], 16 [zone agricole di tutela ambientale], 17 [zone agricole di protezione degli insediamenti], nelle zone agricole sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni], fatte salve le prescrizioni di cui ai successivi punti, commi e articoli.

**13.2.1** Tutti gli interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) debbono risultare - tanto in sede progettuale che in sede esecutiva - volti a conservare e/o recuperare e/o realizzare le consolidate caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale faentina. In particolare debbono, tra l'altro, essere:

- a) conservati (e, se del caso, reintegrati) i materiali e le finiture originarie, nonchè le alberature esistenti di pregio;
- b) progettata la sistemazione planimetrica della corte, anche attraverso la conservazione degli annessi originari (quali i fienili, i forni ed i pozzi);
- c) i rilievi e i progetti presentati per intervenire nelle zone agricole devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da un'indagine fotografica dettagliata estesa all'intorno;
- d) le preesistenti strutture in legno, come anche i solai a volta in mattoni, possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario o architettonico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno;
- e) Per abitazioni di nuova costruzione con Sul superiore a 150 m<sup>2</sup>, dovrà essere rispettata la tipologia consolidata della casa rurale a due piani.
- f) ferma restando ogni altra disposizione regolamentare in materia, i pergolati da giardino devono rispondere alle seguenti regole di minimizzazione dell'impatto nel contesto dell'ambiente rurale:
  - dovranno essere di forma regolare e realizzati in legno o con elementi di pregio in ferro;
  - gli elementi di copertura dovranno essere piani, senza sporti laterali;
  - l'altezza dovrà essere limitata (nell'ordine di 2,20 m all'orditura degli elementi orizzontali);
  - non dovranno essere appoggiati ai fienili;
  - eventuali chiusure laterali dovranno essere costituite da lamelle orizzontali in legno con rampicanti.

**13.2.2** Le nuove costruzioni sono consentite solo se necessarie alla produzione agricola e devono essere realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della l.u.r. L'esigenza delle nuove costruzioni abitative deve essere dimostrata attraverso la presentazione della seguente documentazione minima, anche in forma di atti sostitutivi di notorietà:

- stato di famiglia e certificato di residenza;
- forma di conduzione aziendale;
- numero degli alloggi complessivamente previsti in relazione ai nuclei familiari e/o componenti la famiglia;
- descrizione dell'attività aziendale.

I nuovi fabbricati abitativi sono consentiti altresì a condizione che gli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG (12.09.1996) ed aventi, alla medesima data, la stessa destinazione d'uso, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni; i nuovi fabbricati aventi destinazione non abitativa sono consentiti solamente dopo l'effettivo recupero funzionale degli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, la stessa destinazione.

E' consentita la realizzazione di interventi anche in deroga agli indici di zona, nel caso in cui essi siano previsti negli elaborati progettuali facenti parte di Piani di sviluppo aziendali o interaziendali già allegati a richieste di concessione edilizia rilasciate prima del 12.09.1996 e valide al momento della domanda; diversamente le presenti norme di zona non sono derogabili con Piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

Le nuove costruzioni debbono essere, altresì, collocate - salvi i casi di evidente e dimostrata impossibilità - nel contesto dei nuclei edilizi esistenti, andandosi ad integrare con essi sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, fatte salve diverse specifiche normative.

**13.2.3** Gli eventuali interventi di demolizione integrale delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PRG, finalizzati o meno a nuove costruzioni, possono essere assentiti solo previa specifica indagine dell'UTC da svolgere con riferimento ai commi 3 e 4 dell'art. 6.1.1.

**13.2.4** Le concessioni edilizie sono subordinate alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei RR.II., avente i seguenti contenuti:

**a)** asservimento alle costruzioni, di un terreno catastalmente definito che:

**a.1)** sia classificato come zona E dal PRG;

**a.2)** abbia superficie sufficiente, in relazione all'indice di fabbricabilità della zona agricola in cui si trova ed alla consistenza delle costruzioni presenti nell'unità poderale;

**a.3)** abbia, comunque, una superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale definita come segue:

**a.3.1)** 5 ha per le zone di cui agli artt. 14 [zone agricole normali] e 17 [zone agricole di protezione degli insediamenti];

**a.3.2)** 7 ha per le zone di cui all'art. 16 [zone agricole di tutela ambientale];

**a.3.3)** coincidente con il fondo esistente per appoderamenti - in atto al 31.12.95 - con superfici inferiori a quelle di cui ai precedenti punti a.3.1) e a.3.2); in tale caso sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti con l'eccezione prevista al punto 14.2.4 per i servizi agricoli.

Non fanno parte dell'unità poderale - restandone escluse a tutti gli effetti - le aree improduttive quali calanchi, zone a pendenza accentuata ed i boschi, nella misura del 70%.

Ove la superficie della costruzione non esaurisca la potenzialità edificatoria del terreno asservito - di ciò si deve far menzione nell'atto d'obbligo.

Le unità poderali - anche se costituite prima del 31.12.95 - devono fare capo ad un'unica proprietà. Si considera unica anche la proprietà che deriva dall'accorpamento di appezzamenti appartenenti al coniuge, ai parenti in linea retta di primo grado e in linea collaterale di primo grado, ferme restando tutte le altre condizioni previste dalle presenti norme.

Le unità poderali, che derivano da frazionamenti successivi al 31.12.95, dovranno essere costituite da appezzamenti contigui.

Ai fini dell'applicazione degli indici di zona, i frazionamenti di terreni successivi al 31.12.95 sono validi alle seguenti condizioni:

- ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime di cui ai precedenti punti a.3.1) e a.3.2);

- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime di cui ai precedenti punti a.3.1) e a.3.2), ad unità poderali esistenti al 31.12.95;

- il frazionamento produce accorpamenti ad unità poderali costituitesi dopo il 31.12.1995 nel rispetto delle presenti norme;

- il frazionamento riguarda aree che siano o che divengano pubbliche a condizione che il fondo di provenienza sia di superficie almeno pari a quella minima di cui ai punti a.3.1) e a.3.2).

Qualora il frazionamento produca fondi agricoli di superficie pari almeno a quella di cui ai punti a.3.1) e a.3.2), è comunque consentita, solo su tali fondi, la realizzazione di una Sul massima di 400 mq per servizi agricoli, comprensiva dell'eventuale Sul esistente, da utilizzarsi in un unico corpo di fabbrica in accorpamento con nuclei abitativi esistenti alla data del 31.12.1995.

Alle proprietà di cui al punto 13.3.2 di superficie inferiore a 5000 m<sup>2</sup> è consentito accorpare piccole porzioni di area agricola limitrofa di altra proprietà - senza che ciò pregiudichi l'utilizzazione degli indici di cui alle presenti norme, sul fondo di provenienza - alle seguenti condizioni:

- la superficie dell'unità poderale di provenienza, deve conservare dimensioni pari o superiori a quella dell'unità minima poderale;
- la superficie complessiva di pertinenza dei fabbricati di cui al punto 13.3.2 non può, comunque, eccedere i 5000 mq;
- il terreno acquisito, deve essere destinato unicamente a verde ad integrazione dell'area di pertinenza del fabbricato.

Nel caso di appoderamento in atto al 31.12.95, costituiti da appezzamenti con superfici inferiori a quelle di cui ai precedenti punti a.3.1) e a.3.2), è consentito l'utilizzo degli indici derivanti dagli appezzamenti di terreno agricolo in proprietà non contigui, posti reciprocamente entro una distanza di 5 km, limitatamente agli interventi sugli edifici esistenti ad eccezione di quanto disposto al punto 14.2.4 per i servizi agricoli.

Nel caso di appoderamenti in atto al 31.12.1995, costituiti da appezzamenti di cui almeno uno abbia dimensioni pari o superiori a quelle definite ai precedenti punti a.3.1) e a.3.2), è consentito sfruttare gli indici derivanti dagli appezzamenti di terreno agricolo in proprietà non contigui, posti reciprocamente entro una distanza di 5 km, da utilizzare nel contesto dei nuclei edilizi esistenti, ai sensi del punto 13.2.2, ovvero, per aziende prive di fabbricati, sul fondo principale.

Nel caso di frazionamenti non validi ai sensi del precedente punto a.3), ma disposti - anche successivamente al 31.12.95 - in esecuzione dei decreti vescovili attuativi della L. 222/85, sui fondi che ne derivano, con superficie almeno uguale a quella dell'unità minima poderale, è consentito sfruttare le possibilità di trasformazione previste dalle presenti NdA.

- b)** l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso agricola, con esclusione di variazioni, anche senza opere; è fatta salva la condizione di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28.1.77 n.10, con le limitazioni di cui ai punti 13.3.1, 13.3.3 e alla lettera g) del comma 14.8.

L'asservimento suddetto non è richiesto nel caso di interventi su costruzioni esistenti, già dotate di pertinenza urbanistica asservita nei modi sopra previsti, salvo che si tratti di interventi di ampliamento per i quali l'asservimento è comunque necessario; esso è richiesto invece anche in caso di interventi di recupero di costruzioni agricole volti a consentire un riuso delle stesse per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola. L'asservimento ed il vincolo di cui alle precedenti lettere a) e b) hanno la stessa durata della destinazione agricola di PRG del terreno asservito o, comunque, della parte dello stesso ove si trova la costruzione; l'asservimento, però, permane anche a seguito del recupero della costruzione per funzioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola, recupero che comporta l'effetto di cui al punto 13.3.6.

**13.3** Per le costruzioni esistenti al 31.12.95, l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso limitatamente agli edifici che, sulla base di un'accurata analisi storica, risultino estranei al contesto rurale consolidato in cui sono inseriti; in tali casi è ammesso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi preesistenti, in modo da ricostituire un corpo edilizio congruo con il contesto rurale.

Fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni in materia ambientale e di paesaggio, le presenti norme riguardanti le zone agricole sono integrate dalle seguenti disposizioni:

per le abitazioni utilizzate come agriturismi o pubblici esercizi (con attività prevalente di ristorazione), esistenti ed operanti almeno dal 31.12.2004, è consentito estendere la superficie dell'attività di somministrazione a piano terra, fino a 150 m<sup>2</sup> di Sul, comunque entro il limite massimo di 500 m<sup>2</sup> di Sul nel caso di agriturismi (compresi i locali esistenti con originaria funzione abitativa), con un unico locale in ampliamento avente caratteristiche di pregio, tese a rispettare gli elementi tipologici tradizionali, sulla base delle seguenti prescrizioni:

- a) struttura in legno, prevalentemente vetrata (almeno il 70% dei lati perimetrali), a tutta altezza e di forma semplice, in sintonia con l'edificio principale;
- b) sistemi di schermatura della radiazione solare nei mesi estivi (frangisole, alberatura a foglia caduca, ecc)
- c) accesso senza barriere architettoniche, possibilità di apertura estiva e chiusura invernale;
- d) tetto tradizionale a falda, con struttura in legno a vista, manto in coppi o elementi piani in laterizio, cornicione in legno e tavelle o assito, lattoneria in rame;
- e) pavimento e marciapiede in materiali naturali quali pietra/cotto/legno;
- f) l'ampliamento può arrivare a 200 mq di Sul, fermo restando il limite massimo di 500 mq per gli agriturismi (compresi i locali esistenti con originaria funzione abitativa), a condizione che almeno il 30% della copertura sia occupato da impianti per l'utilizzo di energia solare (quali pannelli solari, celle fotovoltaiche) con elementi integrati nella falda.

L'ampliamento per agriturismi e ristoranti è soggetto in ogni caso alle seguenti condizioni;

- g) completa accessibilità della sala di somministrazione e presenza di almeno un bagno accessibile a tutti in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- h) presenza di uno spazio interno, accessibile, direttamente comunicante e visibile dalla sala di somministrazione, attrezzato per il gioco dei bambini nella stagione invernale;

- i) riqualificazione degli spazi esterni con un progetto di potenziamento del verde e delle aree permeabili, oltre al recupero di situazioni di degrado esteso all'intero nucleo edilizio (rimozione di cemento-amianto, eliminazione o ristrutturazione di strutture precarie, sostituzione di elementi incongrui con il contesto rurale);
- l) dovrà essere dimostrata una adeguata disponibilità di parcheggio al servizio dei clienti.

Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 14/03, coloro che alla data del 10 agosto 2003 risultino titolari di una autorizzazione comunale di cui all'art. 14 della l.r. 26/94 per la somministrazione di pasti e bevande (agriturismi), hanno diritto al rilascio dell'autorizzazione di pubblico esercizio non trasferibile, purché il cambio di destinazione d'uso da funzione agricola a pubblico esercizio sia effettuato nel rispetto delle presenti NdA ed ogni altra norma in materia.

Nel caso in cui, oltre a quella di pubblico esercizio, permanga l'attività di somministrazione pasti e bevande dell'agriturismo, il cambio parziale di destinazione d'uso può avvenire alle seguenti condizioni, fermo restando il rispetto di ogni altra norma in materia:

- la superficie di somministrazione al pubblico del ristorante, deve essere distinta da quella al servizio dell'attività di agriturismo;
- la quota di parcheggio di uso pubblico prevista dall'art. 5.8 per i pubblici esercizi e gli oneri di urbanizzazione sono commisurati ad una superficie ottenuta sommando il 50% della superficie della cucina e dei bagni e una superficie per la somministrazione fissata convenzionalmente in 50 m<sup>2</sup>.

In ogni caso, il cambio d'uso anche parziale da agriturismo a pubblico esercizio comporta il rispetto di quanto prescritto alle lettere g), h) e i) del presente art. 13.3 e la presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 13.3.5 lettera b).

### **13.3.1 Costruzioni esistenti al 31.12.95 funzionali all'esercizio di attività agricola (P)**

Ove si tratti di costruzioni esistenti alla data del 31.12.95, che restino destinate a funzioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola, sono consentiti - previa le verifiche di cui al successivo titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V+R+E) nel caso di interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo - i seguenti interventi, anche in deroga ad eventuali vincoli trascritti:

a) per le case coloniche:

a.1) ampliamento, una tantum, fino a 100 m<sup>2</sup> di Sul, indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.95; le parti in ampliamento destinate a servizi possono essere realizzate in un unico corpo di fabbrica distinto dalle abitazioni ma nell'ambito dell'area cortiliva; ogni nucleo abitativo non potrà comunque avere una Sul massima complessiva superiore a 500 m<sup>2</sup>. L'intervento di ampliamento dovrà essere richiesto, pertanto, con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati.

a.2) destinazione ad uso residenziale od agrituristico dell'intera costruzione esistente, ivi comprese le parti a servizi agricoli;

b) per le case coloniche trasformate o, comunque, utilizzate come servizi agricoli: destinazione ad uso residenziale od agrituristico dell'intera costruzione esistente;

c) per i servizi agricoli, solamente se localizzati nel contesto di nuclei abitativi esistenti:

c.1) destinazione ad uso residenziale nei limiti della potenzialità edificatoria prevista - dai successivi artt. 14, 16 e 17 - per la destinazione abitativa. In alternativa all'ampliamento alla casa di cui al punto a.1) -fermo restando ogni altro aspetto- è possibile ricavare 100 m<sup>2</sup> abitativi all'interno di un unico fabbricato qualora si dimostri che sul fondo restino spazi a servizio -distinti dalle abitazioni esistenti- sufficienti a coprire le necessità aziendali: in questo caso è precluso qualsiasi ampliamento del fabbricato abitativo.

c.2) destinazione ad agriturismo delle superfici esistenti e/o realizzabili mediante l'applicazione del punto c.1) all'interno dei fabbricati di servizio; si intendono per servizi - ai fini della presente norma - quei fabbricati a stretto servizio dell'originaria abitazione rurale, quali i fienili, e non i fabbricati che, per tipologia e/o dimensioni, si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma ( allevamenti, serre, grossi capannoni ecc.). L'utilizzazione agrituristica dei servizi dovrà essere sempre accompagnata da una verifica del loro stato di conservazione, al fine di un loro completo recupero strutturale e architettonico; tale verifica dovrà comportare i necessari interventi di restauro e risanamento conservativo per gli immobili di valore documentario ai sensi dell'art. 6.1.1 delle NdA e di ristrutturazione per i servizi di tipologia incongrua rispetto al contesto rurale.

Gli interventi di cui al punto a.1) sono consentiti ove la potenzialità edificatoria prevista - dai successivi artt. 14 [zone agricole normali], 16 [zone agricole di tutela ambientale] e 17 [zone agricole di protezione degli insediamenti] - per la destinazione abitativa sia esaurita o inferiore ai 100 m<sup>2</sup> a condizione che - nel ricordato atto d'obbligo - il proprietario si impegni a non variare la destinazione per dieci anni dall'ultimazione dei lavori: tale vincolo decennale non è richiesto nel caso di trasferimento di unità immobiliari ai parenti in linea retta o collaterale di primo grado; in questo caso la vendita comporta il cambio di destinazione d'uso con pagamento dei relativi oneri.

Gli interventi di cui al punto a.2) e lettera b) sono consentiti anche ove la potenzialità edificatoria prevista - dai successivi artt. 14, 16 e 17 - per la destinazione abitativa sia esaurita.

Nelle zone agricole normali [art. 14] e nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua [art. 16.3], fermi restando ogni altro limite e condizione della normativa in zona agricola, è ammesso l'ampliamento della Sul abitativa nelle aziende vivaistiche esistenti al 31.12.1995 ed esercitate con continuità alle seguenti condizioni:

- 1) l'azienda deve essere esercitata su una unità poderale, costituita da fondi contigui, di almeno 3,5 ha già alla data del 31.12.1995;
- 2) all'interno dell'azienda deve essere presente un edificio residenziale che non sia sufficiente ad ospitare i nuclei famigliari (genitori, figli, fratelli) che lavorano nell'azienda vivaistica;
- 3) oltre alle potenzialità di cui al presente art. 13.3.1, ma fermo restando il limite massimo inderogabile di 500 m<sup>2</sup> per azienda, la Sul abitativa esistente alla data del 31.12.1995 può essere raddoppiata, in relazione alle esigenze dei famigliari dediti all'attività vivaistica;
- 4) la nuova Sul abitativa può essere utilizzata -con i criteri di cui all'art. 13.2.1- per ampliare gli edifici abitativi esistenti o per costruire un nuovo edificio: in quest'ultimo caso, la nuova costruzione dovrà essere realizzata in bioedilizia, a due piani (piano terra e piano primo), in stretta attinenza alla tipologia rurale; gli edifici, nel loro complesso, dovranno essere accorpati in modo da richiamare l'aspetto delle corti rurali;
  - a) la Sul destinata a fabbricati non abitativi a servizio di una attività vivaistica, può essere aumentata fino ad un max di m<sup>2</sup> 2000, nel rispetto di un indice massimo di 0,05 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, comprensivi delle superfici esistenti, in accorpamento con l'edilizia esistente, previa riqualificazione e riordino della stessa. Per l'ampliamento di cui al presente punto, non occorre verificare il precedente punto 2). Le nuove superfici a servizio, dovranno rispondere esclusivamente alla tipologia propria delle serre vivaistiche.
- 5) l'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 13.3.5 lettera b) deve contenere il divieto di cambio di destinazione d'uso dell'azienda vivaistica, la pertinenzialità dell'abitazione all'azienda stessa e il vincolo di edificabilità esteso a tutta la proprietà;
- 6) per ogni altro aspetto non trattato valgono le presenti NdA del PRG

### **13.3.2 Costruzioni esistenti al 31.12.95 non più funzionali all'esercizio di attività agricola (A)**

Le costruzioni esistenti alla data del 31.12.95 che non siano o che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperate - previa le verifiche di cui al titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V+R+E) nel caso di interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo - per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole e per gli interventi come di seguito disciplinati:

- a) case coloniche e case coloniche trasformate come servizi agricoli, edifici di civile abitazione e scuole esistenti nel territorio agricolo: tali costruzioni comprendono anche gli ambienti di servizio facenti parte dello stesso corpo di fabbrica, purché connessi tipologicamente, mentre gli ambienti facenti parte dello stesso corpo di fabbrica ma destinati - per dimensioni e/o tipologia e/o funzioni - ad un utilizzo autonomo rispetto ai fabbricati originari stessi, ricadono nelle norme di cui alle successive lettere b1) e b2).**

#### **a.1) funzioni**

di norma le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 [destinazioni d'uso] nonché, solo se compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale, i seguenti usi:

- funzioni di cui punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E dell'art. 3;
- fino al 30% della Sul dell'intera costruzione trasformata, con un massimo di 50 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 dell'art. 3 limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone.

L'intervento di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati da rurale a civile abitazione, limitatamente ai casi previsti dalla l.r. 31/02, non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella abitativa e per esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

### **a.2) interventi**

manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione e - nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul - ampliamento una tantum, indipendentemente dal numero di edifici presenti sul lotto di pertinenza, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.95. L'intervento di ampliamento dovrà essere richiesto, pertanto, con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati; tale ampliamento, da realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti, può essere realizzato - fino alla concorrenza dei 100 m<sup>2</sup> di Sul - nei seguenti modi:

- ampliamento degli immobili di cui alla precedente lettera a);
- utilizzazione, per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, dell'interno dei corpi di fabbrica già esistenti destinati a servizi, solamente se situati nel contesto del nucleo aziendale abitativo esistente; in questo caso, nei limiti dell'utilizzo dei 100 m<sup>2</sup> una-tantum, è consentito l'ampliamento fino a raggiungere la Sul complessiva di 100 m<sup>2</sup>.
- ampliamento, per locali ad uso autorimessa o a servizio dell'abitazione, degli immobili di cui alla successiva lettera e); in questo caso l'intero corpo del fabbricato deve rimanere destinato a servizi.

### **b) costruzioni esistenti e non utilizzate a fini agricoli alla data del 31.12.95, diverse da quelle di cui alla precedente lettera a) e da quelle di cui alle successive lettere c), d), e)**

**Limitatamente ai fabbricati per i quali sia dimostrata, prima del 31.12.95, l'utilizzazione abitativa, si applica la disciplina di cui al precedente punto a).**

**Diversamente si applicano le seguenti norme:**

#### **b.1) funzioni**

- mantenimento dell'uso in atto al 31.12.1995;
- funzioni di cui ai punti b1,b2 e b3 limitatamente agli esercizi pubblici dell'art. 3 [destinazioni d'uso] - solo se compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale -, previo reperimento delle aree di cui all'art. 5 [attuazione del PRG];
- sono sempre ammesse le funzioni di cui alla lettera D dell'art. 3.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella di cui alla lettera D dell'art. 3 e dagli esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

#### **b.2) interventi**

manutenzione e risanamento conservativo; sola manutenzione, ove si tratti di costruzioni destinate, alla data del 31.12.1995, al commercio al dettaglio o ad allevamenti di tipo produttivo e s'intenda mantenere la medesima destinazione d'uso;

Nelle zone agricole normali [art. 14] e nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua [art. 16.3], fermi restando ogni altro limite e condizione ivi previsti, è ammesso l'ampliamento delle attività produttive che risultino esistenti al 31.12.1995 e tuttora operative, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- 1) la Sul esistente al 31.12.1995, destinata all'attività produttiva, con esclusione del commercio sia all'ingrosso sia al dettaglio, può essere raddoppiata per la medesima destinazione, fino ad un massimo complessivo di 250 m<sup>2</sup>, sempre escludendo attività di commercio sia all'ingrosso sia al dettaglio;
- 2) l'ampliamento della Sul deve essere realizzato prioritariamente come cambio d'uso all'interno dell'edificio esistente; in ogni caso l'ampliamento, nei limiti di cui al punto 1), comprende tale eventuale superficie oggetto di cambio d'uso e deve essere realizzato esclusivamente sul retro degli edifici esistenti;
- 3) per assicurare la funzionalità e accessibilità all'insediamento è necessario assicurare idonei spazi di parcheggio e verde (pubblico o di uso pubblico, ma sempre a gestione privata) pari almeno a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie utile esistente e di progetto;
- 4) per assicurare la compatibilità ambientale e paesaggistica dell'insediamento, trattandosi di aree extraurbane, è necessario, con riferimento all'area di pertinenza, che il 40% dell'area risulti permeabile come da art. 4.4.4 delle N.d.A. e che almeno il 30% sia comunque riservata a verde privato.

### **c) costruzioni di valore:**

#### **c.1) funzioni**

- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 [destinazioni d'uso];
- funzioni di cui al punto b1 dell'art. 3;
- funzioni di cui al punto b2 dell'art. 3 limitatamente ad uffici e studi professionali;
- funzioni di cui al punto b3) dell'art. 3 limitatamente agli esercizi pubblici.

#### **c.2) interventi**

- manutenzione, restauro e gli interventi previsti dall'art. 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario];

- ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti, senza variazione della sagoma degli edifici; tale ampliamento dovrà garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati, da verificare con le procedure di cui all'art. 6.1.1. In alternativa è consentito ampliare la Sul nei seguenti modi fino alla concorrenza di 100 m<sup>2</sup> una-tantum:
  - all'interno dei fabbricati di valore esistenti destinati a servizi; tale ampliamento dovrà garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati;
  - ampliamento massimo di 50 m<sup>2</sup> di Sul una-tantum per i fabbricati di valore destinati a servizi, con corpi di fabbrica compatibili con i caratteri tipologici del fabbricato, sulla base delle indicazioni contenute nella Relazione Generale;
  - ampliamento di Sul, limitatamente agli edifici all'esterno del nucleo urbano già risultanti nelle mappe catastali del 1937, purché non individuati con l'apposita simbologia di cui all'art. 6 e/o vincolati ai sensi della L. 1089/39, qualora siano stati destinati, prima del 31.12.1995, a casa colonica o edifici di civile abitazione; tale ampliamento, da effettuare nel rispetto delle riconoscibili tipologie faentine, dovrà rispettare le condizioni di cui al punto 6.1.1 delle presenti norme, in modo da non pregiudicare le caratteristiche di valore dell'edificio esistente.

L'intervento di ampliamento si riferisce, indipendentemente dal numero di tutti gli edifici presenti sul fondo, alla situazione proprietaria al 31.12.95 ed è comprensivo dell'ampliamento una-tantum di cui al punto 13.3.2 lett.a.2): pertanto l'intervento dovrà essere richiesto con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati.

**d) costruzioni da trasformare presenti nel territorio agricolo ed individuate con apposite simbologie:**

**d.1) funzioni**

- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 [destinazioni d'uso];
- Le costruzioni da trasformare situate in via Strocca di San Biagio ed individuate con apposita simbologia, possono essere utilizzate con interventi di risanamento conservativo per funzioni di cui al punto b4 dell'art. 3 previo progetto di riqualificazione ambientale esteso a tutta l'area.

Nelle costruzioni da trasformare situate in Via Banaffa ed individuate con apposita simbologia è vietato l'utilizzo ad allevamenti di qualsiasi genere.

**d.2) interventi**

- sola manutenzione nel caso di mantenimento delle funzioni in atto al 31.12.1995;
- il recupero, per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, mediante interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, è consentito a condizione che la consistenza del volume e della superficie coperta complessiva venga ridotta al 40% di quella esistente;
- gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo devono essere progettati e realizzati secondo i criteri della bioedilizia di cui al titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] delle presenti norme;
- l'altezza massima è di 6,50 m;
- Nell'area "Savini" di via Ospitalacci, nel caso di edificazione con altezza massima di 6 m, la Sc può estendersi oltre il 40% di quella esistente, a condizione che gli edifici siano comunque a due piani abitativi.

**e) servizi annessi alle abitazioni ma distinti dal corpo di fabbrica delle stesse:**

**e.1) funzioni**

- mantenimento della funzione a servizio della residenza;
- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 [destinazioni d'uso] , a condizione si tratti di edifici di valore o edifici ricadenti all' interno del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., nonchè nei casi previsti ai sensi della precedente lettera a).

Previo reperimento delle aree per servizi pubblici di cui all' art. 5 [attuazione del PRG] sono inoltre ammesse:

- funzioni di cui ai punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E dell'art.3;
- fino al 30% della Sul complessiva dei fabbricati, con un massimo di 100 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4
- solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono - dell'art.3 limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone.

In tutti i casi di utilizzo del fabbricato, o di parte di esso, per funzioni diverse da quella abitativa e per esercizi pubblici, tale utilizzo non può estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

**e.2) interventi**

manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento secondo quanto stabilito al punto a.2) ferme restando le possibili destinazioni d'uso previste nella presente lettera e).

**13.3.3** I fabbricati di nuova costruzione - nei dieci anni successivi alla loro agibilità - devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola; pertanto - entro tale termine - non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso, salvi i casi di successione per morte del proprietario; tale condizione deve essere riportata nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al punto 4 comma 2 dell'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni].

Fatta salva la limitazione di cui sopra, le costruzioni, non esistenti alla data del 31.12.1995, che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperate - esclusivamente con interventi di manutenzione e di risanamento conservativo senza aumento delle unità immobiliari abitative - per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole, secondo le modalità - per quanto compatibili con il presente punto - di cui al precedente punto 13.3.2.

**13.3.4** Non è, comunque, consentito il recupero ed il riuso (per funzioni non connesse all'esercizio di attività agricole) di tettoie, di baracche e di ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi con altezza interna inferiore a 2,50 m.

**13.3.5** Gli interventi di cui ai punti 13.3.2 e 13.3.3 sono, comunque, soggetti alle ulteriori seguenti condizioni:

- a) il concessionario, ove necessario, deve, a mezzo di specifica convenzione, assumere l'obbligo (dando congrua garanzia circa il relativo adempimento) di realizzare - anche a scapito dei contributi dovuti a fronte del rilascio del Permesso di costruire - interventi che, a seguito di indagini compiute dall'UTC, risultino necessari per la tutela e per la riqualificazione ambientale dell'area di pertinenza urbanistica della costruzione oggetto dell'intervento;
- b) deve essere escluso - con l'atto d'obbligo di cui al punto 13.2.4 o con altro idoneo atto trascritto nei RR.II. - che, nella medesima unità poderale vengano, anche a seguito di successivi frazionamenti e/o trasferimenti di proprietà, realizzate (pure a mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia) nuove costruzioni abitative, ancorchè funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

L'unità poderale, al fine dell'esclusione di cui alla lettera b), coincide con l'intero fondo agricolo.

Per ogni immobile, o complesso di immobili che costituisca un nucleo unitario, per i quali si attui il recupero ai sensi dei punti 13.3.2 e 13.3.3, dovrà essere individuata - mediante frazionamento e accatastamento al C.E.U. - una superficie di pertinenza, nella misura massima di 5000 m<sup>2</sup>, entro la quale prevedere le opere esterne in relazione alle eventuali variazioni della destinazione d'uso (quali la sistemazione delle corti, il reperimento delle aree per servizi); dovranno essere conservate - anche se di superficie maggiore di 5000 m<sup>2</sup> - le aree di pertinenza storicamente consolidate e caratterizzate da elementi (naturalistici, storici, paesaggistici) meritevoli di tutela.

L'individuazione della superficie di pertinenza ed ogni intervento su di essa dovranno risultare sempre compatibili con il contesto ambientale e rispondere alle modalità progettuali di cui al punto 13.2.1.

**13.3.6** Le aree oggetto di trasformazione per funzioni non connesse all'esercizio di attività agricole rimangono classificate come zona omogenea E, secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r., con le seguenti precisazioni:

- ogni intervento è soggetto al reperimento delle aree per servizi pubblici in applicazione dell'art. 5 [attuazione del PRG] delle presenti NdA; è fatto salvo quanto previsto al comma 3.3.
- gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono rispettare anche il comma 4 dell'art.4 [interventi: tipologie e definizioni], il punto 13.2.1 e l'art. 24 [norme di tutela ambientale, paesaggistica e sviluppo del verde] delle presenti NdA.

**13.3.7** Eventuali variazioni d'uso realizzate (anche senza opere edilizie) in violazione delle disposizioni dettate dal presente articolo o dalle vigenti leggi regionali si considerano - a tutti gli effetti - come interventi in variazione essenziale: di ciò dev'essere fatta menzione negli atti d'obbligo di cui al punto 13.2.4.

## **Art. 14 - ZONE AGRICOLE NORMALI (P)**

Sono classificate di categoria E, secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.

Nelle zone agricole normali sono ammessi i seguenti usi:

### **14.1 Abitazioni agricole (\*)**

Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della l.u.r. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.)



La Sul è pari a 55 m<sup>2</sup>/ha, per i primi 5 ha, per complessivi 275 m<sup>2</sup>, incrementabili di 15 m<sup>2</sup>/ha per i rimanenti, per un totale massimo di 500 m<sup>2</sup>. Tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di almeno 5 ettari.

Per i fondi di almeno 5 ettari con sovrastanti nuclei abitativi che riducano la superficie a seguito della cessione di aree per infrastrutture pubbliche, è consentita la realizzazione di un nuovo nucleo aziendale alle seguenti condizioni:

- a) il nuovo nucleo deve essere funzionale alla conduzione del fondo residuo; si applicheranno gli indici di cui al presente articolo, con un minimo sempre ammesso di 275 m<sup>2</sup> per la nuova abitazione e di 750 m<sup>2</sup> per i servizi.

## **14.2 Servizi agricoli (\*)**

**14.2.1** La Sul è pari a 150 m<sup>2</sup>/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m<sup>2</sup>, incrementabili di 20 m<sup>2</sup> per ogni successivo ettaro fino ad un massimo di 2000 m<sup>2</sup> in fabbricati aventi una superficie massima pari a 1000 m<sup>2</sup>, separati da una distanza minima di 10 m.

L'utilizzazione ad agriturismo potrà essere estesa, oltre che alle superfici abitative esistenti - alle superfici esistenti e/o ricavabili -mediante l'applicazione delle norme di zona- all'interno dei fabbricati di servizio presenti sul fondo nell'ambito della corte del nucleo abitativo; si intendono per servizi - ai fini della presente norma - quei fabbricati a stretto servizio dell'originaria abitazione rurale, quali i fienili, e non i fabbricati che, per tipologia e/o dimensioni, si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, grossi capannoni ecc.). L'utilizzazione agrituristica dei servizi dovrà essere sempre accompagnata da una verifica del loro stato di conservazione, al fine di un loro completo recupero strutturale e architettonico; tale verifica dovrà comportare i necessari interventi di restauro e risanamento conservativo per gli immobili di valore documentario ai sensi dell'art. 6.1.1 delle NdA e di ristrutturazione per i servizi di tipologia incongrua rispetto al contesto rurale.

**14.2.2** L'incremento di Sul - esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti - è, in luogo dei 20 m<sup>2</sup> di cui al precedente punto 14.2.1, di 50 m<sup>2</sup> per ogni ettaro successivo ai primi 5, ferma restando ogni altra condizione del punto 14.2.1.

**14.2.3** Gli indici di cui ai punti 14.2.1 e 14.2.2 sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale.

**14.2.4** Per le unità poderali esistenti alla data del 31.12.95, di superficie compresa tra i 3 e i 5 ettari, è consentita la realizzazione di nuovi servizi agricoli e/o l'ampliamento di quelli esistenti in base all'indice di 150 m<sup>2</sup>/ha comprensivi della superficie esistente.

**14.2.5** Le unità poderali esistenti alla data del 31.12.1995, situate a valle della via Emilia, nel caso in cui la potenzialità edificatoria residua per i servizi sia esaurita o inferiore a 400 m<sup>2</sup> a causa della presenza, alla stessa data, di stalle per bovini effettivamente utilizzate, è consentita la costruzione una tantum di un unico servizio agricolo della Sul massima di 400 m<sup>2</sup>, alle seguenti condizioni:

- a) il nuovo fabbricato deve essere costruito nel contesto degli edifici esistenti nella corte rurale;
- b) il nuovo intervento è subordinato alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V+R+E)

## **14.3 Allevamenti aziendali**

La Sul deve rientrare in quella prevista al comma 14.2, fino ad un massimo di 700 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli e avicunicoli, la potenzialità massima è pari al 40% di quella di cui al comma 14.2, con un massimo di 400 m<sup>2</sup> di Sul; tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di almeno 5 ettari.

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V+R+E).

L'intervento è soggetto alle verifiche stabilite dalla Direttiva della Giunta Regionale n.641 dell'11.5.98 e alla Circolare applicativa assunta con determinazione n.1543 del 9 marzo 1999 ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

## **14.4 Serre con strutture fisse (\*)**

La Sul è pari a 1500 m<sup>2</sup> per i primi 5 ha, integrabili di 150 m<sup>2</sup> per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 10000 m<sup>2</sup>. Tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di superficie pari almeno a 5 ha, ottenibile anche mediante l'accorpamento di poderi - esistenti al 31.12.95 ed appartenenti ad un'unica proprietà - posti reciprocamente entro una distanza di 5 km.

**14.5** Negli edifici di cui ai commi 14.1 e 14.2 esistenti all'interno dell'azienda agricola è consentito l'utilizzo della Sul, fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>, per le attività di cui alla lettera b4 - solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono - dell'art. 3 [destinazioni d'uso] limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone, esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo. Tali attività - che non determinano cambio di destinazione d'uso - devono essere oggetto di comunicazione al Comune ai fini della agibilità e non possono estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

**14.6** La distanza minima dai confini di proprietà è pari a 10 m, mentre, per gli ampliamenti degli edifici esistenti al 31.12.95, è di 5 m.

**14.7** L'altezza massima è di 7,50 m.

**14.8** Nei fondi agricoli, acquistati con atto trascritto entro il 31.12.1995 e gravati, alla stessa data, da vincolo di indivisibilità almeno trentennale imposto dalla Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina, è - in via transitoria - consentita, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo ed al precedente art. 13, la formazione di un secondo nucleo aziendale solo in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a)** che la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprima parere favorevole alla formazione del nuovo nucleo autonomo, tenuto conto di ogni elemento utile, ivi compresa la dotazione di mezzi;
- b)** che ciascuno dei due nuclei aziendali - quello esistente e quello da costituire - abbia una pertinenza non inferiore a 5 ha;
- c)** che la richiesta del secondo nucleo aziendale non sia stata preceduta da interventi - concessionati dopo la data di adozione del presente PRG - di ampliamento della Sul dei fabbricati preesistenti, qualora tali interventi abbiano comportato lo sfruttamento della potenzialità edificatoria per una superficie maggiore di quella della pertinenza individuata ai sensi della precedente lettera b);
- d)** che al momento della richiesta di Permesso di costruire non siano trascorsi più di venticinque anni dalla stipula del contratto con vincolo di indivisibilità;
- e)** che la domanda sia presentata dal proprietario e dal familiare (parente od affine in linea retta o collaterale entro il secondo grado) che deve andare ad insediarsi nel nuovo nucleo aziendale;
- f)** che il suddetto familiare risulti residente nel nucleo aziendale esistente da almeno tre anni e che sia iscritto nel registro degli imprenditori agricoli a titolo principale;
- g)** che i richiedenti si impegnino - nei 10 anni successivi alla scadenza del vincolo di indivisibilità almeno trentennale del fondo - a mantenere la destinazione d'uso, per funzioni agricole, dei fabbricati appartenenti ai nuclei aziendali individuati ai sensi della precedente lettera b); pertanto - entro tale termine - non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso; nel caso in cui il nuovo nucleo aziendale venga realizzato nelle immediate adiacenze ed in accorpamento urbanistico e paesaggistico con il nucleo preesistente, i 10 anni decorrono dalla data di ultimazione delle nuove costruzioni;
- h)** che le condizioni di cui alla precedente lettera g) siano contenute nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al punto 4 comma 2 dell'art.13 [zone agricole: disposizioni comuni].

**14.9** Al nucleo aziendale di nuova costituzione, di cui al precedente comma 14.8, si applicano gli indici e i parametri previsti nel presente articolo, calcolati sull'unità poderale di nuova costituzione.

**14.10** La norma transitoria di cui ai due precedenti commi non può trovare applicazione nella zona agricola soggetta alla tutela prevista dall'art. 25; nella zona agricola di cui all'art. 30, la menzionata norma transitoria può trovare applicazione all'ulteriore condizione prevista dal punto 30.1.2.

## **Art. 15 - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE CONSOLIDATE**

**15.1** Il PRG classifica zone produttive agricole consolidate le aree già destinate ad allevamenti, attività produttive agricole e vivai; costituiscono parte della zona omogenea D secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r. Considerata la particolare localizzazione urbanistica, il PRG subordina gli interventi di trasformazione alla verifica delle dotazioni di servizi di cui all'art. 5 [attuazione del PRG] ed al rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni].

## 15.2 Allevamenti (A)

Le tavole di PRG in scala 1:5000 e le Schede normative individuano le aree destinate ad allevamenti.

Le Schede normative, in relazione alla particolare ubicazione nel contesto territoriale, possono fornire anche puntuali indicazioni sulla tipologia dell'allevamento.

Se non altrimenti specificato dalle Schede normative i parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono esclusivamente ammesse:

- a) le funzioni di cui alla lettera C dell' art. 3 [destinazioni d'uso], limitatamente agli allevamenti, insediamenti agroindustriali e relativi servizi;
- b) le funzioni abitative al servizio dell' attività fino ad un massimo del 15% della Sul ammessa e con un limite di 300 m<sup>2</sup>;
- c) il commercio al dettaglio per le tabelle merceologiche strettamente connesse con l'attività principale e nel limite massimo di un esercizio di 50 m<sup>2</sup> di superficie di vendita per ogni allevamento;
  - l'indice di Uf è regolato dalle apposite schede normative;
  - l'altezza massima è di 5.00 m ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici;
  - la distanza minima dai confini è di 10 m;
  - in assolvimento della quota di verde privato, pari almeno al 20% della Sf per queste attività, dovrà essere progettata una fascia arborea di perimetrazione, realizzata con alberature di alto fusto, avente una profondità adeguata a garantire la schermatura;
  - gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V + R +E).

Sono comunque sempre ammessi in deroga ai precedenti punti ed alle schede normative gli interventi prescritti dai competenti organi dell'Autorità Sanitaria, finalizzati al miglioramento ambientale.

L'intervento è soggetto alle verifiche stabilite dalla Direttiva della Giunta Regionale n.641 dell'11.5.98 e alla Circolare applicativa assunta con determinazione n.1543 del 9 marzo 1999 ed eventuali future modifiche ed integrazioni.

## 15.3 Attività produttive di trasformazione e di servizio (A)

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono ammesse unicamente le funzioni di cui alla lettera C dell'art. 3 [destinazioni d' uso] limitatamente a quelle produttive connesse con l'agricoltura e ad esclusione degli allevamenti; sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività per un massimo del 15% della Sul ammessa e con un limite di 300 m<sup>2</sup>; è inoltre ammesso il commercio al dettaglio nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul;
- l'indice di Uf è di 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- l'altezza massima è di 8 m ad eccezione dei volumi tecnici;
- la distanza minima dai confini è di 10 m;
- per quanto riguarda il verde privato si applicano le stesse regole degli allevamenti;
- gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V + R +E).

## 15.4 Vivai (P)

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- in tali zone è ammessa la costruzione di serre; si intende per serra una costruzione realizzata principalmente in legno, metallo e vetro e adibita a coltivazione di piante. Il commercio al dettaglio finalizzato all'attività è consentito fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul;
- l'indice di Uf per tali serre è di 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mentre per i fabbricati di servizio l'indice è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; per le abitazioni per gli addetti l'indice di Uf è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un massimo di 300 m<sup>2</sup>;
- in deroga alle prescrizioni di scheda, è possibile utilizzare l'intero indice per le serre alle seguenti condizioni:
  - i nuovi volumi devono essere realizzati in ampliamento dietro la sagoma dei fabbricati esistenti, rispetto alla strada;
  - gli ampliamenti devono essere omogenei con i fabbricati già realizzati;
  - deve essere presentato uno specifico progetto di valorizzazione ambientale del fronte strada
- i fabbricati di servizio e le abitazioni dovranno essere concentrate nelle adiacenze del nucleo aziendale;
- l'altezza massima è di 6,5 m;
- la distanza minima dai confini è di 10 m;
- gli interventi sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali e, se eccedenti il restauro e risanamento conservativo, alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V + R).

- le zone a vivaio di cui al presente punto costituiscono zona omogenea E secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r. limitatamente alle superfici utilizzate per l'attività dei proprietari in qualità di imprenditori agricoli a titolo principale.

## **Art. 16 - ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE (P)**

**16.1** Nel PRG sono individuate le seguenti zone di salvaguardia e di tutela che costituiscono zone omogenee E secondo il D.I. 1444/68 e la l.u.r.:

- zone di tutela naturalistica;
- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale.

Per tali zone valgono le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale con le specificazioni e integrazioni definite nei commi successivi; le prescrizioni del P.T.P.R. non valgono per le aree che risultano variate ai sensi della Legge Regionale 31/93. Gli interventi di cui al presente articolo, eccedenti il restauro e risanamento conservativo, sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V + R + E). Nelle zone agricole di tutela ambientale l'unità poderale agricola di riferimento è di 7 ettari. Per le opere che ricadono nella presente zona, ai fini della disciplina di cui al comma 3 dell'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni] si intendono in contrasto con le previsioni del PRG anche gli edifici oggetto di condono edilizio che risultano difformi anche rispetto alle norme degli strumenti urbanistico-edilizi originari. Per quanto concerne altezze e distanze vale quanto previsto all'art. 14 [zone agricole normali].

### **16.2 Zone di tutela naturalistica**

Le disposizioni di carattere generale di cui all'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni] sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni:

- le zone di tutela naturalistica sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi. Qualsiasi intervento edilizio è prioritariamente subordinato al rispetto di quanto sopra espresso;
- gli interventi in tali zone devono avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati.
- sugli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, fatte salve le ulteriori limitazioni per gli edifici di valore, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione e sono ammesse le destinazioni di cui alle norme dell'art. 13.

In tali edifici, se esistenti alla data del 31.12.1995, sono ammessi altresì:

- a) l'ampliamento una tantum di 50 m<sup>2</sup> di Sul complessiva, indipendentemente dal numero di edifici presenti sul lotto di pertinenza, da realizzarsi in continuità con gli edifici abitativi esistenti;
- b) l'utilizzazione di 100 m<sup>2</sup> di Sul, per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 [destinazioni d'uso] ricavabile, in una unica soluzione accorpata, all'interno dei corpi di fabbrica già esistenti destinati a servizi, solamente se situati nel contesto del nucleo aziendale abitativo esistente;
- c) previa demolizione totale dei corpi edilizi incongrui con il contesto rurale, la conservazione della Sul di questi fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup>, da accorpate agli edifici abitativi esistenti.

Nell'applicazione delle precedenti lettere a) b) c) non si potranno comunque realizzare più di 100 m<sup>2</sup> di Sul complessivi; in detta superficie di ampliamento si intende compresa quella realizzata ai sensi dell'art. 53 dell'elaborato P10 [Norme tecniche di Attuazione del PRG 80];

- sugli edifici funzionali all'attività agricola, sono consentiti ampliamenti strettamente indispensabili alla conduzione del fondo, fino al 30% della Sul esistente, con un massimo di 100 m<sup>2</sup> per la residenza e di 150 m<sup>2</sup> per i servizi; in detta superficie di ampliamento si intende compresa quella realizzata ai sensi dell'art. 53 dell'elaborato P10;
- limitatamente agli edifici funzionali all'attività agricola che sulla base di una accurata analisi storica risultino estranei al contesto rurale consolidato in cui sono inseriti, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con l'accorpamento dei volumi preesistenti in modo da ricostituire un corpo edilizio congruo con il contesto rurale;
- gli interventi infrastrutturali potranno essere consentiti subordinatamente alla predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico e di minimizzazione dell'impatto.

### **16.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (P)**

Le disposizioni di carattere generale di cui all'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni] sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni:

- nelle zone di tutela dei corsi d'acqua sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 13 e 14 [zone agricole normali] con esclusione di quanto previsto ai punti 14.2.2, 14.2.4 e ai commi 14.3 ad eccezione degli allevamenti ittici, 14.8, a condizione siano posti nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei rurali esistenti;
- all'interno della zona di tutela è individuato nel PRG il limite di cui all'art. 33 della l.u.r. Per gli edifici esistenti entro tale limite e non funzionali all'attività agricola, fatte salve le ulteriori limitazioni per gli edifici di valore, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione, con le destinazioni di cui all'art. 13;
- per una fascia di 20 m dal piede dell'argine è vietata qualsiasi costruzione e devono essere progettate, in occasione di interventi edilizi, la ricostituzione della vegetazione e la costruzione di corridoi ecologici;
- all'interno del perimetro del parco fluviale come individuato dal PRG, ma comunque al di fuori del piede esterno dell'argine è ammesso il frazionamento del terreno per la realizzazione di orti, con relativi depositi attrezzi da realizzare in legno con altezza massima di 2,20 m e di dimensione non eccedente i 4 m<sup>2</sup>. L'intervento è soggetto all'approvazione di un progetto unitario.

### **16.4 Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale (P)**

Per queste zone oltre a quanto previsto dal comma 16.2 sono ammessi:

- nei limiti di cui all'art. 14 [zone agricole normali], ulteriori ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni strettamente indispensabili alla conduzione dell'azienda agricola con esclusione di quanto previsto ai punti 14.2.2, 14.2.4 e ai commi 14.3, 14.4, 14.8, nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei esistenti, a condizione non alterino l'equilibrio ambientale e la percezione paesaggistica delle zone tutelate.
- Per le aziende di costituzione posteriore al 23.04.80 e per quelle preesistenti ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

## **Art. 17 - ZONE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (P)**

Costituiscono zone omogenee E secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r. In tali zone, il vincolo deriva dalla necessità di tutelare le immediate vicinanze dell'insediamento, sia per evitare insediamenti in zone di possibile futura trasformazione, sia per la funzione fisiologica di parco campagna che queste zone assolvono. Sugli edifici esistenti, gli ampliamenti della Sul sono consentiti nella misura massima di 100 m<sup>2</sup> per la residenza e di 150 m<sup>2</sup> per i servizi, mentre per le unità poderali che, alla data del 31.12.95, risultino sprovviste di centro aziendale è ammessa la costruzione di una nuova casa rurale e relativi servizi, nel rispetto dell'art. 14 [zone agricole normali] con esclusione di quanto previsto ai punti 14.2.2, 14.2.4 e ai commi 14.3, 14.4, 14.8.

Per gli altri aspetti valgono le disposizioni di carattere generale di cui agli articoli 13 [zone agricole: disposizioni comuni] e 14.

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V + R + E).

## **Art. 18 - ZONE EXTRAURBANE ATIPICHE CONSOLIDATE (A)**

**18.1** Sono le aree extraurbane già edificate o trasformate con precedenti PRG, nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità ambientale. Esse costituiscono parte della zona omogenea D secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

Per interventi che interessano nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali comportanti aumento di carico urbanistico vanno fissate le dotazioni minime di aree per servizi nelle quantità previste al comma 8 dell'art. 5 [attuazione del PRG] di cui il 40% da destinare a parcheggio: tali aree sono da reperire nei modi previsti dall'art. 5.

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V+ R + E) e debbono rispettare le disposizioni di cui al comma 2.1 dell'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni] (coperture con falda in laterizio, ecc.).

Il verde dovrà essere progettato in modo tale da costituire fasce arboree di perimetrazione con alberature di alto fusto. In funzione degli indirizzi di piano, tali aree si suddividono in:

### **18.2 Prevalentemente produttive**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera P.

I parametri e le destinazioni sono gli stessi delle zone consolidate prevalentemente produttive di cui all' art. 11, con la esclusione del commercio al dettaglio di cui al punto b3) dell'art. 3 e con le seguenti precisazioni:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

#### **18.2.1 Prevalentemente produttive da valorizzare**

Negli ambiti appositamente perimetrali è consentito l'utilizzo degli incentivi di cui all'art. 31, con riferimento all'art. 12.2.2, fermo restando l'obbligo di realizzare le coperture a giardino pensile e un'altezza inderogabile di mt. 8,00.

Per una fascia di mt. 100,00 di profondità per tutto il fronte prospiciente la Via Emilia, sono vietate le funzioni "C" e quelle funzioni b4 (da definire in un SIO preventivo) che comportano attività lavorative o di altro genere ritenute incompatibili per la riqualificazione dei fronti della Via Emilia.

Gli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande sono ammessi unicamente se rispondono a tipologie tradizionali con divieto assoluto di fast food, ristorazione veloce e ogni altra tipologia assimilabile. La verifica circa il rispetto della presente norma viene effettuata dal Consiglio Comunale all'interno del SIO

### **18.3 Integrate per servizi**

Sono quelle indicate in cartografia con la lettera S.

I parametri e le destinazioni sono gli stessi delle zone consolidate integrate per servizi di cui all'art. 11 [zone urbane consolidate produttive miste] con le seguenti precisazioni:

- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; il commercio al dettaglio è escluso oltre il 20% della Sul esistente o di progetto;

### **18.4 Attività ricreative**

Sono quelle indicate in cartografia con le lettere AR.

Negli edifici in esse compresi sono ammesse esclusivamente le funzioni di cui alla lettera A e al punto b1 dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

Le nuove attrezzature sportive devono essere scoperte e possono occupare un massimo del 30% della superficie fondiaria mentre l'area rimanente va sistemata a verde. E' ammessa la copertura delle attrezzature scoperte già esistenti con palloni pressostatici, strutture leggere ecc. previo intervento di valorizzazione paesaggistica dell'intera area. L'intervento di nuova costruzione è ammesso esclusivamente per la realizzazione di manufatti accessori nel limite di 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Al fine di consolidare e ammodernare le attività ricreative, già insediate al 31/12/95, qualora nell'area di proprietà non sia presente una abitazione e l'attività sia oggi attiva, è consentita la realizzazione di un edificio avente una SUL massima di 200 m<sup>2</sup>. alle seguenti condizioni:

- il nuovo edificio deve essere pertinenziale all'attività e rilasciato al titolare della stessa;
- l'ubicazione va posta in accorpamento alle costruzioni presenti nella proprietà (qualora siano presenti);
- l'intera area di proprietà va sottoposta a riqualificazione con particolare riguardo all'ammodernamento dei servizi tecnici pertinenziali all'attività (spogliatori, bagni, reception, ecc);
- il requisito di pertinenzialità e gli altri obblighi vanno disciplinati da apposita Convenzione.

## **Art. 19 - ZONE EXTRAURBANE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

### **19.1 Zone di trasformazione urbanistica**

Il PRG individua, nel territorio extraurbano, quelle aree che, per la particolare collocazione urbanistica e per le funzioni che sono chiamate a svolgere nell'assetto della pianificazione e programmazione, necessitano di norme specifiche e puntuali per la loro trasformazione. Le tavole di PRG in scala 1:5000 individuano le zone interessate dalla trasformazione, a cui fanno riferimento apposite schede normative che disciplinano tutti gli aspetti della trasformazione. Ogni trasformazione, per quanto non in contrasto con le previsioni delle schede normative, deve comunque rispettare anche le disposizioni di cui al precedente art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni].

Fanno parte delle zone extraurbane di trasformazione anche:

### **19.2 Aree interessate da attività estrattive (P)**

Il PRG individua le aree per attività estrattive in corso e quelle di prossima attivazione. Il PAE comunale può integrare le previsioni di cui sopra. Le aree per attività estrattive devono tenere particolare conto del rispetto dei geotipi individuati nel PRG e della necessità di limitare al massimo l'impatto quali-quantitativo sulle falde idriche. Le sistemazioni finali delle aree oggetto di attività estrattiva dovranno tener conto degli indirizzi di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (E).

Per gli edifici esistenti alla data del 31.12.95, che restano destinati a funzioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola, si applicano le norme di cui all'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni] e al comma 14.2 [servizi agricoli] limitatamente all'ampliamento una-tantum di 150 m<sup>2</sup>, fatte salve prescrizioni più restrittive degli specifici progetti di sistemazione finale delle aree.

Per le costruzioni esistenti alla data del 31.12.95, che non siano o che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, valgono le norme di cui all'art. 13, fatte salve prescrizioni più restrittive degli specifici progetti di sistemazione finale dell'area.

### **19.3 Aree da livellare con materiale inerte (P)**

Sono previste nelle aree appositamente individuate e in tutte le zone agricole normali che non siano oggetto di tutela ai sensi degli artt. 25 [ambiti di conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio] e 30 [perimetro di tutela della centuriazione romana]. La sistemazione finale dovrà porsi l'obiettivo della riqualificazione paesaggistica in un'ottica di estensione degli elementi naturali del paesaggio agrario. Nelle aree appositamente individuate è ammessa la realizzazione temporanea di impianti di riciclaggio di materiali inerti.

## TITOLO IV - SERVIZI PUBBLICI

### **Art. 20 - AREE PER SERVIZI: GENERALITA'**

**20.1** Il PRG individua le aree per servizi con le relative destinazioni.

Le aree per servizi si suddividono in due categorie:

- le attrezzature pubbliche che hanno una valenza sovracomunale e che coincidono con le zone F della l.u.r.
- le zone pubbliche di quartiere che coincidono con le zone G della l.u.r.

**20.2** L'intervento sulle aree a servizi è riservato, in via principale, al Comune o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del privato, nei casi disciplinati dalle schede normative e nel caso di cui al successivo punto 21.1.11, per la realizzazione di strutture solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo. E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di titolo abilitativo - da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regoli con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste. E' ammesso altresì l'intervento dei privati nelle aree per servizi, su immobili che siano o diventino di proprietà privata, in base alle funzioni ammesse dal punto 8.2.1 dell'art. 8 (centro storico) ferme restando le limitazioni di cui al punto 8.2.2.

**20.3** Sono sottratte alle disposizioni di cui sopra le zone per attrezzature religiose, sanitarie/assistenziali private e le zone per l'istruzione e per le attrezzature civili e di interesse comune, limitatamente alle strutture esistenti, che possono liberamente essere trasformate nel solo rispetto delle norme di zona.

**20.4** I servizi e le attrezzature di interesse generale di cui al presente articolo possono altresì sempre beneficiare della facoltà di deroga di cui all'art. 34 [facoltà di deroga].

**20.5** Sugli edifici esistenti conformi alle destinazioni di PRG sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni].

**20.6** Sugli edifici esistenti, ricadenti in aree destinate a servizio pubblico, in deroga a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni] se in contrasto con le destinazioni di PRG, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso. Per gli spazi privati compresi all'interno di comparti pubblici, nel centro storico, sono ammesse le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti dalle norme di tali zone.

**20.7** Le verifiche di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 5 [attuazione del PRG], per quanto concerne gli spazi pubblici, sono effettuate solo ove richieste dai commi che seguono.

### **Art. 21 - AREE PER SERVIZI: TIPOLOGIE**

**21.1.1** Le zone omogenee F comprendono le seguenti tipologie di servizio urbano o extraurbano.

#### **21.1.2 Zone a parco**

Secondo la destinazione funzionale di fatto alla data del 31.12.95 si suddividono in:

- zone a parco naturale, con la possibilità, oltre che di utilizzare le costruzioni già esistenti per le destinazioni di cui alla lettera A e al punto b1 dell'art. 3 [destinazioni d'uso], anche di realizzare piccole costruzioni precarie di altezza massima di 4 m e di superficie non superiore a 50 m<sup>2</sup>;
- zone a parco sportivo, in cui sono ammessi l'ampliamento senza limite delle strutture già esistenti coperte o scoperte e la nuova realizzazione di strutture sportive coperte, a condizione che coprano un massimo del 30% della superficie di intervento.



- sono sempre ammessi i parcheggi sul limite delle zone a parco.

### **21.1.3 Zone per l'istruzione**

Sono destinate alle funzioni scolastiche ed ai servizi annessi e funzionali.

L'indice di Uf è pari a 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Per l'assolvimento delle quote di parcheggio si applicano le norme derivanti da leggi specifiche di settore.

### **21.1.4 Zone per attrezzature sanitarie**

Sono destinate alle funzioni sanitarie ed ai servizi annessi e funzionali; tali zone possono essere oggetto di qualsiasi trasformazione, ivi comprese le nuove costruzioni, sulla base di specifiche esigenze.

Le aree per attrezzature sanitarie private o assistenziali private possono essere interessate da edificazioni fino ad un Uf = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; in tale caso i parcheggi di uso pubblico devono essere di almeno 1 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> di Sul, da reperire con le modalità di cui all'art. 5 [attuazione del PRG]. All'esterno del centro urbano le nuove costruzioni dovranno avere un'altezza massima pari a 9 m.

### **21.1.5 Zone per attrezzature religiose**

Oltre ad ospitare le collettività religiose e i servizi gestiti da religiosi, in tali zone sono ammesse, quando compatibili con il valore storico degli edifici, le funzioni di cui alla lettera A, ai punti b1, b2, b3 con la precisazione che il commercio al dettaglio è ammesso solo all'interno del centro storico, al punto b4 con esclusione del commercio all'ingrosso ed alla lettera E dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

Fatte salve specifiche norme per gli edifici di valore, sono ammessi interventi di ristrutturazione con modeste traslazioni planoaltimetriche e, solo al di fuori del centro storico, ampliamenti una-tantum di Sul fino ad un massimo di 300 m<sup>2</sup>.

I parcheggi di cui all'art. 5 [attuazione del PRG] sono obbligatori unicamente per le funzioni di cui ai punti b2 e b3 dell'art. 3 al di fuori del centro storico. In tali casi i parcheggi sono di uso pubblico.

### **21.1.6 Zone per attrezzature civili**

Sulla base di specifiche esigenze di carattere generale sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 3 [destinazioni d'uso], ad eccezione dei punti C e D; l'indice di Uf è pari a 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

In tali zone le quote di parcheggio dovranno essere identificate contestualmente alla progettazione esecutiva in quantità appropriata con riferimento:

- ai flussi di traffico che presumibilmente verranno determinati dalle destinazioni previste;
- ad eventuali parcheggi esistenti in adiacenza all'intervento.

Per l'immobile identificato catastalmente al mappale 175 del Foglio 147, le funzioni dovranno essere approvate dalla Soprintendenza - fra quelle ammesse dalle norme di zona del PRG - prevedendo un mix di usi compatibile con la valorizzazione e l'immagine del polo museale. Gli elementi minimali connessi alla valorizzazione del polo museale, sono rappresentati da:

- Chiesa di S. Maglorio: qualora la Chiesa dovesse essere ridotta all'uso profano, saranno possibili funzioni espositive, artistiche/laboratoriali, culturali, di promozione/commercializzazione di beni artistici e o design, e altre funzioni convenzionate con il Museo;
- Spazi al piano terra con prospetto su via Campidori: da destinare a funzioni extra residenziali.

Per l'immobile identificato catastalmente al mappale A del Foglio 150, le nuove funzioni dovranno essere connesse alla valorizzazione del polo culturale e da concertare con la Soprintendenza.

### **21.1.7 Zone per attrezzature tecniche, tecnologiche e servizi generali**

Sono destinate alle funzioni di cui al punto b1 dell' art. 3 [destinazioni d' uso] ivi comprese le abitazioni e gli uffici di pertinenza. L'indice di Uf è di 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Le opere impiantistiche e gli invasi realizzati per finalità pubbliche, possono essere posizionate sul territorio anche in assenza di specifica zonizzazione: per tali opere, la conformità urbanistica deve comprendere le verifiche di tutte le norme specifiche delle zone di intervento, comprese quelle sulle tipologie della zona rurale, sulla congruità dei materiali, sull'inserimento nel verde ecc.

All'interno dei centri abitati, gli interventi di interesse pubblico al servizio della viabilità (marciapiedi, piste ciclo-pedonali, canalizzazioni, pozzetti, ecc) possono essere realizzati dagli Enti competenti entro le fasce di cinque metri dal confine stradale e comunque al di fuori delle recinzioni private.

### **21.1.8 Zone cimiteriali**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi e attività necessari al funzionamento di tali attrezzature. Gli interventi in tali zone possono essere realizzati a distanza dai confini inferiore a 5 m o sul confine, senza assenso del confinante.

### **21.1.9 Zone ferroviarie**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio delle linee ferroviarie di competenza dell'Ente proprietario.

### **21.1.10 Zone per la viabilità**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio della sede stradale di competenza degli Enti proprietari.

### **21.1.11 Zone destinate agli interventi strutturali previsti dal Piano Stralcio per il Bacino del Senio**

Tali zone sono destinate alla realizzazione delle casse di espansione e delle opere ad esse complementari previste dal Piano stralcio per il bacino del Bacino del torrente Senio.

Le aree ricadenti in tali zone sono di norma preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio.

Nelle aree ricadenti nelle zone in esame, fino a quando non saranno avviati i lavori per dare attuazione alle opere sopra richiamate, sarà possibile la normale conduzione del fondo agricolo e per esse valgono altresì le disposizioni dettate dall'art. 12 (aree di localizzazione interventi) delle norme del Piano stralcio per il Bacino del Senio.

Nelle zone in esame sono state altresì evidenziate, con specifica retinatura, le aree interessate dalla realizzazione di una delle tre casse di espansione sulle quali, previo la sottoscrizione di una apposita convenzione con il Comune, è possibile esercitare una attività estrattiva ai sensi della L.R. n. 17/91.

Tale convenzione, oltre che l'attività estrattiva vera e propria, dovrà in particolare regolare la sistemazione finale della stessa nonché le modalità di cessione delle aree e delle opere eseguite al Demanio Idraulico della Regione.

**21.2** Le zone omogenee G comprendono le seguenti tipologie di servizio di quartiere:

#### **21.2.1 Zone a verde pubblico**

Nelle zone a verde naturale, attrezzato e sportivo sono ammesse piccole costruzioni di altezza massima di 4 m con indice di Uf pari a 0,004 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Le strutture esistenti in aree già utilizzate a verde sportivo possono essere ampliate o coperte a condizione non superino il 30% della superficie di pertinenza.

Sono sempre ammessi i parcheggi sul limite delle zone a parco.

#### **21.2.2 Zone per parcheggi pubblici**

Nelle zone per parcheggi pubblici dovranno essere messe a dimora idonee alberature e potranno essere realizzate piccole costruzioni al servizio del parcheggio.

#### **21.2.3 Zone per l'istruzione**

Valgono le norme di cui al punto 21.1.3.

#### **21.2.4 Zone per attrezzature religiose**

Valgono le norme di cui al punto 21.1.5.

#### **21.2.5 Zone per attrezzature di interesse comune**

Valgono le norme di cui al punto 21.1.6.

-  
-

**Art. 22 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E AMBIENTALE** (\*) (A)

Il PRG individua con apposito perimetro gli ambiti di riqualificazione. Il presente articolo individua norme di intervento che costituiscono una facoltà alternativa alle discipline delle singole zone comprese nella perimetrazione; pertanto, qualora non ci si avvalga delle norme del presente articolo, è comunque consentito intervenire ai sensi delle specifiche norme di zona con un progetto qualitativo quanto a forma e materiali utilizzati.

**22.1** L'obiettivo del PRG è quello di promuovere, per gli ambiti paralleli a importanti arterie di penetrazione, nuovi fili edilizi, per recuperare un più diretto rapporto fra strada ed edificio, mentre, per gli ambiti puntuali, di consentire progetti architettonici di valorizzazione di alcuni significativi incroci di assi stradali. I parametri e le regole per la trasformazione consentiti all'interno del perimetro, anche in deroga alle norme di zona sono i seguenti:

- indice di densità fondiaria 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- è escluso, oltre il 10% della Sul, il commercio al dettaglio;
- sono escluse, oltre il 20% della Sul, le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 [destinazioni d'uso];
- i servizi sono da reperire nei modi previsti dall'art. 5;
- Le nuove costruzioni dovranno concentrarsi nelle zone edificabili, nel rispetto delle zone destinate a servizi pubblici.

**22.2** L'utilizzo di parametri di cui al comma precedente è soggetto alla preventiva approvazione di piano particolareggiato o progetto unitario. Detti strumenti dovranno precisare almeno:

- i nuovi fili edilizi, per recuperare un più diretto rapporto fra strada ed edificio;
- i nuovi fili stradali, le piste ciclabili e le alberature stradali;
- il livello di edificabilità sul confine, sul fronte strada e le destinazioni ammesse;
- la definizione degli elementi architettonici;
- eventuali nuovi limiti di altezza;

La redazione degli strumenti di cui sopra non è richiesta per interventi che:

- a) riguardino un'area e/o edifici per i quali esistano elementi di discontinuità con le proprietà limitrofe, quali particolari assetti viari, singolari tipologie o caratteristiche architettoniche degli edifici;
- b) concorrano, per caratteristiche funzionali e costruttive, alla riqualificazione ambientale e architettonica della zona;

L'esistenza delle condizioni di cui ai punti a), b) dovrà essere determinata con parere favorevole dell'UTC; in questo caso si potranno applicare i parametri e le regole del presente articolo.

Le norme di cui al presente comma si applicano anche agli interventi oggetto di concessione in corso di validità.

**Art. 23 - AMBITI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA**

**23.1** Il PRG individua, con apposito perimetro, le aree che sono state oggetto di interventi urbanistici unitari e quelle che si sono formate immediatamente all'esterno della cerchia muraria; in tali ambiti è prescritta la conservazione dell'impianto urbanistico principale e delle architetture prospicienti i fronti stradali.

**23.2** In tali ambiti sono ammessi gli interventi solo fino alla ristrutturazione edilizia. Sulle aree scoperte pertinenti all'edificio principale e sui corpi edilizi minori, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuale riplasmazione e ricompattazione del volume esistente. Qualora l'intervento, nell'ambito di un progetto globale, favorisca la valorizzazione e l'ampliamento delle aree verdi e il riordino dei cortili è ammesso l'utilizzo dell'indice derivante dalle norme di zona anche in ampliamento dell'edificio principale, salvaguardando gli aspetti di valore documentario. Fatto salvo quanto sopra, si dovrà tener conto del rapporto originario fra massa costruita e spazi liberi. Tale disciplina prevale su quella di zona.

**23.3** Le destinazioni d'uso sono quelle previste dalle norme di zona specifiche.

## **Art. 24 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E SVILUPPO DEL VERDE**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli articoli, commi e punti delle NdA - nonché alle schede normative di attuazione - contrassegnati dalla lettera (A).

**24.1** Nelle zone urbane vigono le seguenti direttive per gli interventi:

**24.1.1** In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature pregiate, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali. Le specie pregiate vanno conservate.

**24.1.2** Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto della sistemazione degli spazi aperti, e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, e la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate.

**24.1.3** Come direttiva di carattere generale è prevista in tutte le zone (ad esclusione della zona omogenea A) la messa a dimora di 1 albero di alto fusto e di 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di area di proprietà pertinente all'intervento. All'interno dell'ambiente urbano al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone in relazione a specifici condizionamenti progettuali si stabilisce la equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 ml di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

Nel caso che, per la particolare conformazione del lotto e delle costruzioni, non sia possibile assolvere integralmente a tale obbligo, la messa in opera deve avvenire in aree esterne a quella dell'intervento.

Il rispetto delle prescrizioni contenute nel Permesso di costruire riguardanti il verde va effettuato al momento della abitabilità/agibilità che potrà essere ugualmente rilasciata, per consentire le piantagioni in stagioni idonee, dietro presentazione di adeguata fidejussione quantificata dall'UTC.

Ogni albero di alto fusto dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- altezza minima di 2,5 m;
- presentare portamento e dimensioni corrispondenti alle caratteristiche richieste dal progetto e tipici della specie, della varietà e della età al momento della loro messa a dimora;
- essere stato specificatamente allevato per il tipo di impiego previsto (es. alberate stradali, filari, esemplari isolati o gruppi ecc.);

La scelta delle specie dovrà essere effettuata secondo i criteri indicati negli allegati del PRG.

Per ogni albero abbattuto è prevista generalmente la sostituzione con 3 piante di alto fusto.

La messa in opera delle alberature nelle zone consolidate, qualora risulti impossibile provvedere all'interno dell'area di intervento, può avvenire in aree esterne – su parere dei competenti uffici comunali – privilegiando il rinverdimento di spazi pubblici.

**24.1.4** Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

**24.1.5** Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospicenza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.

**24.1.6** Negli ambiti ove siano compresenti - sulla base delle schede normative di attuazione - destinazioni miste residenziali-produttive, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza.

## TITOLO VI - PAESAGGIO EXTRAURBANO

### **Art. 25 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO**

**25.1** Il PRG individua le zone che, per caratteristiche morfologiche, naturalistiche, geologiche, costituiscono ambiti di rilevante interesse generale, tali da rendere necessaria la loro conservazione integrale.

**25.2** Costituiscono ambiti di conservazione i boschi, le zone calanchive, le zone a pendenza accentuata e le zone caratterizzate da singolarità geologiche, aree umide e risorgive.

**25.3** Nelle zone quali boschi, zone calanchive e/o zone a pendenza accentuata è ammesso unicamente l'intervento edilizio sugli edifici esistenti fino al restauro conservativo ed ampliamenti della Sul interni al volume esistente, con divieto di ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio o nuove costruzioni. È consentita la chiusura dei porticati esistenti alla data del 31.12.95 e la sopraelevazione di parti di fabbricato esistenti alla stessa data – con esclusione delle parti a sbalzo – nel limite di 100 mq di Sul: tali interventi sono subordinati alla presentazione di una perizia geologica che dimostri la compatibilità dell'intervento e dovranno avere carattere di continuità e omogeneità con l'edificio principale, integrandosi con esso, senza aumentare la quota della linea di gronda esistente. È vietato aggiungere manufatti quali porticati e tettoie agli edifici. Sono comunque ammessi gli interventi previsti del P.T.P.R. La presente disciplina costituisce norma speciale dell'ambito. Per quanto non disciplinato dal presente comma si richiamano le norme di cui all'art. 13 [zone agricole: disposizioni comuni].

**25.4** Nelle zone caratterizzate da singolarità geologiche, aree umide e risorgive va rispettata e tutelata la conformazione attuale del suolo e del paesaggio. A tale fine sono vietati movimenti terra, livellamenti, bonifiche agrarie, bacini e qualsiasi attività di trasformazione del suolo, eccedente le usuali coltivazioni agricole ad eccezione degli interventi finalizzati alla stabilizzazione dei terreni e/o al servizio delle attività agricole: in questi casi il progetto delle opere da eseguirsi deve essere accompagnato da una relazione geologica che dimostri l'assenza o il miglioramento dell'impatto ambientale. Sono ammessi gli interventi derivanti dalle specifiche norme di zona e, per le zone agricole, i nuovi edifici dovranno essere realizzati nelle adiacenze dei nuclei esistenti, in modo da costituire complessi accorpati urbanisticamente e paesaggisticamente.

### **Art. 26 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli articoli, commi e punti delle NdA - nonchè alle schede normative di attuazione - contrassegnati dalla lettera (P).

**26.1** Nelle zone agricole le nuove recinzioni delle proprietà (ad eccezione delle strutture di ingresso) devono essere formate con siepi vive autoctone con eventuale rete metallica o cancellata con zoccolo totalmente interrato.

**26.2** Di norma le recinzioni esistenti (ad esclusione di quelle di valore) vanno adeguate in caso di interventi di completa trasformazione degli immobili.

**26.3** Nelle zone collinari tutelate e in quelle centuriate è vietato procedere a sbancamenti o scavi di rilevante entità senza specifico atto abilitativo. La compatibilità dell'intervento dovrà essere valutata in relazione alle componenti archeologiche, paesaggistiche, vedutistiche, ecosistemiche e alle integrazioni arboree.

**26.4** Il PRG persegue l'obiettivo di valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio mediante:

- la conservazione delle specie arboree di pregio;
- la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (viali, siepi, filari, gruppi arborei ecc.);

- un progetto specifico degli spazi aperti che valorizzi le sistemazioni a verde e le aree di pertinenza;
- la creazione di viali alberati d'accesso;
- la messa a dimora di 1 albero di alto fusto - se non già esistenti all'interno del lotto - e di 1 gruppo di arbusti (utilizzando essenze locali o essenze naturalizzate specifiche della zona) ogni 100 m<sup>2</sup> di area di pertinenza dell'immobile. La messa in opera può avvenire in aree esterne a quella dell'intervento, privilegiando la formazione di corridoi ecologici, l'ampliamento o la ricostruzione di aree boscate, il rinverdimento delle sponde di specchi d'acqua ecc. In questi casi dovrà essere privilegiato l'impiego di piantine forestali dell'altezza indicativa di 125-150 cm.
- il rispetto delle prescrizioni contenute nel Permesso di costruire riguardanti il verde va effettuato al momento della abitabilità/agibilità che potrà essere ugualmente rilasciata, per consentire le piantagioni in stagioni idonee, dietro presentazione di adeguata fidejussione quantificata dall'U.T.C.;
- al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone in relazione a specifici condizionamenti progettuali si stabilisce la equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 ml di siepi autoctone. (3 arbusti per metro lineare).

**26.5** Per gli edifici posti in prossimità di strade, il verde dovrà essere disposto in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri. La scelta delle specie dovrà essere effettuata secondo criteri indicati negli allegati del PRG.

**26.6** Nelle aree in cui insistono attività produttive, il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità.

**26.7** Nelle zone collinari sono tutelati i percorsi e la viabilità, con le relative visuali panoramiche. La tutela è finalizzata al mantenimento di tutti quegli elementi che connotano l'ambiente collinare; a tal fine vanno ripristinate, con tecniche e materiali congrui, le recinzioni che caratterizzano tali percorsi.

**26.8** Per la tutela della visuale panoramica va evitata la compromissione delle prospettive, che dovranno essere tenute in conto non solo nel progetto degli edifici ma anche nel progetto dettagliato del verde.

**Art. 27 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI**

**27.1** Nelle tavole di PRG sono evidenziate, parallelamente alle infrastrutture viarie, le fasce di rispetto; nei casi in cui le fasce non siano disegnate, si applicano ai fini della edificabilità le norme del codice della strada. Gli ambiti territoriali individuati con la perimetrazione di cui all'art. 13 della l.u.r. sono disciplinati dalle norme della zona omogenea in cui ricadono; le distanze dai confini restano però disciplinate dall'art. 2.14, ad esclusione della distanza dai confini di zona, che deve essere di almeno 10 mt.

**27.2** L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc. Nelle fasce di rispetto sono consentite:

- recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada;
- impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito all'art. 33.3;
- limitatamente all'interrato: cabine elettriche, impianti, volumi tecnici;
- modeste opere di impiantistica di altezza non superiore a 1,5 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori del territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto delle strutture viarie, ad esclusione di quelle autostradali, sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci a cielo aperto, unicamente alle seguenti condizioni:

- 1) i depositi e/o le esposizioni di merci a cielo aperto devono riguardare zone consolidate produttive miste prevalentemente produttive di cui al comma 11.2 lettera a) già edificate alla data del 31.12.1995 oppure attuate, alla stessa data, mediante piani particolareggiati;
- 2) i depositi e le merci in esposizione vanno comunque tenuti ad una distanza pari almeno all'altezza del materiale stoccato o delle merci esposte;
- 3) deve essere attuata la schermatura visiva dei depositi con idonea vegetazione.

Nelle fasce di rispetto autostradale devono essere mantenute tutte le aree a verde e/o comunque permeabili, fatto salvo quanto espressamente riportato nelle schede di PRG.

Per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.

**27.3** I tracciati delle infrastrutture compresi nelle fasce di rispetto e indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati senza che ciò comporti varianti al PRG.

**27.4** Le tavole di PRG in scala 1:5000 evidenziano le aree di possibile influenza di nuove infrastrutture puntuali quali: sovrappassi e sottopassi, piste sopraelevate e grande viabilità. All'interno di tali aree, in assenza del progetto esecutivo dell'opera, sono ammesse unicamente sistemazioni a verde e le opere di cui al comma 27.5. L'approvazione del progetto di massima determina l'automatico annullamento del perimetro, ferme restando le distanze dalle strade previste dalle norme generali.

**27.5** Gli edifici esistenti anche se oggetto di Permesso di costruire in sanatoria presenti nelle fasce di rispetto, possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente.

Per gli edifici di particolare interesse documentario di cui all'art. 6 non contrassegnati da apposita simbologia, l'intervento di demolizione con ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto, è consentito qualora dalla relazione storica -con parere conforme dell'UTC- risulti che l'intero edificio non presenti effettivi caratteri di interesse da conservare. In tale caso la ricostruzione dovrà essere fedele ed eseguita secondo i criteri del restauro e risanamento conservativo.

In tutti i casi la ricostruzione avviene nel rispetto delle norme sulle distanze, ed è subordinata alla progettazione di riqualificazione ambientale della fascia di rispetto.

**27.6** L'elaborato P11 [limiti per l'apertura di nuovi accessi] evidenzia i tratti viari nei quali è vietata o limitata l'apertura di nuovi accessi; in quest'ultimo caso le distanze tra gli accessi (esistenti o di progetto) non possono essere inferiori a:

- assi viari di collegamento strategico 300 m;
- assi viari di primaria importanza 200 m.

Le distanze si misurano tra gli assi degli accessi o degli incroci consecutivi.

Sono fatti salvi gli accessi relativi ai progetti di nuovi distributori di carburanti

E' consentito comunque aprire gli accessi previsti dal PRG.

Fatti salvi i limiti e i divieti di cui all'elaborato P11, l'apertura di accessi sulle strade nel territorio comunale è soggetta ai pareri ed autorizzazioni previsti dal Codice della Strada.

E' prevista comunque l'adeguamento degli accessi esistenti e una loro trasformazione e ricollocazione in funzione di una migliore sicurezza della circolazione.

**27.7** All'interno del centro abitato e delle zone previste come edificabili o trasformabili, i progetti pubblici o privati devono porsi l'obiettivo di arricchire le pertinenze stradali con alberature di alto fusto. In particolare occorre attenersi ai seguenti indirizzi:

- in tutte le nuove strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto da ambo i lati. Vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberature stradali (pubbliche o private);
- dove il PRG evidenzia il passaggio di piste ciclo/pedonali in area privata, le trasformazioni private sono subordinate all'assolvimento degli obblighi di cui al comma 9 dell'art. 5 [attuazione del PRG] per la fattibilità della infrastruttura.

## **Art. 28 - FASCE DI RISPETTO ECOLOGICHE**

**28.1** I limiti di tutela ecologica tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le presistenze naturalistiche, e sono:

### **28.1.1 Fasce cimiteriali**

Fatte salve le successive specificazioni, all'interno delle fasce di rispetto come definite ai sensi della l. 166/02 sono consentiti, previo parere vincolante dell'Ausl, senza necessità di approvazione da parte del C.C., i seguenti interventi:

- installazione di impianti tecnologici e per le comunicazioni, volumi tecnici, sistemazioni delle aree esterne compresi parcheggi, verde, viabilità. Non è ammessa ogni altra nuova costruzione, anche precaria;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e i cambi di destinazione d'uso, come disciplinati dalle norme specifiche di zona; gli ampliamenti sono consentiti nella percentuale massima del 10 per cento di superficie riferita all'insieme dei fabbricati appartenenti allo stesso nucleo edilizio, fermi restando i limiti massimi di ampliamento previsti dalle presenti Nda nelle zone specifiche;
- ampliamenti dei cimiteri e relativi parcheggi.

Per attuare trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti i parametri di cui sopra, previa deliberazione del C.C. e parere vincolante dell'Ausl, è possibile ridurre la fascia di rispetto fino al limite di 50 m dai cimiteri, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie; in questi casi la fascia di rispetto, esclusivamente per l'ambito di intervento, si intende rettificata senza procedere a variazioni degli strumenti urbanistici.

### **28.1.2 Fasce di rispetto attorno alle distillerie ed agli allevamenti**

Sono identificate nelle schede normative e/o nel PRG alla scala 1:5000. Non è consentita nella fascia di rispetto la realizzazione di nuove costruzioni - ad eccezione degli impianti tecnici e/o tecnologici - , con la precisazione che nelle costruzioni esistenti sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresi i cambi d'uso in conformità alle norme di zona. Le fasce contraddistinte da apposita simbologia potranno essere interessate da bacini per la raccolta dei fanghi di depurazione, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle schede di PRG. Le fasce di rispetto costituiscono aree filtro, da attrezzare a verde nella parte a diretto contatto con l'insediamento.



### **28.1.3 Aree soggette a vincolo idrogeologico**

Sono identificate dal PRG in scala 1:5000 e sono disciplinate dall'art. 34 della l.u.r. In tali aree eventuali nuovi edifici sono subordinati ad una verifica, estesa a tutta la proprietà ed effettuata da un tecnico abilitato, tesa a incentivare la rimozione delle situazioni di dissesto.

### **28.1.4 Aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

Sono le aree individuate nella cartografia del P.T.P.R. Tali aree sono disciplinate dall'art. 28 del suddetto P.T.P.R. Per quanto non disciplinato da tale piano si applicano le specifiche norme di zona con la precisazione che va perseguita la massima permeabilità dei suoli e, per quanto concerne la campagna, il mantenimento degli attuali sistemi naturali di deflusso delle acque.

### **28.1.5 Impianti di prelievo gas**

L'edificabilità dei terreni adiacenti alle cabine di prelievo (gas), appositamente individuate nelle tavole di PRG, è subordinata al parere vincolante, per ragioni di sicurezza, dell'Ente che gestisce tali impianti, in un raggio di 25 m dalla cabina.

### **28.1.6 Linee elettriche e cabine elettriche di trasformazione**

Nelle tavole di PRG sono individuate le linee con tensione superiore a 30 kv. Per le fasce di rispetto delle linee elettriche valgono le norme di cui al D.M. 16.01.1991, al D.P.C.M. 23.04.92, alla l.r. 31.10.2000 n. 30 e successive modifiche.

### **28.1.7 Aree allagate**

Nelle zone comprese nell'art. 14 delle norme del Piano Stralcio del Bacino del Senio, i nuovi interventi edilizi sono subordinate, fatte salve ulteriori indicazioni di scheda, all'adozione di specifiche misure di riduzione del rischio quali:

- impostazione del piano terra degli edifici a qualsiasi uso destinati, ad una quota di almeno 50 cm dall'attuale piano di campagna ed in ogni caso superiore alla quota di altezza d'acqua raggiunta localmente dagli allagamenti; il raccordo tra il piano di calpestio dell'edificio ed il piano di campagna dovrà essere effettuato con idonee pendenze del terreno;
- diniego di Permesso di costruire per locali cantinati o seminterrati;
- realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche, ivi compreso anche l'individuazione di sistemi per evitare che l'acqua entri in contatto con le costruzioni.

### **28.1.8 "Aree di danno" Rischi di incidenti rilevanti (DM 9/5/2001 e art. A-3bis LR n. 20/2000)**

Tutti i cambi di destinazione d'uso e gli interventi edilizi che eccedono dalla manutenzione straordinaria riferiti agli edifici ed aree compresi nelle linee di inviluppo definite dall'elaborato tecnico "Rischi di incidenti rilevanti" (RIR) redatto ai sensi del DM 9/5/2001 e dai successivi aggiornamenti derivanti dall'approvazione della L.R. n. 26/2003, sono autorizzabili solo in presenza di parere favorevole rilasciato dagli organi competenti (CTR per gli interventi ricadenti nelle aree di isodanno provocate dagli stabilimenti di cui all'art. 8 del D. Lgs 334/99, Settore Ambiente della Provincia per quelli di cui all'art. 6).

I limiti delle "aree di danno" riportati nella cartografia di PRG e corrispondenti alle lesioni reversibili definite dal RIR, si intendono rettificati sulla base delle modifiche che saranno "validate" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 26/2003, senza applicare le procedure di pubblicazione previste per le varianti al PRG.

## **Art. 29 - FASCE DI TUTELA STORICO AMBIENTALE**

**29.1** I limiti di tutela storico-ambientale tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche di particolare interesse e sono:

### **29.1.1 Vincoli di interesse archeologico**

Gli interventi che ricadono nelle aree di cui all'art. 21 del P.T.P.R. (zone ad elementi di interesse storico-archeologico) sono subordinati alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione. Per interventi che vanno ad intaccare il sottosuolo e ricadenti nel centro storico, oltre alla tutela di cui alla legge 1089/39, è obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.

### **29.1.2 Tutela delle cose di interesse artistico e storico**

Oltre alla tutela prescritta dalla legge 1089/1939, qualsiasi intervento da effettuarsi nelle adiacenze deve essere in assonanza con il bene tutelato. A prescindere dalla eventuale tutela di cui alla legge 1089/39, qualsiasi intervento di modifica dello stato dei luoghi, anche a carattere non edilizio, da effettuarsi nelle vicinanze delle mura manfrediane, deve essere preventivamente autorizzato dal Comune, nell'ottica della totale conservazione del sistema murario e delle sue attuali pertinenze con l'obiettivo generale della più completa visibilità delle mura.

### **29.1.3 Tutela delle bellezze naturali**

Oltre alla tutela della legge 1497/1939 e del P.T.P.R., gli interventi all'interno o in vista di zone tutelate devono essere resi compatibili, sotto l'aspetto paesaggistico e panoramico, con la salvaguardia di tali zone.

### **29.1.4 Tutela del sistema collinare**

Gli interventi che ricadono nel sistema collinare di cui all'art. 9 del P.T.P.R. oltre a quanto stabilito dalle presenti norme, devono essere resi compatibili, per quanto concerne l'altezza, la sagoma, i materiali, per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche.

## **Art 30 - PERIMETRO DI TUTELA DELLA CENTURIAZIONE ROMANA**

**30.1** All'interno del perimetro di tutela della centuriazione le disposizioni di cui alle specifiche norme di zona sono integrate dalle seguenti limitazioni:

**30.1.1** E' fatto divieto di alterare le caratteristiche degli elementi essenziali che individuano l'impianto storico della centuriazione e cioè le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi della centuriazione, i tabernacoli, nonché gli altri elementi riconducibili, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.

**30.1.2** Nelle zone di tutela della centuriazione romana, nelle zone agricole, sono ammessi tutti gli interventi di cui al titolo III [zone normative extraurbane], a condizione vengano realizzati nelle immediate adiacenze e in accorpamento urbanistico e paesaggistico con l'edificazione preesistente, in coerenza con l'organizzazione territoriale.

**TITOLO VIII - INCENTIVI E PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA**

**ART. 31 - INDIRIZZI ED INCENTIVI**

**31.1** Gli indirizzi che seguono sono volti ad incentivare una elevata qualità costruttiva e architettonica associata ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.

**31.2** Gli incentivi che seguono si sommano agli altri previsti dalle singole norme di zona e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica sui servizi di cui agli specifici articoli.

**31.2.1**

Zona	Incentivi	REGOLA da rispettare
Art. 7 - aree a verde privato	<p><b>a)</b> Ampliamento Sul. del 5% (10+5=15%) previo progetto di parco in tutta l'area a verde privato</p> <p><b>b)</b> oltre il 30% di funzioni di cui alla lettera b2) e alla lettera b3) -limitatamente agli esercizi pubblici- dell'art. 3</p>	<p>B + V + R + E</p> <p>B + V + R + E; le dotazioni di cui all'art. 5.8 sono aumentate del 100%</p>
<p>Art. 8 - Centro storico</p> <p>Art. 9 - Zona di rispetto delle mura storiche</p>	Abolizione del limite di 350 m <sup>2</sup> per unità di cui agli artt. 8.2.1 e 9.2	La parte eccedente sarà soggetta a monetizzazione con i criteri di cui all'art. 8.2.1
Art. 10 - zone urbane consolidate residenziali miste	<p>a) ampliamento volumetrico del 20%</p> <p>b) oltre il 30% di funzioni di cui alle lettere b3) e b4) e abolizione del limite di 350 m<sup>2</sup> per unità</p> <p>c) i terrazzi/lastrici di copertura posti nelle parti alte dell'edificio possono essere chiusi con soluzioni perimetrali interamente vetrate senza che siano computati nel volume dell'edificio</p>	<p>B + V + R + E</p> <p>B + V + R + E; le dotazioni di cui all'art. 5.8 sono aumentate del 50%</p> <p>B + V + R + E</p>

<p>Art. 11- zone urbane consolidate produttive miste</p> <p>Art. 12.2.2 - zone di completamento a prevalenza produttiva all'interno del territorio urbanizzato</p>	<p>a) La destinazione a residenza -non vincolata all'attività- può arrivare complessivamente al 30% della Sul potenziale.</p> <p>b) E' consentito il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul potenziale</p> <p>c) L'altezza massima può arrivare a m 15 comprese le strutture di accesso al tetto giardino ed eventuali locali connessi con la fruizione del giardino stesso</p>	<p>B + V + R + E; per questa tipologia di intervento la zona è equiparabile alla zona omogenea B secondo il D.I. 1444/68</p> <p>B + V + R + E; le dotazioni di cui all'art. 5.8 sono aumentate del 100% con funzioni di verde; la parte in aumento può essere monetizzata e/o trasformata in opere pubbliche su altre aree</p> <p>Obbligo di realizzare il tetto interamente con soluzione a giardino pensile; le strutture connesse al giardino dovranno essere realizzate con materiali di qualità (legno, vetro, acciaio, ecc)</p>
<p>Art. 11.6 - attività produttive da dismettere</p>	<p>Ampliamento volumetrico del 20%</p>	<p>B + V + R + E; le dotazioni di cui all'art. 5.8 sono aumentate del 100%; la parte in aumento può essere monetizzata e/o trasformata in opere pubbliche su altre aree</p>
<p>Art. 12.2.1 - zone di completamento a prevalenza residenziale</p>	<p>Ampliamento volumetrico del 20% o ampliamento una tantum di 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p>B + V + R + E</p>

<p>Art. 12.2.2 - zone di completamento a prevalenza produttiva</p>	<p>a) La destinazione a residenza -non vincolata all'attività- può arrivare complessivamente al 30% della Sul esistente o di progetto</p> <p>b) E' consentito il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul.</p> <p>c) L'altezza massima può arrivare a m 15 comprese le strutture di accesso al tetto giardino</p>	<p>B + V + R + E; per questa tipologia di intervento la zona è equiparabile alla zona omogenea B secondo il D.I. 1444/68</p> <p>V + R + E; le dotazioni di cui all'art. 5.8 sono aumentate del 100% con funzioni di verde per la parte in aumento rispetto al 10% previsto dalla norma</p> <p>Obbligo di realizzare il tetto interamente con soluzione a giardino pensile</p>
<p>Art. 12.3.3 - attività produttive dismesse o da dismettere all'interno dell'ambiente urbano del centro di Faenza</p>	<p>Ampliamento volumetrico del 10%</p> <p>Le dimensioni delle singole attività di commercio al dettaglio -nel limite del 20% del volume potenziale- possono estendersi oltre le superfici indicate nella norma.</p>	<p>B + V + R + E</p>
<p>Art. 12.4 - zone miste residenziali pubbliche - private</p>	<p>Ampliamento volumetrico del 10% dopo aver usufruito di tutti e due gli incentivi contenuti nella norma generale</p>	<p>B + E</p> <p>Per ogni m<sup>3</sup> di volume aggiunto realizzazione (dentro o fuori il comparto) o monetizzazione di opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 m<sup>2</sup> di verde pubblico (sola realizzazione)</p>

<p>Art. 12.5 - zone residenziali miste di nuovo impianto</p>	<p>Ampliamento volumetrico del 20%</p>	<p>B + E Per ogni m<sup>3</sup> di volume aggiunto realizzazione (dentro o fuori il comparto) o monetizzazione di opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 m<sup>2</sup> di verde pubblico (sola realizzazione)</p>
<p>Art. 12.6 - Zone produttive miste di nuovo impianto all'interno del territorio urbanizzato</p>	<p>a) La destinazione a residenza può sempre arrivare, a prescindere dalle disposizioni di scheda, al 10% della Sul</p> <p>b) E' consentito elevare il commercio al dettaglio al 10% per le schede in cui tale attività è ammessa</p> <p>c) L'altezza massima può arrivare a m 15 comprese le strutture di accesso al tetto giardino ed eventuali locali connessi con la fruizione del giardino stesso</p>	<p>B + V + R + E<sub>g</sub></p> <p>B + V + R + E; le dotazioni di cui all'art. 5.8 sono aumentate del 100% con funzioni di verde; la parte in aumento può essere monetizzata e/o trasformata in opere pubbliche su altre aree</p> <p>Obbligo di realizzare il tetto interamente con soluzione a giardino pensile; le strutture connesse al giardino dovranno essere realizzate con materiali di qualità (legno, vetro, acciaio, ecc)</p>

<p>Schede Normative di Attuazione nn. 4 - 5 - 6 - 10 - 15 - 79 - 29</p>	<p>A - funzioni abitative e circoli privati e/o di promozione sociale min 20% - max 30% della U.T.</p> <p>b1 - max 80% della U.T.</p> <p>b2 - max 80% della U.T.</p> <p>b3 - esercizi pubblici max 80% della U.T. ; commercio al dettaglio max 30% della U.T.</p> <p>b4 - max 80% della U.T.</p> <p>C - max 70% della U.T. solo se compatibili e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde</p> <p>E - max 80% della U.T.</p>	<p>B + V + R + E; le dotazioni di cui all'art. 5.8 sono aumentate del 100% con funzioni di verde; la parte in aumento può essere monetizzata e/o trasformata in opere pubbliche su altre aree</p> <p>Per le nuove costruzioni: tetto giardino per almeno il 60% della superficie</p>
<p>Art. 14 - zone agricole normali</p>	<p>maggiorazione dell'incremento per ogni successivo ettaro oltre i primi 5 ha nella misura di:</p> <p>a) 30 m<sup>2</sup>/ha per i servizi agricoli, aumentabili a 50 m<sup>2</sup>/ha esclusivamente per i servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti;</p> <p>b) 50 m<sup>2</sup>/ha per le serre con strutture fisse</p>	<p>V + R + E</p>
<p>Art. 14.1 - Abitazioni agricole</p> <p>Per le abitazioni agricole resta fermo il limite di 500 m<sup>2</sup> di cui all'art.14.1</p>	<p>La Sul è incrementata per i primi 5 ettari di 10m<sup>2</sup>/ha (55+10=65) per complessivi m<sup>2</sup> 325</p> <p>Per le nuove costruzioni la Sul è incrementata del 10%</p>	<p>V + R + E</p> <p>B + E</p>
<p>Artt. 18.2, 18.3 - zone prevalentemente produttive e zone integrate per servizi</p>	<p>La superficie a residenza, può arrivare complessivamente al 10% della Sul esistente o di progetto e deve essere al servizio dell'attività</p>	<p>B + E</p>
<p>Art. 12 - aree da trasformare</p>	<p>Ampliamento indici del 10% dopo aver utilizzato tutti gli incentivi previsti dalla norma generale</p>	<p>B + E Per ogni m<sup>3</sup> di volume aggiunto realizzazione (dentro o fuori il comparto) o monetizzazione di opere di urbanizzazione virtualmente quantificate in 1 m<sup>2</sup> di verde pubblico (sola realizzazione)</p>

<p>Art. 22 - ambiti di riqualificazione</p> <p>Gli ambiti incentivati sono considerati zone omogenee B e le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di riqualificazione possono estendersi all'intero complesso edilizio progettato, anche oltre la linea di definizione dell'ambito stesso.</p> <p>Sul lato opposto a quello del Canale Naviglio, nel tratto fino al Casello autostradale, la fascia di tutela destinata a verde privato (50 m. dal canale) può essere sostituita con una equivalente soluzione a tetto giardino da conteggiarsi come verde totalmente permeabile</p>	<p>c) ampliamento indici del 50%;</p> <p>d) per il commercio al dettaglio, ampliamento dell'indice del 20% (10+20=30%)</p> <p>e) per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, ampliamento dell'indice del 20% (20+20=40%)</p>	<p>B + V + R + E</p>
---	---	----------------------

**31.2.2** Gli interventi superiori ai 2000 m<sup>3</sup> che utilizzano gli incentivi di cui al presente articolo sono tenuti a proporre in modo esemplificativo la materia ceramica che caratterizza la città di Faenza.

**31.2.3** Per le aree da trasformare prevalentemente residenziali di cui al punto 12.7.4, in alternativa all'incentivo di cui al punto 31.2.1, è previsto un incentivo volumetrico del 10% per la realizzazione di autorimesse esterne con altezza interna pari a 2,40 m, purché vengano rispettate tutte le seguenti regole:

1. divieto di realizzare sull'intera lottizzazione, rampe a scivolo per l'accesso ad ambienti interrati e/o seminterrati;
2. cessione gratuita – per ogni mc di volume aggiunto – di 5 m<sup>2</sup> di aree non attrezzate destinate a servizi pubblici, comprese quelle entro il perimetro di intervento eccedenti la quantità minima prevista dalla normativa;
3. realizzazione in ogni singolo lotto di superficie a verde privato, totalmente permeabile per almeno il 30% della Sf.

**31.3** Le seguenti definizioni sono riferite all'utilizzo degli incentivi.

Le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione identificano le medesime nel prospetto di cui al punto 31.2.

#### **31.3.1 Bioedilizia (B)**

Intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della bioedilizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUDEST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD-SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto) e possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampona sui locali interni: tali possibilità sono date anche per gli interventi che, pur non ricadendo nella disciplina del presente art. 31, rispettano integralmente i requisiti per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al regolamento "Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia e di qualità ambientale" - lettera C, Atto di C.C. n. 3485/264 del 12.07.2001;
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);



- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

Gli interventi di bioedilizia, ai fini dell'applicazione degli incentivi di cui al presente articolo, devono inoltre rispondere al regolamento "Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia e di qualità ambientale" - lettera C di cui all'Atto di C.C. n. 3485/264 del 12.07.2001. Per gli interventi relativi a piani attuativi e progetti unitari approvati prima della data di esecutività della suddetta delibera, come anche per le istanze presentate prima della stessa data, possono applicarsi le norme di cui all' Atto C.C. n. 4602/300 del 28.07.1999 "norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia - integrazione al regolamento edilizio comunale".

### **31.3.2 Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)**

Intervento dettagliato di progettazione esteso, all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni ecc.;
- la massima permeabilità del suolo.

Si rinvia all'elaborato A [Relazione Generale] il dettaglio delle modalità di applicazione del presente comma.

### **31.3.3 Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)**

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

Si rinvia all'elaborato A [Relazione Generale] il dettaglio delle modalità di applicazione del presente comma.

### **[31.3.4 ...omissis...]**

### **31.3.5 Estensione degli elementi naturali (E)**

Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;

Per le aree ricadenti nell'ambiente urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 10 m<sup>2</sup> di Sul derivante dall'incentivo di cui al presente articolo e, negli altri casi, di 1 albero ogni 20 m<sup>2</sup> di Sul interessata da interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo. Si rinvia all'elaborato "A-Relazione Generale" il dettaglio delle modalità di applicazione del presente comma.

## TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 32 - NORME FINALI**

**32.1** In sede attuativa gli azzonamenti e le perimetrazioni indicati nelle tavole di progetto vanno intesi tenendo conto della reale conformazione delle proprietà e della sede fisica degli elementi presenti sul territorio.

**32.2** Gli strumenti urbanistici attuativi hanno efficacia per 10 anni dalla data di approvazione ove si tratti di strumenti di iniziativa pubblica e dalla data di trascrizione nei registri immobiliari della convenzione ove si tratti di strumenti di iniziativa privata; restano salvi i maggiori termini stabiliti dalla legge. Una volta venuta a meno l'efficacia dello strumento urbanistico attuativo, nel caso in cui lo stesso risulti integralmente attuato quanto alle opere di urbanizzazione, si applica la disciplina sostanziale dettata dal PRG per l'area o la zona in questione senza che sia necessario il ricorso ad ulteriore strumento urbanistico attuativo; diversamente, se lo strumento urbanistico attuativo non risulta integralmente attuato quanto alle opere di urbanizzazione, è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento che disciplini il completamento.

**32.3** L'esistenza delle costruzioni alla data del 31.12.1995 deve risultare da atti comunali o, in subordine, da atti catastali, o in loro mancanza, da atti facenti prova sino a querela di falso; si considerano esistenti alla data del 31.12.1995 tanto le costruzioni assentite con concessione edilizia ed ultimate entro tale data (l'ultimazione deve risultare dai medesimi atti sopra citati) quanto le costruzioni oggetto di domanda di concessione in sanatoria presentate entro tale data sempreché -poi- la concessione stessa sia rilasciata. In difetto della documentazione o dei titoli di cui sopra, le costruzioni si considerano, agli effetti del presente articolo, come non esistenti alla data del 31.12.1995. L'esistenza delle destinazioni d'uso alla data del 31.12.95 può risultare anche da licenza d'uso o altri atti dell'Amministrazione comunale.

**32.4** All'esterno del centro storico, ma entro il centro urbano, sono consentite strutture leggere di superficie pari ad 1/3 della Sul esistente o di progetto fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 50, nell'ambito delle proprietà private, unicamente al servizio di bar e pubblici esercizi, nel rispetto delle distanze dai confini e del Codice della Strada. Tali strutture, che vengono escluse dalla verifica degli indici e dei parametri delle presenti norme, dovranno avere caratteristiche di grande pregio e qualità formale, dovranno essere quasi interamente vetrate ed in grado di caratterizzare il luogo in cui sono inserite attraverso la progettazione dell'intera area esterna di proprietà; dovranno inoltre consentire la possibilità di apertura estiva e di chiusura invernale.

#### **32.5 Aree interessate da atti specifici**

Le aree interessate dagli specifici atti di seguito indicati sono disciplinate secondo i disposti di cui all'elaborato P10 [Norme Tecniche di Attuazione del PRG 80] e dalle prescrizioni contenute negli atti medesimi, salve diverse modificazioni del presente PRG:

V 3 - Ditta CAVIRO in località Convertite (approvata con atto C.C. n.4298/186 del 25.05.1995) e modificata con atto C.C. n. 3326/178 del 01.07.2005 (Variante al PRG n. 23);

V 4 - Ditta ISAF in Via Galvani (approvata con atto C.C. n. 6705/313 del 7.09.1995);

V 6 - Programmi Integrati in attuazione del Piano ERP '92-'95 (Approvata con atto C.C. n. 8435 del 29.11.1995 integrata con atto C.C. n. 2573/146 del 06.04.1998) con la precisazione che nell'intervento "La Fonte" di Via Laghi la residenza è consentita fino al 95% della Su;

V 8 - Area dismessa "LA FAENZA" in Via Emilia Ponente (approvata con atto C.C. n. 4746/194 del 27.06.1996);

V 9 - Razionalizzazione dell'area aziendale TAMPIERI in località Canal Naviglio (approvata con atto C.C. n. 2334/77 del 21.03.1996);

V 11 - Riqualificazione aree di proprietà U.S.L. (approvata con atto C.C. n. 8964/403 del 19.12.1996);

V 12 - Lotto ex VV.FF. - via Piero della Francesca angolo via Malpighi (approvata con Atto C.C. n. 8965/404 del 19.12.1996, limitatamente alla previsione del punto b.2) con la precisazione che la residenza è ammessa fino al 25% della Sul esistente o di progetto a condizione che sia ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a viabilità pubblica per la realizzazione della prevista rotatoria: tale area potrà essere conteggiata come spazi per servizi pubblici di cui all' art. 5.8 delle NdA del PRG, in assolvimento di eventuali future esigenze per le attività da insediare. Per ogni altro aspetto si applicano le norme di zona di cui all'art. 11;

## **Art. 33 - IMPIANTI SEGNALETICI E PUBBLICITARI, CENTRI DI RACCOLTA E DISTRIBUTORI CARBURANTI**

**33.1** In attesa di uno specifico piano, per la regolamentazione degli impianti segnaletici e pubblicitari valgono le norme del codice della strada, con le seguenti eccezioni:

- nel centro storico e nelle zone di rispetto delle mura storiche le insegne vanno unicamente previste nel vano portainsegna e, di norma, non devono sporgere dal filo del muro;
- nelle zone di pertinenza di edifici di valore e nelle zone agricole di tutela le insegne vanno poste sul fabbricato (con esclusione di soluzioni a bandiera) e devono essere, per la qualità del materiale, le dimensioni e la collocazione, in rapporto armonico con questo.
- di norma vanno preferite soluzioni sopra-porta o in vano portainsegna;
- è vietata in tutto il territorio comunale la installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, con la sola eccezione della segnaletica pubblica di carattere turistico e della segnaletica di indicazione e direzione.

**33.2** I nuovi centri di raccolta di veicoli fuori uso sono ammessi unicamente nelle zone produttive (consolidate, di completamento, di espansione) non prospicienti su strade statali e provinciali, a condizione che l'area sia perimetrata da una fascia di verde boscato di profondità minima pari a 10 m. I nuovi insediamenti dovranno garantire una distanza dalla residenza tale da mantenere sul fronte degli edifici valori di immissione acustica non superiori a quelli previsti dalla classe III del regime definitivo indicato nel D.P.C.M. 1.03.91. Gli insediamenti esistenti devono essere occultati alla vista con la messa a dimora lungo tutto il perimetro, di specie arboree e/o arbustive idonee allo scopo, scelte secondo i criteri indicati negli allegati del PRG. La bonifica acustica sarà vincolante solo se prescritta nell'adozione del Piano di Risanamento Acustico.

**33.3.1** I distributori di carburante sono ammessi:

- nelle aree contrassegnate con la lettera d;
- sul suolo pubblico: in questo caso ai fini dell'assegnazione delle aree, verrà data priorità ai trasferimenti di distributori posti in prossimità del centro storico;
- nelle zone produttive consolidate e in quelle di trasformazione;
- nelle fasce di rispetto alle infrastrutture viarie ricadenti in zona agricola, nel rispetto dei successivi punti;

**33.3.2** Nelle fasce di rispetto alle infrastrutture viarie ricadenti in zona agricola, gli impianti di distribuzione di carburante sono consentiti esclusivamente lungo le seguenti strade, nel numero massimo di seguito indicato:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| - S.S. n.9 via Emilia         | 2 nuovi distributori uno di fronte all'altro, solo su aree pubbliche o con destinazione pubblica, come numero complessivo lungo l'intero tracciato della strada Statale, indipendentemente dalle aree in cui sono collocati; |
| - strada Provinciale Naviglio | 1 nuovo distributore;  |
| - strada Provinciale Lughese  | 1 nuovo distributore;  |
| - strada Provinciale Reda     | 1 nuovo distributore.  |

**33.3.3** I nuovi impianti di distribuzione di carburante devono ricadere nella tipologia Stazione di Servizio come definita al punto 1 lettera d) dell'allegato 1 alla L.R. 18.08.94, n. 33, con le dotazioni minime di cui al terzo comma del punto 2 dello stesso allegato);

I nuovi impianti dovranno avere le seguenti dimensioni:

superficie	minimo 3000 m <sup>2</sup>	massimo 4200 m <sup>2</sup> ;
lunghezza del fronte	minimo 60 m	massimo 70 m
profondità	minimo 50 m	massimo 60 m, anche con sconfinamento nella zona agricola;

Gli impianti esistenti al 31.12.1999 potranno ampliarsi oltre ai limiti fissati in precedenza senza però superare la superficie complessiva di 6000 m<sup>2</sup>.

L'area di pertinenza degli impianti di distribuzione nuovi o di quelli trasformati può essere coperto da tettoie, chioschi, manufatti per un massimo del 50% e la rimanente area dovrà essere sistemata prevedendo anche spazi a verde e alberature di alto fusto, secondo le seguenti dotazioni minime: per impianti di distribuzione di superficie minima pari a 3000 m<sup>2</sup>, deve essere prevista una fascia a verde con alberi di alto fusto perimetrale larga due metri, interna all'area stessa; per superfici superiori a 3000 m<sup>2</sup>, tale fascia verde alberata perimetrale dovrà essere incrementata di una quota pari al 50% della superficie ampliata.

I confini degli impianti dovranno essere delimitati da rete metallica con siepe infissa su muretto di altezza non superiore a 15 cm. Maggiori dislivelli dovranno essere raccordati attraverso scarpata alberata con pendenze costanti per tutta la fascia verde.

Le pensiline dovranno avere una distanza dalla strada di almeno 3 m; i fabbricati che determinano Sul dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto, alla distanza minima di 5 m. dal confine. Sono fatte salve le norme del Codice della Strada.

**33.3.4** Per quanto non disciplinato dal presente articolo, valgono le leggi in materia, in particolare la l.r. 18.08.1994 n.33, il D.legs 11.02.1998 n.32 e il D.legs 8 settembre 1999, n. 346.

#### **ART. 34 - FACOLTA' DI DEROGA**

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art. 54 della l.u.r.

Il Permesso di costruire in deroga alle norme di regolamento edilizio o di attuazione del PRG è rilasciato previo nulla osta del Consiglio Comunale.

#### **Art. 35 - NORME TRANSITORIE**

**35.1** Le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati (o regolati da atto d'obbligo) continuano ad essere disciplinate da detti strumenti sino alla scadenza del decimo anno successivo dalla data di trascrizione nei Registri immobiliari della convenzione (o dell'atto d'obbligo); in caso di piani PEEP detto termine è quello di 18 anni dall'approvazione del piano. I suddetti strumenti urbanistici attuativi possono, entro il termine sopraindicato, costituire oggetto di variante a condizione che rimangano immutate (secondo le previsioni dello strumento attuativo) la consistenza complessiva dei volumi o della Superficie lorda di pavimento nonché la consistenza complessiva delle aree a standard urbanistico e delle varie destinazioni d'uso.

**35.2** Nelle aree disciplinate da strumenti urbanistici attuativi adottati prima della data di adozione del presente PRG, restano disciplinate dall'elaborato P10 [Norme Tecniche di Attuazione del PRG80]; in tali aree non concorrono alla formazione di Sul e volumetria gli ambienti a piano terra aventi altezza utile Hu massima di m 2,70, solamente se destinati a servizi o parti comuni di attività pubbliche o socio-assistenziali: tale utilizzo dovrà risultare dalla gestione diretta dell'Ente pubblico e/o da apposita convenzione e/o dalla programmazione dei servizi sociali del territorio di cui alla Delibera G.R.E.R. n.223 del 3 marzo 1998.

**35.3** Sono fatte salve, anche in deroga alla potenzialità edificatoria di zona prevista dalle presenti norme, le clausole contrattuali contenute negli atti relativi ad alloggi di proprietà comunale approvati e/o stipulati tra il Comune di Faenza e i privati acquirenti fino al 31.12.95.

In zona agricola, per gli immobili oggetto di contratti stipulati tra Comune e privati acquirenti fino al 31/12/95, è sempre consentito aumentare la SUL, all'interno degli edifici, oltre alle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme.