



**RUE 2014**

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"

## Variante al RUE n. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO"

■ ALLEGATO "A.2"

### Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 21.07.2014  
Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015

#### **Varianti al RUE**

- n. 1 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 52 del 23.12.2015  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30.05.2017
- n. 2 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 17 del 27.04.2016  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30.11.2016
- n. 3 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

#### Variante n. 3 al RUE\_ADOZIONE

PROGETTO  
Ennio Nonni

PRESIDENTE URF  
Giovanni Malpezzi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Daniele Babalini

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE  
TERRITORIALE URF  
Daniele Meluzzi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
Lucio Angelini  
Daniele Babalini  
Federica Drei  
Daniela Negrini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
COMUNE DI FAENZA  
Domizio Piroddi

VALUTAZIONE AMBIENTALE  
Silvia Donattini  
Stefano Fatone

DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO URF  
Ennio Nonni

ASPETTI GEOLOGICI  
Alessandro Poggiali





Alla redazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza hanno partecipato

**Progetto generale**

Ennio Nonni

**Gruppo di progettazione**

Daniele Babalini  
Federica Drei  
Lucia Marchetti  
Devis Sbarzaglia

**Sistema Informativo Territoriale**

Antonello Impellizzeri

**Elaborazioni**

Cinzia Neri  
Daniele Bernabei

**Aspetti normativi**

Lucio Angelini  
Roberta Darchini

**Procedimento**

Mauro Benericetti  
Tiziana Piancastelli

**Aspetti giuridici**

Deanna Bellini

**Aspetti turistici e statistici**

Claudio Facchini  
Simonetta Torroni

**Aspetti commerciali comunali**

Maurizio Marani

**Aspetti agronomici e forestali**

Luca Catani  
Alvaro Pederzoli

**Aspetti geologici**

Alessandro Poggiali

**Sistema insediativo storico**

Silvia Laghi  
Andrea Gamberini  
Stefano Saviotti

**Archeologia territoriale**

*Soprintendenza Archeologica Regione Emilia-Romagna*  
Chiara Guarnieri  
Claudia Tempesta

**Aziende a rischio di incidente rilevante**

Daniele Bernabei  
Massimo Donati

**Valutazione ambientale**

*Università di Bologna - Dipartimento di Architettura*  
Simona Tondelli (responsabile scientifico)  
Elisa Conticelli  
Stefania Proli  
Stefano Fatone

**Condizione Limite per l'Emergenza**

Analisi sperimentali condotte in collaborazione con  
Dipartimento Protezione Civile e Regione Emilia-Romagna

**Vulnerabilità sismica dell'insediamento urbano e scenari di danno**

Analisi sperimentali condotte in collaborazione con  
Dipartimento Protezione Civile e Regione Emilia-Romagna

**Vulnerabilità sismica del centro storico**

*Università degli Studi di Catania*  
Caterina Carocci (responsabile scientifico)  
Cesare Tocci  
Zaira Barone - Pietro Copani

**Aspetti energetici**

Massimo Alberti  
Mattia Baldacci - Michele Balducci  
Stefano Collina - Claudio Obrizzi  
Pietro Collina - Andrea Montuschi - Christian Fabbi

**Promozione artistica**

*Museo Internazionale delle Ceramiche di Faenza*  
Claudia Casali

**Processo di partecipazione istituzionale**

Massimo Bastiani - Virna Venerucci

**Processo di partecipazione sociale**

Ilaria Nervo

Elaborati del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza

**Hanno carattere prescrittivo nell'ordine:**

Tav. P.1	Schede progetto
Tav. P.2	Norme di Attuazione
Tav. P.3	Progetto - scala 1:5.000 (40 Tavv.)
Tav. P.4	Progetto centro storico - scala 1:2.000 (12 Tavv.)
Tav. P.5	Attività edilizia e procedimenti
Tav. P.6	RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)

**Sono elaborati conoscitivi per l'applicazione del RUE:**

Tav. C.1	Relazione illustrativa
Tav. C.2	Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavv.) e Scheda dei vincoli
Tav. C.3	VALSAT (Comprensiva di "Sintesi non tecnica" e "Valutazione di incidenza")
Allegato A.1	Il piano regolatore della sismicità
Allegato A.2	Il piano regolatore dell'energia
Allegato A.3	Emergenze architettoniche fragili con valore storico
Allegato A.4	Partecipazione istituzionale e sociale

# Indice

## **Titolo I**

### **Disposizioni generali**

art. 1	Oggetto e natura del RUE.....	1
art. 2	Definizioni e specificazioni di parametri.....	1
art. 3	Usi del territorio.....	2
art. 4	Tipi di intervento.....	3

## **Titolo II**

### **Disciplina dei tessuti storici**

art. 5	Centro storico.....	5
art. 6	Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico.....	9

## **Titolo III**

### **Disciplina del centro urbano**

art. 7	Ambito residenziale misto consolidato.....	11
art. 8	Ambito produttivo specializzato.....	12
art. 9	Ambito produttivo misto.....	12
art. 10	Ambito misto di riqualificazione.....	13
art. 11	Aree urbane a disciplina specifica.....	14

## **Titolo IV**

### **Disciplina del territorio rurale**

art. 12	Disposizioni comuni.....	16
art. 13	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	20
art. 14	Aree di valore naturale e ambientale.....	22
art. 15	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.....	22
art. 16	Ambiti agricoli periurbani.....	22
art. 17	Aree rurali a disciplina specifica.....	23

## **Titolo V**

### **Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali**

art. 18	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	25
art. 19	Attrezzature e spazi collettivi.....	25
art. 20	Dotazioni ecologiche e ambientali.....	27
art. 21	Poli funzionali.....	27

## **Titolo VI**

### **Condizioni per le attività di trasformazione**

art. 22	Natura e paesaggio.....	29
art. 23	Storia e archeologia.....	30
art. 24	Sicurezza del territorio.....	31
art. 25	Impianti e infrastrutture.....	33

## **Titolo VII**

### **Obiettivi di qualità**

art. 26	Prestazioni minime nel centro urbano.....	35
art. 27	Prestazioni minime nel territorio rurale.....	39

## **Titolo VIII**

### **Incentivi e compensazioni**

art. 28	Disciplina generale.....	40
art. 29	Incentivi.....	40
art. 30	Compensazioni.....	41

## **Titolo IX**

### **Attuazione e procedure**

art. 31	Modalità di attuazione.....	44
art. 32	Norme finali e transitorie.....	44

## Sigle e abbreviazioni

CLE	Condizione Limite per l'Emergenza
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
CTR	Carta Tecnica Regionale
DAL	Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna
Dc	Distanza dai confini di proprietà
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DI	Decreto Interministeriale
DLgs	Decreto Legislativo
DPCM	Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri
Dpf	Distanza tra pareti finestrate
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dal confine stradale
Hf	Altezza dei fronti
H max	Altezza massima dell'edificio
LR	Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 " <i>Semplificazione della disciplina edilizia</i> "
LR n./anno	Legge Regionale n./anno
MAP	Museo all'aperto della città di Faenza
NdA	Norme di Attuazione
PAE	Piano delle Attività Estrattive
PdC	Permesso di Costruire
POC	Piano Operativo Comunale
PRG	Piano Regolatore Generale
PRSR	Programma Regionale di Sviluppo Rurale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RIR	Rischio di Incidente Rilevante
RUE	Regolamento Urbanistico ed Edilizio
Sa	Superficie accessoria
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SF	Superficie fondiaria
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
s.m.i.	successive modifiche ed integrazioni
SCO	Superficie coperta
ST	Superficie totale
Su	Superficie utile (rif. art. 32.8)
Sul	Superficie utile lorda (rif. art. 32.8)
Sv	Superficie di vendita
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
VT	Volume totale (rif. art. 32.8)
(°)	Articoli soggetti all'applicazione degli "Incentivi" di cui all'art. 29

# Titolo I      Disposizioni generali

---

## Art. 1 Oggetto e natura del RUE

### 1. Finalità

Il RUE definisce la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale in conformità alla legge regionale.

### 2. Elaborati del RUE

Hanno carattere prescrittivo nell'ordine:

- Tav. P.1 Schede progetto
- Tav. P.2 Norme di Attuazione
- Tav. P.3 Progetto - scala 1:5.000 (40 Tavole)
- Tav. P.4 Progetto centro storico - scala 1:2.000 (12 Tavole)
- Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti
- Tav. P.6 RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)

Sono elaborati conoscitivi per l'applicazione del RUE:

- Tav. C.1 Relazione illustrativa
- Tav. C.2 Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavole) e Scheda dei vincoli
- Tav. C.3 VALSAT (comprensiva di "Sintesi non tecnica" e "Valutazione di incidenza")
- Allegato A.1 Il piano regolatore della sismicità
- Allegato A.2 Il piano regolatore dell'energia
- Allegato A.3 Emergenze architettoniche fragili con valore storico
- Allegato A.4 Partecipazione istituzionale e sociale

La Tav. C.2 costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.

Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e gli Allegati A.1, A.2, A.3, A.4, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare o conoscitivo, possono essere aggiornati o modificati con sola delibera del Consiglio.

## Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

### 1. Finalità

Ai fini dell'applicazione del RUE, le definizioni dei parametri derivano direttamente dalle disposizioni regionali in materia di definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DGR n. 922/2017), con le specificazioni di cui al comma 2, con le definizioni integrative di cui al comma 3 e con le disposizioni di raccordo di cui al comma 8 dell'art. 32 [Norme finali e transitorie].

### 2. Specificazioni

#### - Distanza dal confine stradale (Ds)

Per le distanze dal confine stradale si tiene conto delle fasce di rispetto stabilite dal Codice della Strada o, qualora più restrittive, dal RUE. In assenza di diverse disposizioni, la distanza minima deve essere definita in relazione ad allineamenti, edifici preesistenti, nuovi fili edilizi da individuare e alla sicurezza della circolazione; in assenza di tali condizionamenti la distanza minima è pari a 5 m.

#### - Distanza dai confini di proprietà (Dc) e tra pareti finestrate (Dpf)

I limiti alla distanza dai confini di proprietà derivano dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore, anche nei casi di ristrutturazione edilizia per la parte che rimane entro l'area di sedime e la sagoma del fabbricato originario.

Sono fatte salve maggiori distanze stabilite nelle specifiche norme di zona del RUE, che possono essere ridotte con atto di assenso registrato dei confinanti ad eccezione dei seguenti casi:

- fasce di inedificabilità previste agli articoli 7, 8, 9 e 10 delle presenti norme;
- distanza dalle mura storiche di cui all'art. 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

Per le distanze stabilite dal RUE nelle singole zone sono sempre prevalenti le seguenti specificazioni:

- per le parti interrato degli edifici, la Dc deriva esclusivamente dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore;
- sono applicabili le disposizioni contenute all'art. 32 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" in tema di coibentazione negli edifici esistenti.

Entro la distanza di 5 m dai confini di proprietà, è consentito realizzare o modificare fuori sagoma pareti finestrate con atto trascritto di assenso del confinante.

- Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (H max)

La verifica dell'altezza massima (*H max*) dell'edificio si effettua sulla media tra le altezze dei fronti (*Hf*) del fabbricato, considerando in ogni fronte -per i tetti inclinati- la quota più alta della linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura. Per le coperture piane l'*H max* è determinata dalla quota di estradosso della copertura stessa, alla quale è possibile aggiungere l'altezza di parapetti pieni fino a 1,20 m.

- Lotto o Unità d'intervento

Fatte salve diverse disposizioni delle norme di zona, gli indici e i parametri urbanistici da applicare ai lotti sono riferiti ai limiti di zonizzazione o ai perimetri d'intervento, da determinare in relazione alla situazione proprietaria alla data del 31.12.2010.

L'esatta conformazione dei lotti, indipendentemente dalla rappresentazione grafica degli ambiti e zone nelle Tavv. P.3 "Progetto" -che può essere non correttamente rispondente alla situazione reale- deriva dalla situazione di fatto esistente per i singoli lotti.

### **3. Definizioni**

- Centro urbano

E' la parte del territorio delimitata da un perimetro continuo di progetto, comprensivo del centro storico, la cui evoluzione segue i principi della densificazione, del mix funzionale e della qualità dei servizi anche attraverso strategie incentivanti.

- Territorio rurale

Sono le parti del territorio al di fuori del centro urbano.

- Superficie utile lorda virtualmente ammissibile (Sul virtualmente ammissibile)

E' la superficie utile lorda (*Sul*) che deriva dal calcolo delle possibilità edificatorie, tenendo conto esclusivamente dei parametri di zona *SCO* e *H max* e considerando la possibilità di realizzare, al massimo, 3 piani utili fuori terra.

- Superficie utile lorda realizzata (Sul realizzata)

E' la superficie utile lorda (*Sul*) esistente e la superficie utile lorda (*Sul*) di progetto la cui realizzazione sia stata effettivamente ultimata.

- Serre solari

Si definiscono solari le serre costituite da pareti vetrate per almeno il 70% delle superfici di tutti i lati -compresi gli eventuali lati in appoggio- e la copertura, orientate a sud, sud-est, sud-ovest, qualora finalizzate al migliore sfruttamento della radiazione solare: a tale fine non devono essere munite di impianto di riscaldamento e devono essere opportunamente ombreggiate d'estate.

- Riporti di terreno

Sono consentiti, dalla quota d'ingresso del lotto, riporti di terreno con pendenza non superiore al 4%. Pendenze superiori sono ammesse per condizioni derivanti da norme in materia di sicurezza idrogeologica e/o in siti caratterizzati da particolare morfologia del terreno e/o da condizionamenti altimetrici derivanti dallo stato attuale.

- Unità immobiliare

Ai fini dell'applicazione delle norme di carattere urbanistico-edilizio del presente RUE le unità immobiliari si intendono comprensive delle relative pertinenze.

- Zona

E' la parte del territorio comunque denominata (ambito, area, ecc.) alla quale è possibile associare una determinata disciplina normativa.

- Rete ecologica

E' un sistema interconnesso di aree naturali e semi-naturali di varie dimensioni e forma, necessario al mantenimento della biodiversità, del paesaggio e delle funzioni ecologiche dell'ambiente.

- Asservimento dei terreni

Nel territorio rurale, si definisce asservita l'area catastalmente determinata, necessaria all'edificabilità di un dato fabbricato, estesa almeno alla quantità necessaria in base all'indice di edificabilità e comunque non inferiore all'unità minima poderalo. La capacità edificatoria eventualmente residua sul terreno asservito, potrà essere utilizzata unicamente nell'ambito del nucleo edilizio servente: pertanto il terreno asservito, qualora sia alienato separatamente dal nucleo edilizio, diventa improduttivo di indice.

## **Art. 3 Usi del territorio**

### **1. Destinazioni d'uso**

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie funzionali:



a) residenziale

Comprende le funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.

b) turistico ricettiva

c) produttiva

Comprende le seguenti funzioni:

**c1)** funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali compresi acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi;

**c2)** funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente punto c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.

d) direzionale

Comprende le seguenti funzioni:

**d1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), i servizi pubblici e gli impianti di interesse generale, le attività di servizio alle persone comprese le attività di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica;

**d2)** funzioni direzionali (ivi comprese le funzioni finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali) farmacie, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, mercatini dell'usato in conto vendita.

e) commerciale

Comprende le funzioni commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici

f) rurale

Comprende le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli, attività connesse all'agriturismo.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/2 [*Circoli e commercio*] contiene disposizioni in materia di circoli e commercio.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/12 [*Condizioni minime di compatibilità per attività su aree scoperte*] richiama condizioni minime di compatibilità per l'estensione delle attività sulle aree scoperte, compresi i depositi a cielo aperto, qualora consentiti dalle norme di zona.

## **2. Modifiche degli usi del territorio**

Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche:

- il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere a), b), c), d), e), f);
- il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere c1), c2), d1), d2).

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di:

- aumento delle superfici utili (*Su*) degli edifici;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR;
- in tutti i casi in cui si verifica il passaggio tra le 6 categorie funzionali di cui al comma 1) qualora tale passaggio comporta un aumento delle prestazioni fissate all'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*], indipendentemente dai casi di riduzione o esclusione ivi previsti;
- in tutti i casi nei quali la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi stabiliscono più elevati carichi urbanistici nell'ambito di una medesima categoria funzionale di cui al comma 1.

Nel rispetto degli usi consentiti dal RUE nelle specifiche norme di zona, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile (*Su*) dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m<sup>2</sup>.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/3 [*Agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso*] contiene disposizioni per i mutamenti di destinazione d'uso che avvengono nell'unità immobiliare entro dieci anni.

## **Art. 4 Tipi di intervento**

### **1. Interventi**

Sono quelli definiti dalla vigente legislazione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, demolizione, recupero e risanamento delle aree libere, significativi movimenti di terra).

## **2. Specificazioni in merito agli interventi sugli edifici esistenti**

A specificazione di quanto definito per legge, nel rispetto di ogni altra disposizione contenuta nell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e fatte salve le precisazioni per gli interventi in centro storico di cui all'art. 5.3 [*Centro storico - Categorie di intervento*] gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono dettagliati come segue:

### **- Restauro scientifico**

Negli immobili oggetto di restauro scientifico non sono ammesse altre forme di intervento e le lavorazioni qualificate devono essere eseguite da operatori e maestranze con idonee capacità tecnico-professionali.

### **- Significativi movimenti di terra**

Fatta salva ogni norma sovraordinata, i movimenti di terra non a fini agricoli e non connessi ad altre opere edilizie, sono da intendersi significativi e richiedono il relativo titolo abilitativo edilizio quando interessano una altezza media superiore a 0,5 m.

Sono fatti salvi i limiti derivanti dall'applicazione dell'art. 22 [*Natura e paesaggio*].

I movimenti di terra che interferiscono con le pertinenze stradali e/o di altri impianti e infrastrutture devono essere sempre oggetto di titolo abilitativo edilizio previo parere degli Enti competenti.

Nell'ambito delle suddette categorie, è sempre consentito inquadrare gli interventi nel rispetto di eventuali diverse indicazioni derivanti da norme sovraordinate o settoriali.

## **3. Norme di intervento per edifici non conformi**

Sugli edifici esistenti che siano in contrasto con le previsioni del RUE quanto a superficie coperta (SCO), superficie utile lorda (SuL), altezza massima (*H max*) e destinazioni d'uso sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria.

Salva specifica diversa statuizione delle presenti norme, sono inoltre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, a condizione che gli interventi di ristrutturazione edilizia, su conforme parere dell'UTC ed in relazione alla rilevanza dell'intervento producano una significativa riqualificazione dell'edificio ed eliminino o per lo meno riducano, in termini considerevoli, qualora presenti, fenomeni di degrado urbano e/o di incompatibilità ambientale.

È sempre possibile per le funzioni ammesse dal RUE, utilizzare i fabbricati fino al limite previsto dalle singole norme di zona.

Ai fini della presente norma si considerano come edifici esistenti quelli legittimamente realizzati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale nonché quelli che siano stati oggetto di titolo abilitativo in sanatoria o che abbiano ottemperato ai provvedimenti sanzionatori.

## Titolo II      **Disciplina dei tessuti storici**

---

### **Art. 5 Centro storico**

#### **1. Definizione e principi generali**

E' la parte di città individuata con un apposito perimetro nelle Tavv. P.3 "Progetto".

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. All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla conservazione 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.

L'identità di Faenza è riassunta nel centro storico: per questa ragione sono da concentrare in tale ambito incentivi, agevolazioni e perequazioni, al fine di aumentare la sicurezza sismica, di migliorare l'efficienza energetica e di favorire la riqualificazione delle scene urbane; qualunque intervento è subordinato, oltre che alle presenti norme, al rispetto congiunto delle tavole di progetto P.4\_A "Categorie di intervento", P.4\_B "Attrezzature e spazi collettivi", P.4\_C "Politiche di intervento".

Gli edifici visibili nelle tavole grafiche possono essere non correttamente rispondenti alla situazione reale: in questi casi si tiene conto della situazione di fatto esistente, per la quale dovranno comunque sussistere le condizioni di regolarità edilizia.

Costituisce zona omogenea A secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-7 della LR 20/2000.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse tutte le funzioni, ad esclusione di quelle di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera c2), con i seguenti limiti:

- nell'area monumentale individuata nella Tav. P.4\_C (Faenza), limitatamente ai locali al piano terra prospicienti direttamente con vetrina sullo spazio pubblico, sono vietati i cambi d'uso verso le funzioni di cui alla lettera a) (residenziale) e verso le funzioni finanziarie, bancarie e assicurative di cui alla lettera d2) dell'art. 3 [*Usi del territorio*], con la precisazione che i cambi d'uso verso le funzioni di agenzia immobiliare e gli studi professionali non sono ammessi limitatamente a Piazza del Popolo e Piazza della Libertà;
- nell'area monumentale e lungo gli assi commerciali individuati nella Tav. P.4\_C (Faenza), è vietato modificare l'uso a favore di nuovi garage nei locali al piano terra prospicienti direttamente sullo spazio pubblico nonché sono vietati i distributori automatici di prodotti qualora non connessi ad attività di pubblico esercizio;
- sono vietati i locali destinati a sale gioco, videolottery, sale scommesse e simili, salvo gli apparecchi da gioco consentiti per legge nei pubblici esercizi;
- in considerazione del loro interesse generale, è vietato modificare la funzione delle botteghe storiche e degli immobili individuati come "*locali da conservare*" nella Tav. P.4\_C (Faenza);  
l'utilizzo delle sedi rionali per funzioni di pubblico esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso. Le sedi rionali, con la procedura di SIO possono essere utilizzate per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19 [*Attrezzature e spazi collettivi*].
- ad integrazione di quanto previsto all'art. 19, negli edifici destinati ad attrezzature e spazi collettivi individuati nelle Tavv. P.4\_B sono consentite tutte le funzioni di cui al presente comma 2 alle seguenti condizioni:
  - negli immobili di proprietà pubblica esistenti ed effettivamente utilizzati per funzioni pubbliche: obbligo di mantenere le funzioni esistenti con facoltà di variazione d'uso per le attività di cui all'art. 19 comma 1, mediante la procedura di SIO;
  - negli immobili esistenti di proprietà privata, ivi compresi quelli di enti religiosi, effettivamente utilizzati per funzioni pubbliche dovrà essere assicurato -a seguito di cambio d'uso o di funzione- il mantenimento di almeno il 30% della Sul per le funzioni di cui all'art. 19: tale condizione può essere modificata mediante la procedura di SIO;
  - la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/2.3 [*Circoli e commercio - Specificazioni in materia di commercio*], individua altre particolari limitazioni sugli usi, richiamando specifico Atto di Consiglio comunale.

#### **3. Categorie di intervento**

Fermo restando che gli interventi ammissibili nel centro storico hanno come finalità la rigorosa conservazione degli elementi storici e la rimozione di quelli incongrui, la definizione degli stessi discende dalla legge e dalle seguenti ulteriori specificazioni:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro scientifico;
- d) restauro e risanamento conservativo: gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, per quanto attiene agli interventi sui prospetti, in funzione delle diverse modalità di intervento, sono distinti:
  - d1) restauro conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni consentendo solo su questi ultimi parziali modifiche;
  - d2) risanamento conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni ammettendo parziali modifiche;

- e) ristrutturazione edilizia: in centro storico tale intervento non deve produrre aumento di volume. La ristrutturazione edilizia comprende anche il recupero di volumi preesistenti, disciplinati dalla Tav. P.1 Schede progetto "centro storico".

#### **4. Carattere presuntivo delle categorie di intervento**

L'attribuzione delle categorie di intervento agli edifici e ai vuoti urbani di cui alle Tavv. P.4\_A, ai fini della progettazione degli interventi in centro storico, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo.

La categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi in centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria, in relazione all'intervento proposto, devono essere supportati da una analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui.

L'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio.

Con le predette modalità, stante la finalità di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione, sono ammessi per le preesistenze:

- la demolizione delle superfetazioni, la riplasmazione e ricomposizione plano-volumetrica 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. Tali interventi devono essere finalizzati al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente con i 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 tetti e dei prospetti;
- la chiusura vetrata di loggiati e logge rientranti qualora tale soluzione abbia come finalità la coerenza con i valori tradizionali e storici;
- la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati arretrati per rampicanti, con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici;
- ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate, con infissi in materiali pregiati e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:
  - attività pubbliche o di interesse generale;
  - bar, ristoranti, alberghi;
  - attività commerciali al dettaglio e botteghe ceramiche attive con continuità da almeno venti anni, limitatamente a cavedi o piccoli cortili di proprietà esclusiva.

Gli interventi su immobili privati dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale per la permanenza almeno decennale della destinazione d'uso.

Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione, ai fini della presente disciplina del centro storico, si intendono di pubblico interesse.

Gli interventi qualificabili come "Ristrutturazione", di cui al presente comma, sono ammessi sulla base dell'atto dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 15.05.2014.

#### **5. Condizioni per interventi che prevedono demolizioni**

Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti o si renda necessaria, per lo stato di labenza e per la sicurezza del cantiere, 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 dette parti potranno essere demolite e -qualora l'edificio non sia incongruo- dovranno essere ripristinate nel rispetto del presente articolo o di quanto già eventualmente concesso, adottando le necessarie cautele e/o modalità esecutive.

#### **6. Vulnerabilità sismica**

Il RUE riconosce nella sicurezza sismica uno degli elementi fondamentali della pianificazione: a tale fine è stato redatto il "Piano regolatore della sismicità" (Allegato A.1) quale strumento conoscitivo con particolare riguardo alla CLE (Condizione Limite per l'Emergenza), alla microzonazione sismica e alla vulnerabilità.

Nel caso di opere sugli edifici soggette a titolo abilitativo, ai fini conoscitivi in materia sismica, la relazione tecnica descrittiva deve contenere l'inquadramento dell'intervento nell'ambito del "Piano regolatore della sismicità", secondo quanto indicato all'art. 46 [Elementi conoscitivi minimi in materia sismica in centro storico] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

#### **7. Efficienza energetica**

Le trasformazioni in centro storico che siano soggette agli adempimenti di cui all'art. 28 della Legge n. 10/1991 e s.m.i., ma che si avvalgano della possibilità di esclusione dall'applicazione dei requisiti minimi di legge in materia di prestazione energetica degli

edifici e degli impianti, devono comunque indagare i possibili interventi compatibili con il valore storico dell'edificio e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico.

### **8. Aree del centro storico sottoposte a Schede progetto**

Sono interventi la cui attuazione si basa su Schede progetto di cui alla Tav. P.1 che disciplina in modo puntuale le trasformazioni. Quando non altrimenti specificato dalla Scheda progetto valgono le presenti NdA.

Sono sottoposti a Scheda progetto gli interventi specifici di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, individuati con apposita simbologia nelle Tavv. P.4\_C "Politiche di intervento", che delineano le modalità operative con le quali ricondurre l'organismo edilizio alla sua coerenza formale, architettonica e ambientale.

Le "Schede progetto centro storico" riguardano le seguenti tipologie di interventi:

#### **A. Progetti puntuali strategici**

Sono tre progetti di grande rilevanza pubblica, caratterizzati da soluzioni interamente vetrate, già delineati nel PSC:

- Palazzo delle Esposizioni in corso Mazzini: copertura vetrata della corte centrale;
- Museo delle Ceramiche in viale Baccarini: realizzazione di una struttura vetrata nell'area verde antistante l'ingresso al fine di comprendere quei servizi ricreativi, informativi, commerciali, oggi mancanti;
- Palazzo dei musei in via Santa Maria dell'Angelo: la copertura della corte interna, con realizzazione prevalentemente vetrata, per assolvere alle finalità espositive e distributive del museo archeologico e delle altre collezioni.

#### **B. Recupero di volumi preesistenti**

#### **C. Unità edilizie interferenti con visuali di pregio negli assi commerciali**

Sono rappresentate da edifici con facciata prospiciente il suolo pubblico che interferiscono in modo più significativo di altri, per interventi anomali del dopoguerra, con le visuali di pregio degli assi commerciali individuati nelle Tavv. (P.4)\_C "Politiche di intervento".

Con le modalità di cui al Titolo VIII [*Incentivi e compensazioni*] sono incentivate le trasformazioni delle facciate interferenti, per finalità di coerenza nel contesto e di sicurezza urbana eliminando le anomalie, balconi e sbalzi incongrui sul suolo pubblico.

#### **D. Unità edilizie interferenti con il tessuto edilizio circostante**

Sono rappresentate da edifici con le medesime caratteristiche di quelli di cui alla precedente lettera C., ma diffuse in modo puntuale in altri ambiti del centro storico, sulle quali si applicano simili strategie di eliminazione delle interferenze più eclatanti e possibilità di ulteriori individuazioni con la procedura di cui all'art. 31.4 [*Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico*].

Gli interventi in attuazione delle "Schede progetto centro storico" sono sottoposti alla procedura valutativa di cui al precedente comma 4.

### **9. Valore degli edifici**

Il RUE individua nelle Tavv. P.4\_C "Politiche di intervento" le seguenti tipologie di edifici di valore di cui all'art. A-9 della LR 20/2000:

- edifici di valore storico-architettonico;
- edifici di valore culturale-testimoniale.

Agli edifici di valore storico-architettonico si applicano anche le specifiche norme derivanti da leggi di settore previste per edifici sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni storico-architettoniche (ad esempio in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, definizione delle variazioni essenziali, abusivismo edilizio, normativa tecnica).

### **10. Emergenze architettoniche fragili con valore storico**

Fermo restando che qualunque elemento di valore storico deve essere conservato, sono singolarmente individuate nell'Allegato A.3 "Emergenze architettoniche fragili con valore storico" le principali emergenze, con la finalità del loro restauro in occasione di interventi edilizi e con il divieto di rimuoverle o spostarle.

### **11. Obiettivi di qualità**

Il principio generale a cui si deve uniformare la valutazione circa l'ammissibilità degli interventi, riguarda la caratterizzazione storica degli edifici estesa a tutte le componenti -compresi gli spazi aperti- che dovrà risultare dall'analisi storica allegata ai progetti.

Gli interventi edilizi sono prioritariamente finalizzati alla conservazione e al restauro di tutte le componenti che caratterizzano il centro storico nei suoi riconoscibili elementi di valore alle varie scale, con riferimento sia agli edifici e loro finiture, sia agli spazi aperti: a tale fine dovranno conformarsi ai presenti obiettivi di qualità, in relazione alle parti di edificio interessate, fatte salve disposizioni di maggior dettaglio contenute nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e negli Allegati del RUE.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nel proprio documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento, può approfondire e valutare soluzioni progettuali diverse rispetto alle disposizioni del presente comma al fine di conciliare anche soluzioni contemporanee con il contesto storico. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero centro storico.

- Sistema coperture

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati come esistenti; fatte salve eventuali norme sovraordinate, gli interventi di riqualificazione energetica, quali la posa in opera di tetti ventilati o coibentati dovranno in ogni caso mantenere la continuità delle linee di gronda e di colmo, laddove già esistenti, lungo i fronti dell'edificio. Le eventuali modifiche nell'ambito degli interventi di ripristino delle componenti storiche degli edifici non si configurano come aumenti dei volumi preesistenti.

Nel caso di interventi sugli sporti delle coperture, gli stessi dovranno essere ripristinati con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). L'apertura di terrazzi in falda, da consentire nella misura massima del 10% della medesima, potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a ristrutturazione (in questo caso la categoria di intervento determinata dal RUE è da intendersi prescrittiva), nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, sulla base di un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 73 [Caratteristiche dei locali di abitazione] contiene disposizioni sui lucernari in falda in relazione al rispetto della caratterizzazione storica degli edifici.

- Apparato strutturale

Negli interventi sulle strutture di copertura è sempre preferibile l'utilizzo di sistemi strutturali di legno.

Le preesistenti strutture in legno dei solai possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno, le nuove strutture orizzontali dovranno essere in legno, fatte salve condizioni di legge ostative. Negli edifici di valore di cui al comma 9, i nuovi orizzontamenti non devono interferire con le cornici e gli sguinci delle aperture esistenti.

I soffitti a volta di qualsiasi tipologia devono essere conservati/consolidati nella loro forma originaria.

Con la procedura di cui al precedente comma 4 e solo per comprovate esigenze funzionali, è possibile adeguare le volte per l'inserimento di elementi di collegamento verticale (scale/ascensori), alle seguenti condizioni:

- i locali voltati non devono essere decorati o affrescati: a tal fine sono sempre richieste indagini stratigrafiche;
- i locali voltati fuori terra non devono prospettare sulla via pubblica;
- i collegamenti verticali devono perseguire la minima interferenza con le volte (scale aperte, ascensori con chiusure vetrate, ecc.).

- Sistema facciate

Per gli intonaci, le tinte e le finiture delle facciate e dei muri di cinta occorre utilizzare materiali coerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio e del contesto architettonico, compresi quelli a base di silicati e silossani.

Gli infissi e gli elementi oscuranti esterni delle finestre devono essere in legno verniciato, con gli elementi di ferramenta non in vista. I portoni storici devono essere restaurati o -qualora irrecuperabili- sostituiti con altri delle stesse caratteristiche. Le nuove inferriate devono essere di semplice disegno. Gli infissi delle vetrine devono essere sempre in materiali pregiati, preferibilmente legno verniciato o acciaio: possono essere proposti anche in alluminio, nello spessore minimo realizzabile e di colore micaceo. Soluzioni particolari per gli infissi, in relazione alla caratterizzazione storica dell'edificio, possono essere proposte con le procedure di cui al precedente comma 4.

Le serrande devono essere preferibilmente del tipo a maglie aperte o traforate, escludendo quelle chiuse in lamiera zincata o alluminio. Per gli infissi possono essere conservati/sostituiti materiali diversi nel caso di interventi su aperture specialistiche originali (es. infissi in ferro tipici di funzioni non residenziali storicamente insediate).

L'esecuzione della tinteggiatura dovrà essere preceduta dalla valutazione dell'UTC sulla base di un adeguato numero di campioni.

Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o in altri materiali, se incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi.

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame: la parte terminale, qualora interessi lo spazio pubblico, deve essere in ghisa.

Nel centro storico non è consentito realizzare nuovi balconi.

- Elementi interni, di finitura e impianti tecnologici

Le configurazioni a volta non portanti, in arelle e legno, i doppi volumi, come pure gli arredi fissi o le finiture interne di valore documentario sono da conservare.

Eventuali modifiche alle volte necessarie per l'inserimento di elementi di collegamento verticale (scale/ascensori) sono ammesse con la procedura di cui al comma 4 [Carattere presuntivo delle categorie di intervento], nel rispetto delle condizioni di cui alla precedente alinea "Apparato strutturale".

E' ammessa la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati arretrati per rampicanti con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

La realizzazione di ascensori può essere autorizzata nei cortili interni, a condizione che non sia alterata l'architettura dello spazio aperto e che il ridisegno del sistema distributivo non comprometta la tipologia storica del fabbricato.

L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno ed in ogni caso collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio. Gli impianti esterni dovranno rispettare i caratteri strutturali, costruttivi e formali dell'edificio e

consentirne la leggibilità in ogni sua parte: essi dovranno rispondere a principi di compatibilità, minimo intervento e reversibilità rispetto alla situazione preesistente.

#### - Spazi aperti

Fermo restando che gli interventi in tutti gli spazi aperti hanno come finalità la conservazione spaziale nel rispetto della loro caratterizzazione storica, nelle Tavv. P.4\_A.2 "Categorie di intervento degli spazi aperti" sono state individuate tre tipologie a cui corrispondono le seguenti direttive per il progetto:

- spazi di rilevante importanza, da sottoporre a conservazione del verde esistente e delle pavimentazioni originarie;
- spazi di rilevanza storica, da sottoporre a restauro con eliminazione delle opere incongrue al fine di consentire la leggibilità originaria complessiva;
- altri spazi aperti, da sottoporre a risanamento conservativo, con l'obiettivo della loro valorizzazione mediante aree verdi/pavimentazioni, conservando gli elementi di valore originari.

Devono essere osservate le seguenti direttive di carattere generale, fatte salve le possibilità di cui al comma 4.

- è 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;
- tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio -per la parti pavimentate- cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile;
- devono essere mantenuti i giardini e le alberature di pregio esistenti;
- non sono ammessi gli annessi da giardino di cui all'art. 70 della Tav. P.5 nonchè i pergolati e la copertura, anche parziale e/o di carattere precario, degli spazi aperti;
- le strade e percorsi storici di proprietà privata devono essere restaurati; qualora non siano già chiusi da portoni storici dovrà essere conservata la loro visibilità dall'esterno;
- l'illuminazione artificiale degli spazi aperti è una componente essenziale del progetto, dovrà essere orientata verso il basso e dovranno essere utilizzati corpi illuminanti e sostegni minimali, improntati alla semplicità.

## **12. Archeologia**

All'interno del centro storico gli interventi che intaccano il sottosuolo per una profondità maggiore di 0,50 m comportano la comunicazione -corredata degli elaborati esplicativi- almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna, che potrà disporre l'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche.

## **Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico (°)**

### **1. Categorie di edifici individuati nel RUE**

Al di fuori del centro storico sono individuate, con apposita simbologia, tre categorie di edifici di valore:

- edifici di valore storico-architettonico, compresi quelli di tipo monumentale;
- edifici di valore culturale-testimoniale;
- edifici significativi dell'architettura moderna.

Agli edifici di valore storico-architettonico, compresi quelli di tipo monumentale, si applicano anche le specifiche norme derivanti da leggi di settore previste per edifici sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni storico-architettoniche (ad esempio in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, definizione delle variazioni essenziali, abusivismo edilizio, normativa tecnica).

Nel territorio rurale, nei complessi individuati dal RUE con apposita simbologia di valore presuntivo, si riconoscono di valore i singoli edifici e manufatti che risultavano esistenti in tutto o in parte nel 1937, in base alle mappe catastali dell'epoca: tale condizione dovrà essere individuata -in sede di progetto edilizio- attraverso la lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni.

Gli edifici e il loro contesto, già risultanti nelle mappe catastali del 1937 e che non siano stati ricostruiti in epoca successiva, sono considerati di valore culturale-testimoniale: nel centro urbano la norma si applica per gli edifici originariamente rurali.

Per gli edifici eventualmente non individuati o che non risultano nelle mappe catastali del 1937, può essere effettuato l'accertamento del loro valore culturale-testimoniale, previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi storico-critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico dell'edificio e del contesto culturale ed ambientale. L'individuazione dell'immobile come edificio di valore viene effettuata su conforme parere dell'UTC. L'accertamento del valore è condizionato al divieto di demolizione con ricostruzione: in questo caso il progetto è subordinato alla preventiva verifica delle soluzioni di tipo conservativo più appropriate, per le quali dovranno essere approfonditi anche gli aspetti strutturali.

Gli edifici disciplinati dal presente articolo rientrano nell'individuazione di cui all'art. A-9 della LR 20/2000.

### **2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore**

Nel rispetto dei limiti e delle condizioni contenute nelle specifiche norme di zona, i progetti sugli edifici e i manufatti di valore e relative aree pertinenziali sono finalizzati alla loro conservazione e possono essere interessati dai seguenti interventi:

- gli edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale sono soggetti a restauro scientifico;

- gli edifici di valore storico-architettonico sono soggetti a restauro e risanamento conservativo. E' possibile ampliare internamente gli edifici, laddove non vietato dalle specifiche norme di zona;
- gli edifici di valore culturale-testimoniale e gli edifici significativi dell'architettura moderna sono soggetti a restauro e risanamento conservativo. E' possibile ampliare gli edifici, laddove non vietato dalle specifiche norme di zona.

Fermo restando che deve essere sempre osservata la coerenza con gli aspetti formali e materici dell'edificio di valore, gli interventi sopra indicati sono soggetti alla procedura di cui all'art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*].

L'intervento di restauro e risanamento conservativo deve perseguire l'obiettivo del mantenimento dell'edificio originario, evitandone la demolizione con ricostruzione, ancorché fedele. Il mantenimento dell'edificio originario rappresenta pertanto la prioritaria condizione per il progetto: il progettista dovrà ricercare le soluzioni di tipo conservativo più appropriate, approfondendone preventivamente gli aspetti strutturali. Per esigenze di adeguamento sismico non altrimenti risolvibili è possibile prevedere la modalità operativa della demolizione con ricostruzione parziale o totale dell'edificio a condizione che siano documentate in modo esauriente, con perizia tecnica giurata, le condizioni di non conservabilità delle componenti originarie: la perizia dovrà essere corredata da una documentazione fotografica rappresentativa -anche a fini documentali- dell'edificio originario. La ricostruzione dovrà privilegiare il recupero dei materiali provenienti dalla demolizione. La demolizione, in coerenza con le modalità del restauro, non può in ogni caso riguardare elementi o apparati decorativi storici dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario.

### **3. Arredi o manufatti di valore**

Pur non individuati nella cartografia del RUE, sono salvaguardati e conservati tutti gli arredi o manufatti di interesse storico o testimoniale quali cippi, monumenti, lapidi storiche, cimiteri di campagna per la parte originaria, argini, canali, alvei abbandonati, relitti di terreno a bosco, giardini storici o di valore documentario e altre infrastrutture storiche.



## Titolo III    **Disciplina del centro urbano**

---

### **Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)**

#### **1. Definizione**

E' l'insieme delle aree prevalentemente residenziali all'interno del centro urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravvisa l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento e trasformazione, migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche degli edifici.

Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-10 della LR 20/2000.

E' suddiviso in due sottoambiti:

- tessuti spontanei: interessano parti di città sorte senza un preciso piano e rappresentano nuclei identitari in cui favorire un naturale processo di addensamento;
- tessuti ordinari: rappresentano la gran parte della periferia, sorta sulla base di piani con tipologie eterogenee, in cui graduare nello specifico le nuove possibilità di intervento.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera c2).

#### **3. Interventi**

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti e condizioni tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato]:

- tessuti spontanei:
  - SCO max 50% della SF;
  - H max 7,50 m.
- tessuti ordinari:
  - SCO max 40% della SF;
  - H max 9,50 m.

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

Il volume dovrà comunque rientrare nei limiti di cui all'art. 7 del DI 1444/1968.

E' sempre possibile chiudere tettoie esistenti ricomprese nella SCO, nonché i balconi secondo quanto disposto nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/5 [Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti] fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia.

In adiacenza al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione -anche se eseguiti a stralci- sono assoggettati:

- a SIO di cui all'art. 31.2 [Modalità di attuazione - Schema di Inquadramento Operativo (SIO)], alle condizioni di cui al successivo comma 4, qualora interessino una Sul compresa fra 2.300 m<sup>2</sup> e 4.000 m<sup>2</sup>;
- a POC qualora interessino una Sul maggiore di 4.000 m<sup>2</sup>.

Nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (SCO) o l'altezza massima (H max) o che siano destinati ad usi non conformi alle norme di zona, il relativo volume esistente può essere incrementato -anche previa demolizione- del:

- 10% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 40% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;

- 20% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia inferiore del 60% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia;
- nei suddetti casi di incremento volumetrico, la distanza minima dai confini è pari a 5 m e l'edificio ampliato non dovrà comunque superare i parametri eccedenti già raggiunti sul lotto e nell'edificio originario.

Per gli edifici esistenti conformi al RUE quanto a superficie coperta, altezza massima e destinazioni d'uso, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è possibile ampliare la SCO max del 20%.

#### **4. Condizioni di intervento nei casi di SIO**

Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC [*Le quattro qualità - La qualità sociale*], deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;
- il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;
- il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.

### **Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)**

#### **1. Definizione**

E' l'insieme delle aree produttive esistenti all'interno del centro urbano, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 24.4 [*Sicurezza del territorio - Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)*], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto, con un minimo sempre ammesso di 50 m<sup>2</sup>;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m<sup>2</sup>.

#### **3. Interventi**

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*], con le seguenti limitazioni:

- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

### **Art. 9 Ambito produttivo misto (°)**

#### **1. Definizione**

E' l'insieme delle aree inserite all'interno del centro urbano, in un tessuto strutturato che esprime, sulla base di pianificazioni del passato, un'organizzazione degli spazi pubblici e un'equilibrata compresenza di funzioni tali da evolvere gradualmente verso un ambito misto consolidato.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*], con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 m<sup>2</sup>;
- le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo sono consentite, con apposito atto trascritto, nel limite del 10% della Sul realizzata.

### **3. Interventi**

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] in base ai seguenti parametri:

- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

## **Art. 10 Ambito misto di riqualificazione (°)**

### **1. Definizione**

E' l'insieme di aree a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici e la qualità degli edifici e degli spazi aperti.

Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

### **2. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*], con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni, è ammessa nel limite massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività;
- la funzione residenziale, svincolata dall'attività, può essere realizzata fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto qualora vi siano o sia possibile realizzare condizioni di qualità ambientale, attraverso i seguenti interventi:
  - in prossimità della viabilità di accesso, per tutto il fronte del lotto di proprietà, dovrà essere realizzata una fascia continua a verde -fatti salvi i necessari percorsi di accesso all'edificio- ove piantare alberi di alto fusto con funzione di filtro e ombreggiamento;
  - la recinzione dovrà essere riqualificata -se necessario- ed adeguata per assolvere funzioni di verde, mediante l'affiancamento di siepe autoctona;
  - il fronte dell'edificio dovrà essere caratterizzato da un'opera di ceramica contemporanea integrata nell'edificio;
  - con riferimento al lotto di proprietà dovranno essere eliminati/riqualificati i manufatti con caratteristiche di evidente incongruità o di tipo precario;
  - dovranno essere adottati idonei accorgimenti atti a minimizzare eventuali impatti negativi derivanti da attività su aree esterne in aree limitrofe, compresi i depositi a cielo aperto, fermo restando ogni aspetto di conformità normativa;
  - le nuove residenze dovranno essere realizzate in bioedilizia;
- le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo sono consentite, con apposito atto trascritto, nel limite del 10% della Sul realizzata.

### **3. Interventi**

L'accesso alle possibilità edilizie è subordinato all'assolvimento delle prestazioni cui all'art. 26 [*Prestazioni minime nel centro urbano*] e al rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI [*Condizioni per le attività di trasformazione*].

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*], con le seguenti limitazioni:

- SCO max 70% della SF;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (*H max*) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (*Hu*) pari ad almeno 3 m;

- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo del 30% della Sul dell'unità immobiliare con un minimo sempre ammesso di 50 mq), previa presentazione di valutazione previsionale di impatto acustico e nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

#### **4. Attività dismesse (°)**

Qualora l'area o parte di essa sia dismessa, previa redazione di un SIO di cui all'art. 31 [*Modalità di attuazione*], in alternativa a quanto previsto al precedente comma 2, è ammessa l'estensione del commercio al dettaglio fino al 30% e della funzione residenziale fino al 40% con riferimento alla Sul esistente o di progetto. In questo caso il privato, per le finalità di cui all'art. 9.2 della Norme di Attuazione del PSC [*Le quattro qualità - La qualità sociale*], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione;
- il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;
- il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" di cui all'art. 30 con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.

### **Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica**

#### **1. Definizione**

Sono le aree situate all'interno del centro urbano che, per la specificità della situazione territoriale o per la disciplina derivante da atti urbanistici non ancora conclusi, necessitano di una strategia puntuale di intervento.

Salvo diverse specificazioni contenute nelle Schede progetto di cui al comma 2, l'accesso alle possibilità edilizie è subordinato all'assolvimento delle prestazioni di cui all'art. 26 [*Prestazioni minime nel centro urbano*] e al rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI [*Condizioni per le attività di trasformazione*].

#### **2. Aree urbane sottoposte a Scheda progetto**

Sono le aree la cui attuazione si basa su Schede progetto di cui alla Tav. P.1 che disciplinano in modo puntuale la loro trasformazione.

Quando non altrimenti specificato dalla Scheda progetto valgono le presenti norme di attuazione in riferimento al presente Titolo III [*Disciplina del centro urbano*].

#### **3. Aree oggetto di strumenti attuativi**

- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

Gli strumenti attuativi per i quali sono decorsi i termini di validità stabiliti dalla convenzione o atto d'obbligo, da intendersi in 10 anni dalla data di trascrizione quando non diversamente stabilito, sono decaduti.

Per le aree oggetto di strumenti attuativi con atti stipulati prima dell'adozione del RUE sono definiti i seguenti casi:

- aree per le quali non siano ancora state cedute le aree pubbliche e non siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi richiesti o presentati entro il termine di tali adempimenti continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi stessi, con l'obbligo -nel caso di strumento attuativo decaduto- di assolvere al sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26 [*Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano*];
- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE, nonché di applicazione della Premialità di cui all'art. 57 [*Tetti giardino*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le suddette variazioni conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

I Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione, sono approvati sulla base delle norme previgenti: successivamente all'approvazione seguono quanto disposto al presente comma.

Per le aree oggetto di strumenti attuativi in corso le indicazioni grafiche delle tavole del RUE sono indicative e non vincolanti.

- Aree oggetto di strumenti attuativi in corso di validità alla data di adozione del RUE non individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

In tali aree fino alla scadenza della convenzione, gli interventi si applicano nel rispetto di quanto stabilito dallo strumento attuativo.

Nell'ambito degli strumenti attuativi di cui al presente comma, è possibile apportare varianti ai piani attuativi nel rispetto dei volumi, delle superfici, del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico definite dai piani stessi e nel rispetto del sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26 [*Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano*].

Le suddette varianti potranno interessare anche l'adeguamento degli usi a quelli ammessi dalle norme di zona.

Resta fermo quanto previsto all'art. 32.7 [*Norme finali e transitorie - Norma transitoria*].

#### **4. Accordi urbanistici in corso**

Le aree oggetto di accordi urbanistici previsti da legge già stipulati sono disciplinate da una Scheda progetto puntuale di cui alla Tav. P.1 "Schede progetto" con riferimento a quanto stabilito nell'accordo.

#### **5. Aree urbane di conservazione del verde privato (°)**

Sono le aree situate all'interno del centro urbano aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare. Sono ricomprese anche le aree che il RUE indirizza verso una maggiore densificazione arborea con finalità di qualificazione estetica, paesaggistica e di migliore vivibilità degli insediamenti.

Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] e la realizzazione di Sul interna. Gli ampliamenti esterni sono consentiti nella misura massima del 3% della Sul esistente, anche in accorpamento ad un unico edificio, con un minimo sempre ammesso di 30 m<sup>2</sup> elevabile a 50 m<sup>2</sup> nel caso di serre solari. Qualora ai sensi della previgente normativa di PRG non sia stata realizzata per intero l'edificabilità di 50 m<sup>2</sup>, gli ampliamenti possono comunque sempre raggiungere tale quota di Sul. Nei suddetti ampliamenti è compresa anche la chiusura di porticati che non siano di valore ai sensi dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*]: in questo caso non si applicano i limiti di Sul, fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia. I parametri di ampliamento possono essere incrementati della Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie fino al 30% della SCO esistente.

- H max 8,00 m.

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle dell'art. 3 [*Usi del territorio*] lettere a), b), d1), d2), e) limitatamente agli esercizi pubblici, f).

Le funzioni di cui al punto c1) dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono consentite fino al 30% della Sul esistente.

Per ogni altro aspetto si fa riferimento all'art. 7 [*Ambito residenziale misto consolidato*].

Dovrà essere verificata una superficie permeabile minima pari al 70% della Superficie fondiaria (SF) ai sensi dell'art. 26.3 lettera a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Riduzione dell'impatto edilizio*] e art. 26.5 lettera 3a. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale - Riduzione dell'impatto edilizio*].

#### **6. Aree prevalentemente commerciali (°)**

Sono aree in cui risultano prevalenti le destinazioni commerciali al dettaglio e che svolgono, per l'ubicazione nel centro urbano, un riferimento attrattivo di quartiere.

Costituiscono zona omogenea D secondo il DI 1444/1968.

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*] sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti attraverso tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*].

Sono ammessi ampliamenti di Sul fino al 10% di quella esistente, con una H max di 10 m.

Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] con i seguenti limiti ed esclusioni:

- la funzione residenziale è consentita solo come cambio di utilizzo di Sul già esistente ai piani superiori, a condizione che le Sul commerciali, al momento della richiesta, abbiano una consistenza di almeno il 50% della Sul del piano terra dell'edificio; è comunque ammessa una superficie residenziale fino a 350 m<sup>2</sup> di Sul, anche a piano terra, purché a servizio dell'attività;
- sono escluse le funzioni di cui alla lettera c2) dell'art. 3 [*Usi del territorio*].

## Titolo IV    **Disciplina del territorio rurale**

---

### **Art. 12 Disposizioni comuni**

#### **1. Disposizioni comuni**

Il territorio rurale è costituito dagli ambiti che devono essere salvaguardati da usi impropri, al fine di preservarne -anche per il futuro- identità e risorse, valorizzando i molteplici aspetti connessi all'attività agricola e agli elementi naturali.

La residenza o eventuali attività non attinenti l'agricoltura in territorio rurale non possono comportare condizionamenti agli effetti prodotti dalle ordinarie attività agricole e zootecniche (quanto ad esempio a emissioni acustiche, odorigene, polveri), purchè rientrino nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia.

Il RUE opera una principale distinzione tra le costruzioni già esistenti alla data del 31.12.1995 e quelle costruite successivamente, tenendo conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino.

Quando non diversamente specificato, il territorio rurale costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/1968.

#### **2. Modalità generali di progettazione**

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nel proprio documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento, può approfondire e valutare soluzioni progettuali anche diverse rispetto alle disposizioni del presente articolo attinenti alle sue competenze, al fine di conciliare anche l'architettura contemporanea con gli spazi rurali. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero territorio rurale.

- Gli interventi sugli edifici esistenti devono conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina con riferimento a materiali e finiture. Gli spazi significativi dei fabbricati (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere oggetto di interventi conservativi. I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo. Gli altri fabbricati di servizio (quali i fienili e i "casoni") -se di valore ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]- devono anch'essi essere mantenuti ad uso di servizio: ai fini di incentivarne la conservazione, tali fabbricati possono essere utilizzati per funzioni diverse da quelle di servizio unicamente qualora si dimostrino le condizioni per accedere alle premialità di cui all'art. 59 [Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Le strutture in legno, e i solai a volta in mattoni e i manti originali delle coperture possono essere sostituiti con altri materiali solo se interessano edifici privi di valore; in ogni caso, qualora si renda indispensabile intervenire sui solai in legno deve essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno. Non sono ammessi terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici. Gli elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale (ad esempio infissi e loro elementi oscuranti in legno, lattineria in rame, banchine in pietra naturale o laterizio, marciapiedi di servizi di valore e abitazioni e percorsi pedonali in materiali naturali, comignoli di tipologia faentina costruiti in opera). L'art. 75/6 [Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale e "case sull'albero" per gli agriturismi] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" individua l'ambito di variabilità nell'applicazione delle suddette caratteristiche di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, sono ammessi limitatamente agli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso in cui ricostituiscono migliori condizioni di congruità con il territorio rurale.

E' possibile, fatti salvi i limiti di cui all'art. 14.4 [Aree di valore naturale e ambientale - Limiti generali per interventi sull'esistente], ripristinare edifici o parti di essi riconducibili alla tipologia della casa colonica/civile e dei relativi fabbricati di servizio, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza e i parametri edilizi nei termini di legge e a condizione che ricadano nell'ambito di un nucleo edilizio già costruito e che mantengano la funzione originaria anche in occasione di successivi interventi: il recupero di tali edifici dovrà corrispondere alla fedele ricostruzione quando siano di valore ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

Per edifici privi di interesse documentario, qualora insistenti su terreni interessati da pregiudizievoli fenomeni di dissesto del suolo tali da escludere possibilità edificatorie, da comprovare con relazione geologica, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione con trasferimento del volume sulla medesima unità poderale, in via prioritaria nelle vicinanze di altri nuclei edilizi - se presenti- oppure, previa indagine geologica favorevole, in prossimità dell'area di sedime originaria: l'intervento -su parere conforme dell'UTC anche in relazione alla nuova localizzazione- dovrà comunque rispondere a criteri di minimo impatto ambientale, anche in relazione a visuali panoramiche, prevedendo ogni necessaria opera di mitigazione ambientale.

Nelle nuove costruzioni nonchè negli edifici esistenti, qualora le norme di zona consentano la realizzazione di ampliamenti esterni alla sagoma, è possibile aggiungere le seguenti quantità di Sul:

- Sul necessaria per la realizzazione di porticati nella misura del 30% della SCO esistente nel nucleo edilizio: nella quota del 30% si considerano anche i porticati esistenti;
- Sul necessaria per la realizzazione di serre solari in ampliamento degli edifici abitativi, qualora il loro volume lordo non superi il 20% di quello dell'edificio esistente e con un limite di Sul massimo di 50 m<sup>2</sup>: in tale volume si considerano anche le serre solari esistenti.

La Sul può inoltre essere aumentata delle seguenti quantità:

- i seminterrati, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.1995;

- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza utile (*Hu*), alle seguenti condizioni:
  - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
  - i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali di cui all'art. 72.2 [*Classificazione dei locali - Locali per attività secondarie o per servizi*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Nel conteggio degli ampliamenti devono essere sempre compresi quelli realizzati in applicazione del PRG 96.

- **Le nuove costruzioni** -salvo i casi di evidente impossibilità- devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali del territorio faentino. Fermo restando il prioritario fine di accorpare gli edifici, in presenza di pregiudizievoli fenomeni di dissesto del suolo, comprovati da relazione geologica, la collocazione degli edifici dovrà comunque perseguire il minimo impatto in relazione a visuali paesaggistiche, prevedendo ogni necessaria opera di mitigazione ambientale.

Le nuove costruzioni abitative devono essere funzionali all'esercizio dell'attività agricola e possono essere richieste unicamente da soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, fermo restando che i contratti d'affitto non sono considerati titolo idoneo alla richiesta del titolo abilitativo.

Le modalità costruttive devono conformarsi, per quanto applicabili, alle norme di cui sopra per gli interventi sugli edifici esistenti. H max 7,50 m, quando non diversamente stabilito.

Nelle costruzioni non esistenti al 31.12.1995 la Sul può essere aumentata delle seguenti quantità:

- i sottotetti, indipendentemente dall'Altezza utile (*Hu*), alle seguenti condizioni:
  - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
  - i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali di cui all'art. 72.2 [*Classificazione dei locali - Locali per attività secondarie o per servizi*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
  - 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.
- **Gli interventi negli spazi aperti** devono perseguire la massima permeabilità del suolo. Eventuali interrati degli edifici abitativi e dei relativi fabbricati di servizio, non devono estendersi oltre la proiezione dei muri esterni dei medesimi fabbricati, con l'eccezione dei vani tecnici e di quelli che assecondino la conformazione naturale del terreno. L'accessibilità agli interrati dall'esterno mediante rampe è di norma vietata: possono essere valutate rampe integrate nel paesaggio qualora possano assecondare la naturale conformazione del terreno in declivio. Le corti devono essere conservate nella loro spazialità originaria, mantenendo gli elementi originali esistenti quali pozzi, ed altri manufatti tipici; gli alberi di alto fusto, le siepi e gli altri elementi della vegetazione devono essere conservati o -qualora dimostrino evidenti incongruità- riconfigurati secondo le caratteristiche tipiche delle corti rurali. Condizione di fattibilità degli interventi è la verifica delle dotazioni minime di servizi e infrastrutture correlate alle specifiche funzioni d'uso (quali viabilità, sistema di approvvigionamento idrico ed elettrico, allacciamento alla rete fognaria o adeguato sistema di dispersione, raccolta e smaltimento dei rifiuti nel caso di processi lavorativi): tale verifica deve essere dimostrata nell'ambito della documentazione progettuale e comporta -se necessario- la realizzazione/integrazione delle dotazioni a cura della proprietà.

L'area di pertinenza degli edifici non può essere utilizzata per attività a cielo aperto quali depositi, esposizioni di merci e similari, in tutti i casi di utilizzo dei fabbricati o parte di essi per funzioni diverse da quella abitativa o di pubblico esercizio.

### 3. **Unità poderale**

#### - **Unità poderale di intervento**

L'unità poderale di intervento è costituita dall'insieme di terreni contigui (intendendo con ciò anche i terreni frontistanti separati dalla viabilità e/o da corsi d'acqua) che risultino appartenere ad una stessa proprietà; nel caso dei corsi d'acqua principali - Lamone e Marzeno- l'accorpamento dei terreni frontistanti non rappresenta una condizione prescrittiva, potendo pertanto attribuire a ciascuno dei terreni le caratteristiche di unità poderale di intervento. Si possono considerare della stessa proprietà i terreni appartenenti al coniuge e ai parenti in linea retta o collaterale di primo grado.

L'unità minima poderale utile per l'applicabilità degli indici di zona è definita come segue:

- 7 ha nelle aree di valore naturale e ambientale [art. 14], negli ambiti di tutela paesaggistica collinare [art. 22.2], nelle aree di tutela delle aste fluviali [art. 22.3] e nelle reti ecologiche territoriali di connessione [art. 20.3];
- 5 ha negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico [art. 15], negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola [art. 13] e negli ambiti agricoli periurbani [art. 16];
- 3 ha, esclusivamente negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, per la realizzazione di servizi agricoli in unità poderali esistenti al 31.12.1995.

Per appoderamenti in atto al 31.12.1995, l'unità poderale di intervento può essere costituita dall'insieme di appezzamenti in proprietà non contigui ma che nel complesso raggiungono le dimensioni minime di 5 o 7 ha di cui sopra, purché posti reciprocamente entro una distanza di 7 km. In questo caso:

- se gli appezzamenti hanno tutti superfici inferiori alla dimensione minima, è consentito l'utilizzo degli indici di edificabilità unicamente per interventi su edifici esistenti, compresi gli ampliamenti;
- se almeno uno degli appezzamenti ha dimensioni pari o superiori a quella minima, è possibile sfruttare gli indici di edificabilità nel contesto dei nuclei edilizi esistenti.

Nel caso di unità poderali estese in zone di diverso tipo, l'unità minima poderale sarà definita con criterio proporzionale.

Sono escluse a tutti gli effetti dall'unità poderalei calanchi e i boschi, questi ultimi determinati su base catastale, ad eccezione di quelli cedui che sono calcolati al 50%: per tali fini l'aggiornamento catastale deve risalire a non più di un anno ovvero occorre dichiarare che non siano intervenute nell'ultimo anno variazioni nella consistenza e classamento delle particelle. I castagneti e i noceti in coltura, ai fini della presente norma, sono conteggiati interamente nell'unità poderale.

#### - Frazionamenti

Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità, ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento dei terreni, verificati dal 31.12.1995, deve rispettare le dimensioni minime (5 o 7 ha), anche mediante accorpamento ad unità poderali esistenti alla stessa data o a quelle costituite successivamente nel rispetto della presente norma.

Qualora il frazionamento produca fondi agricoli di superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale, è comunque consentita, solo su tali fondi, la realizzazione di una Sul massima di 400 m<sup>2</sup> per servizi agricoli, comprensiva dell'eventuale Sul esistente, da utilizzarsi in un unico corpo di fabbrica, asservendo l'intera unità poderale.

Nel caso di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, alle aree pertinenziali di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> è consentito accorpare piccole porzioni di area agricola limitrofa di altra proprietà -senza che ciò pregiudichi l'utilizzazione degli indici 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 alle costruzioni non più funzionali non deve eccedere i 5.000 m<sup>2</sup>;
- il terreno acquisito deve essere destinato unicamente a verde.

Nei casi di cui agli artt. 7 [*Ambito residenziale misto consolidato*], 8 [*Ambito produttivo specializzato*], e 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] qualora si acquisisca la fascia da attrezzare a verde alberato in ambiti del territorio rurale ai fini dell'edificazione fino al limite del perimetro del centro urbano, tale acquisizione non pregiudica l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza.

#### **4. Asservimenti, vincoli, convenzioni**

##### - Conferma degli atti di asservimento

Negli ambiti agricoli sono confermati gli atti esistenti relativi all'asservimento o al vincolo dei terreni.

##### - Asservimenti per edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola

I titoli edilizi relativi ad aumenti di Sul delle singole funzioni, anche a seguito di cambi d'uso, sono subordinati all'asservimento con atto trascritto di un terreno catastalmente definito e coincidente almeno con l'unità minima poderale o di dimensioni maggiori in relazione alla consistenza delle costruzioni complessivamente presenti nell'unità poderale, con riferimento alla funzione oggetto di aumento di superficie. Il terreno da asservire coincide sempre con l'intera unità poderale nel caso di indice esaurito per le abitazioni di cui all'art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*] e nel caso in cui si realizzi la Sul massima per servizi di 400 m<sup>2</sup> di cui al precedente comma 3.

L'atto deve contenere anche le seguenti condizioni:

- i fabbricati di nuova costruzione, nei dieci anni successivi all'agibilità, devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola e pertanto non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, salvi i casi di successione: lo stesso obbligo vale nel caso di utilizzo residenziale di fabbricati destinati a servizi e per gli ampliamenti che determinano autonome unità abitative.

##### - Esigenze abitative temporanee (forestiere rurali)

Per le esigenze abitative dei lavoratori stagionali è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei vani da utilizzarsi e delle dotazioni impiantistiche che dovranno essere adeguate alle norme di riferimento, a condizione che sia stipulata una convenzione che preveda il divieto di identificare -anche catastalmente- unità abitative autonome, la vendita per un uso non connesso alla conduzione aziendale nonché il divieto di frazionamento in condominio.

##### - Vincoli per edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola

Sono esplicitati al successivo comma 5, nell'ambito complessivo delle norme sugli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

#### **5. Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola**

Le singole norme di zona possono prevedere limitazioni alla disciplina di cui al presente comma.

##### - Aspetti generali

Al fine di preservare i caratteri della zona agricola, con riferimento all'intero nucleo abitativo nella situazione proprietaria al 31.12.1995, nel caso di aumento di unità immobiliari, occorre attenersi alle seguenti condizioni:

- nelle case, comprese quelle trasformate in servizi agricoli, possono essere ricavate complessivamente 2 unità immobiliari: le unità abitative di nuova formazione devono avere una Sul media minima di 130 m<sup>2</sup>. E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m<sup>2</sup>. Fermi restando i suddetti limiti di Sul, negli edifici di valore storico-architettonico si possono realizzare al massimo 3 unità immobiliari;
- nell'ambito del nucleo abitativo, possibilità di trasformare in abitazione un unico fabbricato di servizio, purché sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa;



- nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari, la corte dovrà essere condominiale, fatte salve le suddivisioni di proprietà già effettuate alla data di adozione del RUE: eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista, inserita in modo da mantenere la percezione unitaria della corte.

Nel caso di compresenza nel medesimo nucleo di unità funzionali all'esercizio dell'attività svolta dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, i limiti al numero di unità abitative, come sopra definiti, sono riferiti alle unità non funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (intendendo per tali i garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc. con esclusione di bagni, disimpegni, corridoi e vani scale) nel rapporto minimo definito nell'art. 75/7 [Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] della Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti".

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono limitati ai soli casi di edifici composti da un'unica unità immobiliare e non compresi tra quelli di interesse storico-architettonico o di valore culturale-testimoniale. L'edificio, anche dopo l'intervento di ampliamento, deve risultare costituito da un'unica unità immobiliare.

Non è consentito il recupero per funzioni non connesse all'esercizio dell'attività agricola di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto con carattere di precarietà, nonché dei proservizi: tali manufatti potranno essere mantenuti e riqualificati conservandone la funzione di servizio.

Nelle costruzioni abitative non esistenti alla data del 31.12.2010 è vietato intervenire con ampliamenti di Sul; i fabbricati destinati a servizio non esistenti alla data del 31.12.1995, distaccati dalle abitazioni, devono mantenere la loro funzione accessoria.

E' consentito realizzare annessi da giardino (pergolati e casette) nelle corti dei fabbricati a condizione che le stesse siano condominiali o appartenenti ad un unico soggetto proprietario: tale condizione non si applica per le aree di pertinenza derivanti da suddivisione di proprietà effettuate in data antecedente all'adozione del RUE.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" disciplina le caratteristiche di tali annessi agli artt. 69 [Pergolati] e 70 [Annessi da giardino].

Nelle zone soggette alla tutela paesaggistica di cui alla Parte III del DLgs 42/2004, i progetti edilizi non devono prevedere il frazionamento delle corti degli edifici, che rimane precluso anche dopo la fine dei lavori: in tali zone, eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista e inserita in modo da salvaguardare la percezione unitaria delle corti.

#### - Funzioni

- negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, sono escluse le seguenti funzioni:

commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, funzioni produttive di cui all'art. 3, comma 1, lettera c2) [Usi del territorio - Destinazioni d'uso].

Con riferimento alla situazione proprietaria del nucleo edilizio al 31.12.2015, indipendentemente dal numero di edifici ivi presenti, è consentito utilizzare la Su esistente fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> per le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera d1), l'artigianato di servizio e le attività laboratoriali: tali attività, se operanti alla data di adozione del RUE, possono essere ampliate, anche esternamente, nel limite del 20% della loro Su fino a determinarne una Su complessiva massima di 250 m<sup>2</sup>;

- negli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore sono ammesse le funzioni di cui alla prima alinea con la precisazione che, in alternativa all'ampliamento delle case di cui al successivo paragrafo "Interventi", è possibile utilizzare per funzioni abitative un massimo di 130 m<sup>2</sup> di Sul esistente. Nel caso in cui la Sul esistente sia inferiore a 130 m<sup>2</sup> è possibile raggiungere tale limite con ampliamenti mediante solai interni, anche mantenendo la funzione di servizio al fabbricato. L'utilizzo abitativo dei servizi non di valore comporta in ogni caso la rinuncia ad ampliamenti di Sul negli edifici abitativi;
- negli edifici di valore con funzione di servizio e nei proservizi valgono le disposizioni di cui all'art. 12.2: eventuali parti non di valore, addossate o all'interno dell'edificio di valore, potranno essere utilizzate per funzioni abitative concorrendo ad una Sul complessiva di 130 m<sup>2</sup>; resta ferma la possibilità di utilizzare ad abitazione l'intera superficie dei fabbricati di servizio di valore nei termini di cui all'art. 12.2.
- negli edifici con tipologie specialistiche o comunque non riconducibili alle casistiche di cui sopra, le limitazioni delle funzioni di cui alla prima alinea sono estese anche a quella residenziale.

Per le suddette funzioni è sempre necessario dimostrare l'assolvimento delle prestazioni minime del territorio rurale di cui all'art. 27 [Prestazioni minime nel territorio rurale] ed ogni eventuale intervento di ampliamento di Sul deve sempre intendersi compreso nei 100 m<sup>2</sup> una tantum di cui al successivo paragrafo "Interventi".

#### - Interventi

- Negli edifici con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, è consentito l'ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti: in alternativa, la somma delle Sul in ampliamento esterna ed interna non può superare i 100 m<sup>2</sup>, indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.1995 e acquisendo pertanto l'assenso di tutti i proprietari interessati.

- Negli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore sono ammessi ampliamenti interni per raggiungere complessivamente una Sul max pari a 130 m<sup>2</sup>.

La distanza minima dai confini di proprietà è 5 m.

Gli interventi di recupero che determinano l'utilizzo non agricolo degli edifici esistenti comportano per le unità poderali agricole cui erano asserviti, alla data di adozione del RUE, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento, da trascrivere a cura e spese degli interessati contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura:

- nel caso di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nel caso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto suddetto.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 7, comma 1, lettera o) della LR, occorre applicare il vincolo suddetto nei termini di cui al comma 3 dello stesso articolo.

Nell'ambito del Permesso di Costruire può essere valutata la necessità di stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna, in luogo del pagamento del contributo di costruzione, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, o di altre opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

## **Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (°)**

### **1. Definizione**

Sono le parti del territorio rurale idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad attività di produzione di beni agroalimentari.

Sono suddivise in due sottocategorie: gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura identificano le aree pianeggianti, mentre gli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina rappresentano la bassa collina romagnola con ordinaria tutela ambientale, dove ogni intervento deve essere valutato in relazione alle viste paesaggistiche, quanto a condizioni localizzative, cromatiche e materiche.

Le funzioni e gli interventi ammessi, per gli edifici funzionali all'attività agricola, sono quelli dell'art. 10.8 del PTCP e dell'art. 12 [Disposizioni comuni] delle presenti norme, con le specificazioni contenute nei successivi commi.

Costituiscono ambiti di cui all'art. A-19 della LR 20/2000.

### **2. Funzioni**

#### **- Abitazioni**

L'uso comprende, oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.) nonché le case che, alla data del 31.12.1995, risultano interamente trasformate in servizi.

La Sul è pari a 60 m<sup>2</sup>/ha per i primi 5 ha, per complessivi 300 m<sup>2</sup>, incrementabile di 15 m<sup>2</sup>/ha per i rimanenti, con il limite massimo di 500 m<sup>2</sup>.

Le nuove funzioni abitative sono consentite a condizione che gli immobili esistenti nella medesima unità poderale e destinati alla stessa funzione, compresi quelli trasformati per funzioni di servizio, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni.

Per abitazioni di nuova costruzione con Sul superiore a 150 m<sup>2</sup>, dovrà essere rispettata la tipologia della casa rurale a due piani (terra e primo).

#### **- Servizi**

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 ulteriore ettaro fino ad un massimo di 2.000 m<sup>2</sup>.

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 sopra di 50 m<sup>2</sup> per ogni ettaro successivo ai primi 5, ferma restando ogni altra condizione di cui al presente articolo.

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura, al di fuori degli ambiti di cui agli artt. 22.2 [Natura e paesaggio - Tutela paesaggistica collinare] e 22.3 [Natura e paesaggio - Aree di tutela delle aste fluviali] e nel rispetto del limite massimo di 2.000 m<sup>2</sup>, è consentito aggiungere ai volumi derivanti dall'applicazione degli indici, altri volumi per servizi derivanti dalla demolizione integrale di edifici incompatibili in territorio rurale, accertati con la procedura di cui al primo periodo dell'art. 31.5 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale], applicando i seguenti parametri:

- 1 m<sup>3</sup> per ogni m<sup>3</sup> di volume demolito negli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina e negli ambiti di cui all'art. 14 [Aree di valore naturale e ambientale] e 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico];
- 0,80 m<sup>3</sup> per ogni m<sup>3</sup> di volume demolito negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura.

I nuovi edifici derivanti dai suddetti incrementi volumetrici sono ammessi in ogni caso in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento e sempre nel contesto dei nuclei edilizi esistenti.

Per i servizi adibiti a cantine vinicole attive alla data di adozione del RUE è possibile superare l'indice di zona con incrementi di Sul fino al 30% della Sul esistente con un minimo sempre ammesso di 150 m<sup>2</sup>: tale superficie minima di incremento è realizzabile anche nel caso in cui, alla stessa data, l'indice sia già esaurito o l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale].

- Allevamenti non intensivi

La Sul è pari a 150 m<sup>2</sup>/ha con un limite massimo di 750 m<sup>2</sup>. Altezza max 5,00 m.

- Serre con strutture fisse

La Sul è pari a 1500 m<sup>2</sup> per i primi 5 ha, incrementabili di 150 m<sup>2</sup> per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 10.000 m<sup>2</sup>: tali indici sono applicabili anche quando l'unità poderale deriva dall'accorpamento di appezzamenti esistenti al 31.12.1995 ed appartenenti ad un'unica proprietà, posti reciprocamente entro la distanza di 5 km.  
H max 5,00 m.

- Piccole attività

Nelle abitazioni e nei servizi all'interno dell'azienda agricola, è consentito l'utilizzo della Su esistente fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>, per studi professionali e per le attività di cui alle lettere d1) e c1) dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo; tali attività, che dovranno rispondere a caratteristiche strutturali e dotazioni impiantistiche adeguate al nuovo uso, non possono estendersi od incidere sull'area di pertinenza esterna ai fabbricati, neppure con attività a cielo aperto, depositi, esposizioni di merci o altro.

### 3. Interventi

- Nuove costruzioni

Le nuove costruzioni abitative sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. Le nuove costruzioni sono ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola; tale programma può essere previsto dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

La distanza minima dai confini di proprietà è 10 m, ad eccezione degli ampliamenti per i quali la distanza minima dai confini è di 5 m.

H max 7,50 m.

- Agriturismi

Le case coloniche, comprese quelle utilizzate come servizi agricoli, nonché gli altri fabbricati ad uso servizi localizzati nel contesto dei nuclei abitativi esistenti, comprese le superfici derivanti da ampliamenti interni, possono essere destinati ad attività di agriturismo. Fanno eccezione i fabbricati che per tipologia e/o dimensione si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, grandi capannoni specialistici, ecc.).

In presenza di attività agrituristiche esistenti o per le quali non siano subentrate nuove funzioni, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima poderale, è consentito estendere la Sul per funzioni di servizio connesse all'attività agricola fino a 200 m<sup>2</sup> nell'ambito dei quali è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agrituristiche, compresi i manufatti di cui all'art. 75/6 [Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale e "case sull'albero" per gli agriturismi] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

- Indici esauriti per le abitazioni

Le case coloniche esistenti al 31.12.1995, comprese quelle trasformate in passato a servizi agricoli, possono essere interamente utilizzate per funzioni abitative funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con possibilità di ampliamento di Sul fino a 100 m<sup>2</sup> in continuità con gli edifici abitativi esistenti, con riferimento alla proprietà al 31.12.1995: occorre pertanto l'assenso in forma scritta di tutti i soggetti interessati. Nelle unità poderali con dimensione inferiore a quella minima di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] resta fermo il limite massimo di 500 m<sup>2</sup> per ogni nucleo abitativo, con riferimento alla proprietà alla data di adozione del RUE.

In alternativa al suddetto ampliamento della casa, ferma restando ogni altra condizione, è possibile ricavare 100 m<sup>2</sup> abitativi all'interno di un unico fabbricato ad uso servizi qualora ricorra uno dei seguenti casi:

- nel fabbricato per servizi siano già esistenti locali abitativi alla data di adozione del RUE e restino comunque spazi per servizi sufficienti per le esigenze aziendali;

- nell'ambito del nucleo edilizio restino spazi a servizio - distinti dalle abitazioni - sufficienti a coprire le necessità aziendali.

Nei suddetti casi rimane escluso qualsiasi ampliamento del fabbricato abitativo.

Gli indici per funzioni abitative si intendono esauriti anche nel caso in cui l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] nonché quando l'indice residuo sul fondo determini una quantità edificabile inferiore a 100 m<sup>2</sup>.

## **Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (°)**

### **1. Definizione**

Sono le parti del territorio alle quali si riconosce un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologico-ambientale.

In tali aree ricadono interamente le seguenti aree del PTCP:

3\_10) Sistema delle aree forestali;

3\_18) Invasi e alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;

3\_25a) Zone di tutela naturalistica - di conservazione;

mentre le seguenti aree del PTCP:

3\_17) Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

3\_19) Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale;

3\_25b) Zone di tutela naturalistica - di limitata trasformazione

possono ricadere nel presente art. 14 come anche nel successivo art. 15 [*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*].

Le finalità da perseguire e gli interventi ammessi derivano dalle corrispondenti norme del PTCP e dagli artt. 12 [*Disposizioni comuni*] e 13 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*] delle presenti norme, con le limitazioni di cui ai commi successivi. Costituiscono aree di cui all'art. A-17 della LR 20/2000.

### **2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola**

Nelle zone di cui all'art. 3\_25a) del PTCP, le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici residenziali esistenti, compresi quelli trasformati per funzioni di servizio.

Non sono ammessi allevamenti, serre con struttura fissa e piccole attività di cui all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*]. Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti con aumenti di Sul interni alla sagoma.

### **3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola**

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici residenziali esistenti - compresi quelli trasformati per funzioni di servizio- con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

### **4. Limiti generali per interventi sull'esistente**

Nelle aree di valore naturale e ambientale non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. L'intervento di restauro e risanamento conservativo è ammesso per gli interventi su edifici o parti di essi riconducibili alla tipologia delle case coloniche/civili e dei relativi fabbricati di servizio e potrà riguardare anche edifici parzialmente crollati/demoliti dei quali siano ancora presenti parti significative e a condizione che l'intervento non comporti trasformazioni incidenti negativamente sugli aspetti naturalistici e ambientali (quali abbattimento non motivato alberi, nuova viabilità e altre infrastrutture).

## **Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (°)**

### **1. Definizione**

Sono gli ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. In questi ambiti rientrano le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 3.17 del PTCP, le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 3.19 del PTCP e gli ambiti di cui all'art. 22.2 [*Natura e paesaggio - Tutela paesaggistica collinare*]. Le finalità da perseguire e gli interventi ammessi derivano dall'art. 10.7 del PTCP e dagli articoli 12 [*Disposizioni comuni*] e 13 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*] delle presenti norme, con le limitazioni di cui ai commi successivi. Costituiscono ambiti di cui all'art. A-18 della LR 20/2000.

### **2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola**

L'utilizzo degli indici di cui all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*] per le serre con strutture fisse è consentito per le aziende esistenti già provviste di serre. Gli indici di cui all'art. 13.2 per gli allevamenti sono dimezzati.

### **3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola**

L'ampliamento delle case coloniche/civili, a parità di ogni altra condizione di cui all'art. 12 [*Disposizioni comuni*], è ridotto a 50 m<sup>2</sup>: in alternativa è possibile utilizzare per la funzione abitativa una Sul massima di 100 m<sup>2</sup> all'interno dei servizi.

La suddetta possibilità di utilizzo abitativo dei servizi rimane anche in presenza -nell'ambito del nucleo edilizio- di fabbricati abitativi di valore, non suscettibili di ampliamento ai sensi dell'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*].

## **Art. 16 Ambiti agricoli periurbani**

### **1. Definizione**

Sono gli ambiti prossimi agli insediamenti, in cui occorre mantenere la conduzione agricola delle unità poderali. Le finalità da perseguire e gli interventi ammessi derivano dall'art. 10.9 del PTCP e dagli articoli 12 [*Disposizioni comuni*] e 13 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*] delle presenti norme, con le limitazioni di cui ai commi successivi. Costituiscono ambiti di cui all'art. A-20 della LR 20/2000.

### **2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola**

Non sono consentiti gli allevamenti di cui all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*]. Non sono ammessi nuovi edifici abitativi nelle unità poderali che ne siano sprovviste.

### **3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola**

La funzione residenziale è ammessa esclusivamente negli edifici con originaria funzione abitativa senza aumento di Sul esterna.

## **Art. 17 Aree rurali a disciplina specifica**

### **1. Definizione**

Sono le aree che, per la specificità della situazione territoriale o per discipline urbanistiche precedenti, necessitano di una strategia puntuale di intervento. Quando non diversamente specificato valgono le norme di cui all'art. 12 [*Disposizioni comuni*].

### **2. Agglomerati residenziali in ambito extraurbano (°)**

Sono rappresentati da gruppi di edifici che il PSC ha provveduto a perimetrare.

Costituiscono zone omogenee B secondo il DI 1444/68.

Sono ammesse le funzioni di cui all'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] con la precisazione che la funzione abitativa è sempre ammessa -senza limiti di Sul- all'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio.

Sono consentiti ampliamenti nel limite del 20% della Sul esistente con un minimo di 50 m<sup>2</sup>.

Ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, gli agglomerati sono considerati zone trasformabili.

La distanza minima di 5 m dai confini di proprietà di cui all'art. 12.5 si applica solamente rispetto alla perimetrazione dell'agglomerato.

I nuovi edifici, da realizzarsi con il sistema incentivante di cui agli artt. 29 [*Incentivi*] e 30 [*Compensazioni*], sono consentiti a condizione che assolvano esclusivamente per almeno 10 anni alle esigenze dei proprietari o loro familiari: tale condizione deve essere disciplinata con apposito atto.

### **3. Aree produttive agricole consolidate**

Sono le zone produttive compatibili con il territorio rurale già destinate ad attività produttive agricole e vivai. Per quanto non disciplinato dal presente comma, relativamente a come effettuare gli interventi, si rinvia all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni- Modalità generali di progettazione*] con la precisazione che le aree di pertinenza possono essere utilizzate per depositi, esposizioni di merci e similari, in associazione ad opere di mitigazione paesaggistica.

Costituiscono zone omogenee D secondo il DI 1444/1968.

#### **- Attività produttive di servizio all'attività agricola**

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*], lettere c1), c2), f), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. Sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività fino ad un massimo del 20% della Sul -con un limite di 300 m<sup>2</sup>- e il commercio al dettaglio connesso all'attività nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul;
- l'indice di edificabilità fondiaria è di 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- la distanza minima dai confini è di 10 m;
- per interventi che non siano di edilizia libera dovrà essere progettata e realizzata una fascia arborea di schermatura.

#### **- Vivai**

Costituiscono zona omogenea E ai sensi del DI 1444/1968 limitatamente alle superfici utilizzate per l'attività dei proprietari in qualità di imprenditori agricoli a titolo professionale.

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 e/o metallo e vetro, adibita alla coltivazione di piante. Il commercio al dettaglio finalizzato all'attività è consentito fino ad un massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul;
- l'indice di edificabilità fondiaria per tali serre è di 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mentre per i fabbricati di servizio è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- per le abitazioni connesse all'attività 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>;
- l'altezza massima è di 5 m per le serre;
- la distanza minima dai confini è di 10 m.

#### **4. Aree rurali sottoposte a Scheda progetto**

Sono le aree atipiche già presenti sul territorio la cui trasformazione è disciplinata in modo puntuale da una "Scheda progetto" di cui alla Tav P.1.

#### **5. Aree rurali di conservazione del verde privato (°)**

Sono le aree, variamente dislocate nel territorio, che per la loro conformazione, posizione e qualità, concorrono a migliorare le caratteristiche ambientali degli insediamenti. Si applicano le norme di cui all'art. 11.5 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato*] ma le funzioni ammesse sono quelle di cui all'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] con la precisazione che all'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio, la funzione abitativa è sempre ammessa senza limiti di Sul.

Gli interventi edilizi devono rispettare le modalità di progettazione di cui all'art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*]. Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/1968.

#### **6. Attività estrattive**

Sono le aree per attività estrattive. Costituiscono zone omogenee D secondo il DI 1444/1968.

Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui all'art. 12 [*Disposizioni comuni*] senza aumenti di Sul e non sono consentiti interventi di nuova costruzione che non siano funzionali all'attività di cava. Esaurita l'attività estrattiva con la conseguente valorizzazione paesaggistica, sull'area si applicano automaticamente le norme di zona del RUE.

Rispetto alle suddette disposizioni, è in ogni caso fatta salva la prevalente disciplina del PAE comunale.

## Titolo V      **Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali**

---

### **Art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

#### **1. Definizione**

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione:

- a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione acqua;
- b. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione di energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

Le infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione devono essere realizzate a carico del privato che effettua l'intervento di nuovo insediamento.

Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-23 della LR 20/2000.

#### **2. Zone per la viabilità**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi a servizio delle infrastrutture di competenza dell'ente proprietario o proposti con l'assenso dello stesso.

Le zone per la viabilità comprendono sempre anche le piste ciclopedonali e ogni altro spazio pertinenziale anche se non rappresentati nelle Tavv. P.3 "Progetto".

#### **3. Zone ferroviarie**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi a servizio delle infrastrutture di competenza dell'ente proprietario.

#### **4. Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi**

Sono le aree destinate ad ospitare gli impianti, le reti e le strutture finalizzate ad assicurare la funzionalità dell'intero sistema territoriale.

In tali aree sono ammessi tutti gli interventi utili al miglioramento dello specifico servizio di competenza dell'ente proprietario.

Le opere impiantistiche e gli invasi realizzati per finalità pubbliche, se di modesta rilevanza, 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 del territorio rurale, sulla congruità dei materiali e sull'inserimento nel verde.

#### **5. Indirizzi progettuali per viabilità e parcheggi**

Gli indirizzi inerenti le caratteristiche prestazionali, da approfondire e valutarsi in sede di attuazione del nuovo insediamento consentito dal RUE e ad eccezione delle strade con caratteristiche di corte urbana, o a senso unico, sono:

- ai lati dei nuovi tratti di viabilità devono essere previsti spazi ciclabili e pedonali di cui uno di almeno 1,50 m (marciapiede) e l'altro di almeno 2,50 m (pista ciclabile);
- le corsie riservate alle auto devono essere separate dai percorsi ciclabili con aiuole alberate di larghezza minima pari a 1,75 m. E' prevista la doppia alberatura stradale;
- i parcheggi pubblici e di uso pubblico devono essere alberati e gli stalli devono avere dimensioni minime di 2,50 x 5,00 m. La necessità di parcheggi (automobili, moto, biciclette, slarghi, ecc.) al diretto servizio dell'insediamento è disciplinata dal Titolo VII [Obiettivi di qualità] delle presenti norme.

### **Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi**

#### **1. Definizione**

Il RUE distingue le aree per servizi in comunali e sovracomunali.

Sono comunali, in particolare, le aree per l'istruzione, le aree a verde e sport, i parcheggi pubblici, le attrezzature e spazi collettivi (culto, assistenza, servizi sociali, igienico sanitari, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, protezione civile, attività culturali associative, politiche, altri spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, cimiteri).

Sono sovracomunali, in particolare, i parchi pubblici urbani e territoriali, le attrezzature sanitarie e ospedaliere e le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.

Ad integrazione del sistema delle dotazioni pubbliche sono individuati con apposita simbologia le aree private da utilizzare a servizi di uso collettivo che, per il loro grado di integrazione nel tessuto consolidato -pur conservando gli indici di zona- devono

mantenere la loro funzione, nel rispetto della disciplina di cui ai successivi commi 3 e 4, ferma restandone la possibilità di acquisizione nell'ambito delle dotazioni di proprietà pubblica, previa redazione di SIO.

Costituiscono dotazioni di cui all'art. 3 del DI 1444/1968, ad eccezione di quelle di cui alle lettere a., b., c. del comma 4 [Tipologia di servizi sovracomunali], che costituiscono zona omogenea F. Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-24 della LR 20/2000.

## **2. Disposizioni comuni**

I servizi di cui al presente articolo possono beneficiare della facoltà di deroga sulla base di specifiche progettazioni e programmi eventualmente convenzionati.

Gli interventi di ampliamento di Sul su proprietà private sono sempre soggetti alla procedura di deroga.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Nel caso di locali di proprietà privata che alla data di adozione del RUE siano destinati a funzioni non ricadenti in attrezzature e spazi collettivi, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle lettere b), c1), d) ed e) dell'art. 3 [Usi del territorio].

L'altezza massima delle nuove costruzioni, in via ordinaria, non può superare quella degli edifici esistenti e circostanti.

La tipologia dei servizi da localizzare, nelle specifiche aree del RUE, è indicativa e verrà determinata in funzione dei reali fabbisogni; il passaggio da una ad un'altra delle tipologie di servizi deve essere preceduto dal SIO (Schema di Inquadramento Operativo) di cui all'art. 31 [Modalità di attuazione] che dovrà altresì verificare la coerenza generale con le leggi e i Piani sovraordinati e la quantificazione globale delle aree a standard.

I parcheggi sono dimensionati in base alle effettive esigenze nel rispetto di eventuali norme di settore.

Sono fatte salve le specifiche norme di cui all'art. 5 [Centro storico] per le attrezzature e spazi collettivi nel centro storico.

## **3. Tipologia di servizi comunali**

### **a. Aree per l'istruzione**

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

L'indice di Uf è una conseguenza del progetto dell'area.

### **b. Aree per il verde e lo sport**

Sono prevalentemente destinate a spazi attrezzati a parchi e giardini per il gioco, lo sport e la ricreazione.

In queste zone sono ammesse nuove piccole costruzioni, a servizio dello sport e della ricreazione, con altezza massima (*H max*) di 4 m, indice di edificabilità territoriale pari a 0,004 m<sup>2</sup> di Sul/m<sup>2</sup> con un minimo sempre ammesso di 25 m<sup>2</sup> e fatte salve specifiche norme di settore. E' consentito aggiungere tettoie fino al 50% della Sul esistente o di progetto.

L'indice di edificabilità territoriale per gli impianti sportivi e relative aree funzionali già esistenti è una conseguenza del progetto dello specifico impianto.

### **c. Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico**

Sono prevalentemente destinate alla sosta intesa come spazio integrato anche per i pedoni, il verde, la ricreazione e le altre attività che contribuiscono a rendere sicuri e attrattivi tali ambiti.

Nelle aree di parcheggio devono sempre essere messe a dimora alberature d'alto fusto.

### **d. Aree per attrezzature di interesse comune**

Sono prevalentemente destinate a funzioni di carattere religioso, sociale-sanitario, funzioni civico-politiche, culturali-associative, sicurezza pubblica-territoriale e culto dei defunti.

L'indice di edificabilità territoriale è una conseguenza del progetto dell'opera pubblica o di interesse generale.

L'altezza massima (*H max*) delle nuove costruzioni, in via ordinaria, non può superare quella degli edifici esistenti e circostanti.

Per le aree utilizzate per funzioni religiose e attività connesse valgono le seguenti disposizioni:

- Centro storico: sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso];
- Centro urbano: negli edifici esistenti sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio-Destinazioni d'uso] con l'obbligo di mantenere, per almeno il 30% della Sul esistente, una destinazione per attrezzature di interesse comune.  
Per le funzioni diverse da quelle collettive devono essere reperiti i parcheggi previsti dalle presenti norme;
- Territorio rurale: negli edifici esistenti di valore sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 lettere a), d1), d2), e) (con esclusione del commercio al dettaglio), con l'obbligo di mantenere il 30% della Sul esistente destinata ad attrezzature di interesse comune.

## **4. Tipologia di servizi sovracomunali**

### **a. Aree per l'istruzione superiore all'obbligo**

Valgono le norme di cui al precedente comma 3 punto a.

### **b. Aree per parchi pubblici urbani e territoriali**

Valgono le norme di cui al precedente comma 3 punto b.

### **c. Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere**

Sono prevalentemente destinate alle funzioni sanitarie e ai servizi annessi.

L'indice di edificabilità territoriale è una conseguenza del progetto dell'opera.



Le aree per attrezzature sanitarie/assistenziali private possono essere ampliate nel limite del 30% della Sul, all'interno del centro urbano, e del 10% nel territorio rurale.

- d. Aree per attività culturali e per lo spettacolo  
Valgono le norme di cui al precedente comma 3 punto d.

## **Art. 20 Dotazioni ecologiche e ambientali**

### **1. Definizione**

Oltre ai livelli prestazionali di cui al Titolo VII [*Obiettivi di qualità*], le dotazioni ecologiche e ambientali concorrono a migliorare prevalentemente la qualità dell'ambiente urbano e periurbano mitigandone gli impatti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione.

Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-25 della LR 20/2000.

### **2. Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale**

Sono le zone che, per particolari situazioni esistenti di conflittualità insediative/infrastrutturali con il paesaggio, assolvono alla duplice funzione di mitigazione visiva e di salvaguardia/potenziamento delle valenze naturali e ambientali.

In queste zone, nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti esclusivamente nuovi fabbricati di servizio qualora sia possibile realizzarli nel contesto di edifici esistenti, nonché gli interventi sull'esistente e gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente ed è favorita la densificazione del verde.

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*], 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] e solo in assenza di alternative progettuali, è consentito utilizzare i primi 6 metri sul margine interno della zona in oggetto per parcheggi alberati e/o viabilità funzionali alla migliore organizzazione aziendale: tali interventi dovranno essere realizzati con di soluzioni di minimo impatto e dovranno prevedere compensazioni integrative del paesaggio, preferibilmente mediante verde alberato, anche eventualmente all'esterno delle zone di mitigazione e riequilibrio ambientale.

Le zone in fregio all'autostrada devono essere trattate a verde totalmente permeabile.

### **3. Reti ecologiche territoriali di connessione**

Costituiscono spazi naturali di forma lineare, esistenti o di nuova costituzione in grado di garantire la continuità dei corridoi ecologici di attraversamento dei centri urbani per favorirne la biodiversità e l'influenza sul clima.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo aumento di Sul esterna agli edifici ed ogni cambio di destinazione d'uso che incrementi il carico urbanistico.

### **4. Bacini di laminazione e casse di espansione**

Sono individuati i principali bacini di laminazione e casse di espansione: dispositivi finalizzati alla sicurezza idraulica la cui funzionalità deve essere mantenuta in efficienza. Tali elementi possono essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione o di modifica planimetrica, previo parere delle Autorità competenti in materia, a condizione che ciò non interferisca negativamente con la capacità di invaso e laminazione originaria.

### **5. Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità**

Sono individuate le principali dotazioni ecologiche a servizio e ad arredo delle infrastrutture per la mobilità utili a migliorare le condizioni di fruibilità delle infrastrutture stesse mitigandone gli impatti.

### **6. Rete ecologica lungo il Canale Naviglio Zanelli**

Al fine di favorire la costituzione della rete ecologica di connessione afferente al Canale Naviglio, è consentita la cessione e realizzazione anticipata delle aree pubbliche e di uso pubblico già individuate all'interno di Schede progetto, attuabili anche con progetti autonomi rispetto alle altre aree della scheda, fermo restando il mantenimento della relativa capacità edificatoria in capo al privato. Resta fermo su tutto il territorio comunale quanto previsto all'art. 31.3 [*Modalità di attuazione - Cessione anticipata di aree pubbliche*].

## **Art. 21 Poli funzionali**

### **1. Definizione**

Rappresentano ambiti spaziali ad elevata specializzazione, progettualmente caratterizzati da una crescente elevata attrazione urbana e da un radicamento identitario con il territorio. Costituiscono aree di cui all'art. A-15 della LR 20/2000.

I poli funzionali dell'“*Unione della Romagna Faentina*” sono ubicati nel Comune di Faenza e attengono alle funzioni strategiche su cinque tematiche principali:

- mobilità interscambio (Stazione ferroviaria di Faenza);
- alta innovazione-ricerca e distretto logistico (Parco scientifico e distretto della logistica);
- attrazione espositiva e sportiva (Faenza fiere e centro sportivo);
- specializzazione sanitaria (Ospedale di Faenza);

- cittadella del commercio (Vetrina commerciale).

**2. Disciplina**

Al fine di precisare dal punto di vista urbanistico, edilizio, infrastrutturale e prestazionale, gli interventi di trasformazione, sviluppo o qualificazione stabiliti nel PSC e nell'Accordo Territoriale, le aree ricomprese nei poli funzionali sono disciplinate dalla Tav. P.1 "Schede progetto".

## Titolo VI Condizioni per le attività di trasformazione

---

### Art. 22 Natura e paesaggio

#### 1. Definizione

Gli assetti riguardanti la natura e il paesaggio sono contenuti nelle Tavv. C.2 "Tavola dei vincoli: natura e Paesaggio".

Il RUE introduce, per gli aspetti più importanti o per meglio disciplinare gli interventi, normative puntuali per salvaguardare maggiormente le risorse del territorio.

#### 2. Tutela paesaggistica collinare

Sono gli ambiti del territorio in cui le pianificazioni del passato hanno tutelato la morfologia del paesaggio nelle sue componenti vedutistiche e scenografiche.

Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona con le seguenti limitazioni:

- per le aziende di costituzione posteriore al 23.04.1980 (data di adozione del PRG 80) e per quelle preesistenti, ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione;
- nei limiti espressi dal Titolo IV [*Disciplina del territorio rurale*], le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni, sono ammesse solo se funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei esistenti;
- sono esclusi gli interventi descritti all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*] riguardanti "Allevamenti aziendali" e "Serre con strutture fisse".

#### 3. Aree di tutela delle aste fluviali

Sono gli ambiti individuati lateralmente ai corsi d'acqua, dove ogni intervento consentito dalle norme di zona, deve essere prioritariamente indirizzato al mantenimento e al miglioramento degli assetti idrogeologici e alla salvaguardia e ricostituzione dei corridoi ecologici. In tali aree deve essere sempre perseguito l'obiettivo della minore interferenza con il paesaggio.

#### 4. Singolarità geologiche

Sono da intendersi, quali testimoni del patrimonio geologico, quei siti ove sono conservate significative testimonianze della storia e dell'evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio.

Ogni singolarità è descritta in una apposita Scheda, all'interno della relazione geologica illustrativa del Quadro Conoscitivo del PSC; al contenuto di tale relazione e Scheda si fa riferimento per le valutazioni degli interventi.

Quando non altrimenti specificato, in ambito rurale, gli interventi che comportano modifiche al terreno devono essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni stessi e/o al servizio delle attività agricole: in questi casi il progetto delle opere deve essere accompagnato da una relazione geologica che dimostri la coerenza con quanto descritto nel PSC. Sono ammessi gli interventi derivanti dalle specifiche norme di zona.

#### 5. Profili, crinali e punti panoramici

L'ambito interessato dalla presente norma riguarda gli interventi edilizi suscettibili di alterare le visuali paesaggistiche "da" e "verso" i crinali e punti panoramici.

I crinali e i punti panoramici costituiscono elementi di connotazione del paesaggio che determinano la salvaguardia del profilo, dei con visuali e dei punti di vista. Ferma restando l'applicazione del presente articolo a tutti i crinali e punti panoramici del sistema collinare, il RUE nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: natura e paesaggio" ne individua i principali.

Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona e devono prioritariamente essere valutati con l'obiettivo di non compromettere il paesaggio, realizzando ogni necessaria opera di mitigazione visiva: la documentazione di progetto deve comprendere tale valutazione.

#### 6. Visuali da conservare

Sono gli ambiti del territorio, generalmente ubicati in adiacenza a vie di comunicazione, dove si percepisce ancora una marcata differenza fra l'ambito rurale e quello urbano, che è necessario preservare da edificazioni che incidano sulle visuali verso lo spazio aperto.

Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona con le seguenti limitazioni per una profondità di 100 m:

- le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente in accorpamento con l'edilizia esistente perseguendo il mantenimento visivo del fronte dell'edificazione esistente proiettata sull'infrastruttura che genera la tutela;
- l'altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti nel nucleo edilizio originario.

#### 7. Calanchi

Il RUE individua i calanchi di valore paesaggistico in cui sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, che in ogni caso non ne devono alterare gli aspetti naturalistici e paesaggistici:

- opere ed attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi fino al restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solamente per decrementarne il carico urbanistico.

## Art. 23 Storia e archeologia

### 1. Definizione

Gli aspetti riguardanti la storia e l'archeologia sono contenuti nelle Tavv. C.2 "Tavola dei vincoli: Storia e archeologia".

Il RUE introduce, per gli aspetti più importanti o per meglio disciplinare gli interventi, puntuali normative per salvaguardare maggiormente le risorse del territorio.

### 2. Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale

All'interno del centro urbano sono presenti sub-ambiti, formati sulla base di precedenti piani, in cui è evidente un intervento unitario di progetto urbano e di coerenti regole insediative delle quali occorre mantenere la riconoscibilità.

Il RUE ricomprende questi sub-ambiti, morfologicamente non omogenei, in due grandi categorie:

#### - Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione

Sono costituiti dai principali tessuti di valore documentario, risalenti prevalentemente alla prima metà del '900, posti nelle vicinanze del centro storico.

Ferme restando eventuali condizioni più restrittive delle singole norme di zona di cui alle Tavv. P.3 "Progetto":

- qualora l'intervento favorisca la riqualificazione del verde unitamente al riordino complessivo dei cortili, è consentito l'ampliamento del 5% della SCO con un minimo comunque ammesso di 30 m<sup>2</sup>, fermo restando che l'altezza massima non può essere superiore a quella dell'edificio principale preesistente;
- i parametri di ampliamento della precedente alinea possono essere superati per rispondere alle direttive progettuali in relazione alle diverse tipologie insediative descritte all'art. 75/13 [Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
- negli edifici di valore culturale-testimoniale di cui all'art. 6 gli ampliamenti devono essere realizzati sul retro al fine di mantenere invariate le architetture dei fronti: la CQAP potrà valutare diverse soluzioni di ampliamento sulla base dei singoli progetti.

#### - Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione

Sono costituiti da insediamenti del secondo Novecento nei quali deve essere conservata l'articolazione delle aree pubbliche e della maglia viaria principale.

Ferme restando eventuali condizioni più restrittive delle singole norme di zona di cui alle Tavv. P.3 "Progetto":

- è consentito l'ampliamento del 10% di SCO con un minimo comunque ammesso di 50 m<sup>2</sup> a condizione sia salvaguardata la massima permeabilità del lotto;
- i parametri di ampliamento della precedente alinea possono essere superati per rispondere alle direttive progettuali in relazione alle diverse tipologie insediative descritte all'art. 75/13 [Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
- negli edifici di valore culturale-testimoniale di cui all'art. 6 gli ampliamenti devono essere realizzati sul retro al fine di mantenere invariate le architetture dei fronti: la CQAP potrà valutare diverse soluzioni di ampliamento sulla base dei singoli progetti.

Nei sub-ambiti di conservazione, le aree libere che si configurano come lotti ineditati delle progettazioni urbane del passato, possono essere oggetto di nuova costruzione entro i parametri delle norme di zona, nel rispetto degli allineamenti dei fronti esistenti sulla strada, in un quadro di compatibilità con i fabbricati limitrofi e con le loro altezze.

### 3. Aree di rispetto delle mura storiche

Queste aree sono funzionali alla conservazione e alla visibilità dei sistemi murari storici.

Qualunque intervento pubblico o privato deve assicurare la visibilità del sistema delle mura attraverso la massima conservazione o l'incremento del verde, orti e giardini.

In tali ambiti si applicano le norme di zona, con le seguenti limitazioni:

- per gli edifici esistenti è consentito l'incremento fino al 5% della Sul, con interventi di ampliamento, alle seguenti condizioni:
  - distanza minima dalle mura storiche: 5 m;
  - non deve essere superata l'altezza massima dell'edificio oggetto di ampliamento;
  - deve essere eliminato ogni elemento incongruo che ne limiti la visibilità, provvedendo ai necessari interventi manutentivi;
  - sui lati degli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti e manufatti edilizi di alcun genere, compresi elementi a sbalzo, pergolati, annessi da giardino, al fine di non diminuire la visibilità delle mura.

Nel caso di interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo o che interessino l'area esterna, deve essere assicurata una quantità di verde privato permeabile pari almeno al 40% dell'area scoperta.

Per quanto non specificato dal presente articolo, tutti gli interventi devono rispondere alle disposizioni di cui all'art. 5.11 [Centro storico - Obiettivi di qualità].

### 4. Aree di tutela dell'impianto storico rurale

In queste aree rientrano l'impianto storico della centuriazione romana e il paesaggio della bonifica medioevale.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi a condizione siano realizzati nelle immediate vicinanze ed in accorpamento urbanistico e paesaggistico con l'edificazione preesistente, in coerenza con l'organizzazione territoriale.

Nell'area dell'impianto storico della centuriazione è fatto divieto di alterare le caratteristiche degli elementi essenziali quali 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.

Nelle aree costituenti il paesaggio della bonifica medioevale deve essere conservata la struttura a lotti regolari iso-orientati con forma allungata, attraverso il mantenimento delle pendenze dei terreni coltivati e il reticolo di scolo delle acque principali e secondarie.

### **5. Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica**

Nell'elaborato Tav. C.1.2.3.1 del PSC sono rappresentate le attestazioni archeologiche che non hanno dato luogo all'individuazione di zone assoggettate alla tutela archeologica. Gli interventi edilizi che interessano tali attestazioni archeologiche comportano la preventiva comunicazione -corredata degli elaborati esplicativi- alla Soprintendenza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. La Soprintendenza potrà disporre, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione, l'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche.

Tutti gli interventi soggetti a PUA sono sottoposti, per gli aspetti archeologici, al parere della competente Soprintendenza che potrà subordinare l'inizio dei lavori ad indagine preventiva.

#### **- Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica**

Sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta e con media probabilità di rinvenimenti archeologici.

Sono sottoposti alle prescrizioni di cui al presente comma 5 gli interventi per profondità maggiori a 1,00 m dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, fermo restando che in centro storico valgono le disposizioni di cui all'art. 5.12 [Centro storico - Archeologia].

#### **- Zone a bassa potenzialità archeologica**

Sono le aree caratterizzate da una rarefazione e da una scarsa stratificazione delle presenze archeologiche.

Sono sottoposti alle prescrizioni di cui al presente comma 5 gli interventi per profondità maggiori a 1,50 m dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, fermo restando che in centro storico valgono le disposizioni di cui all'art. 5.12 [Centro storico - Archeologia].

Nelle zone a diversa potenzialità archeologica l'inizio dei lavori di scavo deve essere comunicato, corredato da elaborati esplicativi, almeno 30 giorni prima alla Soprintendenza che entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione potrà subordinare l'intervento all'esecuzione di sondaggi preventivi o altre verifiche. Trascorsi 30 giorni dalla ricezione, senza che siano pervenute indicazioni da parte della Soprintendenza, i lavori di scavo possono iniziare.

## **Art. 24 Sicurezza del territorio**

### **1. Definizione**

La sicurezza del territorio (per quanto concerne le frane, gli allagamenti, la protezione dalle acque, i dissesti e la vulnerabilità sismica), oltre agli obblighi derivanti dalle specifiche e sovraordinate norme di settore, è un fattore rilevante per il RUE.

### **2. Elementi conoscitivi**

Le principali questioni inerenti la sicurezza del territorio, sono rappresentate nel Quadro Conoscitivo del PSC alle Tavv. B.3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani", Allegato 2 "Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio" oltre al contenuto del RUE di cui alle Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità", C.2 "Tavola dei vincoli: Sicurezza del territorio" e P.6 "RIR".

### **3. Aree allagate**

Nelle aree allagate, come identificate dalla DGR 1071/1998, i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'adozione di specifiche misure di riduzione del rischio idraulico quali:

- impostazione del piano terra degli edifici a qualsiasi uso destinati, ad una quota di almeno 0,50 m dall'attuale piano di campagna ed in ogni caso superiore alla quota di altezza d'acqua raggiunta localmente dagli allagamenti;
- diniego di Permesso di Costruire per locali interrati o seminterrati;
- realizzazione di accorgimenti atti ad annullare o limitare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche, ivi compresa anche l'individuazione di sistemi per evitare che l'acqua entri in contatto con le costruzioni.

### **4. Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)**

Per le Aziende a Rischio di Incidente Rilevante, individuate nelle Tavv. C.2 "Tavola dei vincoli" e per le fasce di rispetto esterne ad esse, individuate nella Tav. P.6 "RIR", devono essere rispettate le condizioni e i limiti stabiliti nella medesima Tav. P.6.

I limiti delle "aree di danno" riportati nella Tav. P.6 "RIR" si intendono automaticamente rettificati sulla base delle variazioni che saranno validate ai sensi dell'art. 6 della LR 26/2003, senza modifica del RUE.

### **5. Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda**

Negli interventi soggetti a SIO di cui agli artt. 7.4 [*Ambito residenziale misto consolidato - Condizioni di intervento nei casi di SIO*] e 10.4 [*Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse*], nonché per le Schede progetto di cui alla Tav. P.1, nel caso di trasformazione di aree che vengano riutilizzate a seguito della dismissione di attività produttive, l'art. 47 [*Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", definisce gli adempimenti finalizzati a prevedere, in via preliminare, la verifica della conformità del suolo e della falda alle destinazioni previste rispetto agli usi precedentemente insediati.

### **6. Aree soggette a verifica preventiva del sistema di depurazione**

Nelle aree interessate dagli interventi sulle attività dismesse di cui all'art. 10.4 [*Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse*] e nelle Schede progetto di cui alla Tav. P.1 ove nelle stesse specificatamente previsto, qualora ricorra il caso di aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria, l'art. 48 [*Adempimenti in materia di funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", prevede adempimenti in materia finalizzati alla funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue.

### **7. Ambienti interrati a rischio di allagamento**

Nel caso di realizzazione in centro urbano di piani il cui livello di calpestio sia in tutti i punti ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, la relazione tecnica descrittiva deve contenere le valutazioni di cui all'art. 49 [*Adempimenti in materia di rischio da allagamento in ambienti interrati*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", al fine di aumentare la sicurezza ordinaria rispetto al rischio di possibili allagamenti derivanti da precipitazioni meteorologiche eccezionali.

Resta fermo il divieto di realizzare piani interrati laddove previsto dalle presenti NdA o norme sovraordinate.

### **9. Norme per la riduzione del rischio idraulico**

Ferma restando ogni altra norma e/o prestazione relativa alla riduzione del rischio idraulico, prevista dalle presenti norme e/o da leggi o strumenti di pianificazione sovraordinati, nelle seguenti zone a rischio idraulico come individuate nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio":

- "Aree ad elevata probabilità di esondazione" e "Aree a moderata probabilità di esondazione" di cui rispettivamente agli artt. 3 e 4 e "Aree di potenziale allagamento" e "Distanze di rispetto dai corpi idrici" di cui rispettivamente agli artt. 6 e 10 del "*Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli*";
- "Aree ad alta probabilità di inondazione" e "Fasce di pertinenza fluviale" di cui rispettivamente agli artt. 16 e 18 del "*Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio*", nonché "Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare" di cui all'art. 32 della Parte Quarta del "*Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino*"; per manufatti edili di nuova costruzione comprese le ricostruzioni, occorre adottare le seguenti regole di base, perseguendo principi di precauzione e di azione preventiva:
  - impostazione del piano terreno ad una quota superiore a quella del tirante idrico statico asseverato, ove definito dalla pianificazione di settore, ovvero ad una altezza sufficiente a ridurre la vulnerabilità del bene esposto ed adeguata al livello di pericolosità ed esposizione. Qualora occorra determinare un tirante dinamico, dovrà essere ottenuto da relazione specialistica di compatibilità idraulica-relazione di collasso, dalla quale desumere l'altezza del piano di imposta del piano terra necessaria a ridurre vulnerabilità ed esposizione del bene;
  - divieto di realizzare locali interrati o seminterrati;
  - adozione di accorgimenti atti ad annullare o limitare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;
  - per le acque bianche dovrà essere evitato o annullato il rigurgito dai tombini, adottando valvole di non ritorno prima dell'allaccio alla pubblica fognatura o all'ingresso del fosso.

Le suddette regole di base possono essere superate, nel rispetto di ogni altra norma del RUE, mediante la progettazione di interventi alternativi/compensativi supportati da uno studio idraulico che dimostri il raggiungimento dei medesimi risultati in termini di riduzione del rischio idraulico e di esposizione del bene, da presentarsi da parte di tecnico competente in materia. In ogni caso, nei piani interrati e seminterrati sono consentiti unicamente usi accessori alla funzione principale.

Per gli ampliamenti e per gli interventi su manufatti ed edifici esistenti occorre perseguire il principio di non incremento sensibile del rischio idraulico rispetto al rischio esistente.

Quando possibile, compatibilmente con l'intervento da realizzare, dovranno essere rispettate le stesse regole descritte per le nuove costruzioni, prevedendo in ogni caso tutti gli accorgimenti facilmente adottabili per non incrementare # l'esposizione al rischio idraulico (quali paratie mobili, protezioni stagne di impianti esistenti, ecc.): tali regole hanno valore di indirizzo qualora il tecnico competente dimostri il non aumento sensibile di rischio idraulico rispetto all'esistente.

Fermo restando quanto sopra, in considerazione della pericolosità idraulica delle aree in oggetto, si richiama la necessità di adottare e mantenere in efficienza, durante la vita dell'edificio o l'esercizio delle attività produttive, anche con riferimento alle aree esterne (parcheggi, depositi materiali, ecc.), idonei accorgimenti o pratiche atte alla riduzione del rischio idraulico.

Le soluzioni progettuali individuate dal progettista al fine di corrispondere al presente comma devono essere coerenti con quanto stabilito dalla pianificazione di settore comprese le Direttive idrauliche richiamate nella Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2.

Il presente comma non trova applicazione per le aree interessate da alluvioni rare denominate (P1) come disciplinate nel Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino, nonché qualora le norme di settore prevedano la diretta espressione di un parere sui progetti da parte delle strutture competenti in materia idraulica.

Si considerano prevalenti eventuali prescrizioni degli Enti competenti in ordine alla sicurezza idraulica, che non trovino alternative rispondenti a modalità o caratteristiche esecutive previste dal RUE Intercomunale.

#### **10. Norme in materia di sicurezza sismica in ambito di CLE**

In linea con quanto indicato nell'allegato A.1 "Il piano regolatore della sismicità", si definisce interferente ogni edificio il cui teorico ribaltamento pari all'altezza dell'edificio stesso sull'infrastruttura determina l'impossibilità di accesso e percorribilità per gli autoveicoli di soccorso e trasporto nel tratto interessato.

L'intervento su immobili potenzialmente interagenti con la viabilità di accessibilità/connesione individuata nella CLE, devono raggiungere l'obiettivo di contenere/ridurre/eliminare tale interferenza. L'assolvimento di tale prestazione dovrà essere dimostrato dal progettista nell'ambito dei titoli edilizi soggetti ad autorizzazione sismica.

#### **11. Norme in materia di qualità dell'aria**

Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria del PAIR 2020 si richiamano le disposizioni di rilevanza edilizia di cui alla Sezione V "Uso sostenibile dell'energia", art. 24 [Misure per la sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani] delle NTA del vigente PAIR.

Nelle "aree di superamento" (Comune di Faenza) dei valori limite di PM10, come individuate nella Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio", si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla Sezione III "Misure in materia di attività produttive", art. 20 [Saldo zero] delle NTA del vigente PAIR.

### **Art. 25 Impianti e infrastrutture**

#### **1. Definizione**

Le principali tutele a impianti e infrastrutture sono contenute nelle Tavv. C.2 "Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture".

Il RUE introduce, per gli aspetti più importanti o per meglio disciplinare gli interventi, puntuali normative per salvaguardare le risorse del territorio.

#### **2. Fasce di rispetto stradali**

Nel caso in cui le fasce di rispetto stradali non siano indicate nelle Tavv. C.2 "Tavola dei vincoli", si applicano ai fini dell'edificabilità le norme del Codice della Strada.

Nel caso in cui la suddetta Tav. C.2 individui graficamente le fasce di rispetto, anche per la parte eccedente l'ampiezza prevista dal CdS dovranno essere rispettate le norme del Codice stesso, fermo restando che non dovrà essere acquisito il parere dell'ente competente sull'infrastruttura. In tale parte di fascia eccedente sono in ogni caso sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso consentiti dalle norme di zona.

Le fasce di rispetto comprendono le relative pertinenze al servizio della viabilità quali piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati, ecc.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto sono consentiti i seguenti interventi:

- recinzioni, in conformità alle norme del Codice della Strada e alle presenti norme;
- impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito all'art. 32.3 [Norme finali - Distributori di carburante];
- modeste opere di impiantistica di altezza fuori terra non superiore a 1,50 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, perseguendo la massima permeabilità dei suoli.

Fermo restando quanto previsto all'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] per le fasce di rispetto autostradale, nelle fasce di rispetto stradali fuori dal centro urbano sono vietati depositi e/o esposizioni di merci a cielo aperto.

Nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: impianti e infrastrutture" sono evidenziati i corridoi di fattibilità quali aree di possibile influenza di nuove infrastrutture puntuali o lineari, individuate dal PSC, quali: sovrappassi e sottopassi, piste sopraelevate e grande viabilità. All'interno di tali aree, in assenza del progetto dell'opera, e fino all'adozione del relativo POC, le possibilità edificatorie del RUE sono consentite nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti attraverso una localizzazione che non penalizzi la realizzazione dell'infrastruttura.

L'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura comporta automaticamente l'applicazione delle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada.

Gli edifici esistenti 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 nel rispetto di ogni altra specifica norma di intervento. Il suddetto intervento non si applica agli "Edifici e manufatti di valore" di cui all'art. 6 con la seguente precisazione: per gli edifici di valore culturale e testimoniale -purché privi di elementi o parti decorativi storici del quale non sia possibile riprodurre il valore originario- la modalità operativa della demolizione con ricostruzione è ammessa qualora prevalgano esigenze di sicurezza e/o di igiene ambientale attestate dagli Enti competenti, nonché condizioni derivanti dalla progettazione di opere pubbliche o di interesse generale.

### **3. Fasce di rispetto ferroviario**

Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme di cui al DPR n. 753/1980, integrate, per quanto non in contrasto, con quanto disciplinato al precedente comma 2.

### **4. Fasce di rispetto cimiteriale**

Gli interventi e le procedure per gli interventi in tali zone sono quelle definite da legge.

### **5. Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso**

Per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione dell'inquinamento luminoso tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati nel rispetto della LR 19/2003 e relative direttive applicative. La Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: impianti e infrastrutture" individua le "Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso" di cui alla suddetta legge.



## Titolo VII **Obiettivi di qualità**

---

### **Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano**

#### **1. Definizione**

Fermo restando eventuali condizioni particolari nelle singole norme di zona, l'ammissibilità degli interventi è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo.

Le prestazioni, idonee a garantire alcuni basilari parametri di sicurezza, sostenibilità e identità, costituiscono condizioni minime per l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento.

Le presenti disposizioni, ad esclusione del centro storico, si applicano nel centro urbano e in tutte le zone in cui è esplicitamente previsto.

Nei commi successivi sono indicati i casi per i quali la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" contiene alcune specificazioni attuative.

#### **2. Prestazione sicurezza**

##### **a. Trattenimento acqua** (rif. art. 39 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: ferme restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m<sup>2</sup>. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).
- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

##### **b. Sicurezza pertinenze stradali**

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e -qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.
- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:
  - aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali da parte dell'Amministrazione può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;
  - aspetti connessi a eventuale immissione di acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.

##### **c. Sicurezza sismica ed idrogeologica**

Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli artt. 5.6 [Centro storico - Vulnerabilità sismica] e 24.2 [Sicurezza del territorio - Elementi conoscitivi].

##### **d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico** (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione:
  - aumento di Sul;
  - cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
  - aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;
  - demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito, ricomprendendovi quelle eventualmente già esistenti.

Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito nel presente punto d.

- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono:

<b>a)</b> residenziale.....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
<b>b)</b> turistico ricettiva.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
<b>c)</b> produttiva.....	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
<b>d)</b> direzionale.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
<b>e)</b> commerciale.....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul
<b>f)</b> rurale.....	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul

Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.

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.

In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 5,00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5: qualora però la quantità di spazi per uso pubblico risulti inferiore a 12,50 m<sup>2</sup>, dovrà essere monetizzata la quota effettiva o in alternativa dovrà essere realizzato un posto auto pari a m 2,50 x 5,00. Nel territorio rurale, nel caso di immobili non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi per le funzioni abitative è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti nell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere c1) e c2) dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.

Le dotazioni di spazi di uso pubblico sono ridotte del 50% per le funzioni di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1, qualora tali funzioni siano realizzate mediante il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per le superfici strettamente necessarie ad ospitare impianti tecnologici;
- per interventi per i quali l'Amministrazione comunale riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

Le dotazioni di spazi di uso pubblico sono ridotte del 50% per le funzioni di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1, qualora tali funzioni siano realizzate mediante il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

Nell'area esterna al centro storico e all'interno del perimetro costituito da: ferrovia Bologna-Ancona, via Reda, via Forlivese, circoscrizione (via Trento, via Piave, via Diaz), ferrovia Faenza-Firenze, limitatamente ad attività fino a 150 m<sup>2</sup> di Sul, le dotazioni non sono richieste per i mutamenti di destinazione a favore di funzioni di servizio di tipo diffusivo e attività di servizio alle persone, farmacie, agenzie di viaggio, studi professionali, commercio al dettaglio e all'ingrosso, mercatini dell'usato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e laboratoriale, acconciatori, estetisti, depositi: per tali funzioni, qualora aventi Sul superiore a 150 m<sup>2</sup>, le prestazioni di base di cui al presente comma, lettera d, sono dimezzate con riferimento alla Sul complessiva. Gli stessi criteri sono applicati anche nei centri urbani di Granarolo e Reda, nonché per le attività polifunzionali (così come definite nell'art. 9 della LR n. 14/1999) anche in tutti i centri strutturati di 2° livello definiti dal PSC (Borgo Tuliero, Celle, Errano, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Santa Lucia).

L'assolvimento della presente prestazione richiede apposita convenzione trascritta limitatamente ai casi di effettivo uso pubblico delle aree.

### **3. Prestazione sostenibile**

#### **a. Riduzione dell'impatto edilizio** (rif. art. 40 della Tav. P.5 e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m<sup>2</sup>, ristrutturazione edilizia, demolizione.
- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera.

In tutti gli interventi deve essere perseguita la massima permeabilità del lotto; nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente.

Limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*], 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito misto di riqualificazione*], nel caso di incremento di superficie impermeabile in attività produttive già insediate e operanti alla data di adozione del RUE e di SF superiore a 30.000 m<sup>2</sup>, la presente prestazione può essere assolta tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi*].

#### **b. Alberature** (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso qualora sia determinato un numero di alberi maggiore di 1.

- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di SF. Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare). Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo della riduzione dell'impatto edilizio e delle alberature negli ambiti produttivi*], negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.

**c. Riutilizzo acqua piovana** (rif. art. 41 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m<sup>2</sup>. Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.
- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.

**d. Efficienza energetica** (rif. art. 28 della Tav. P.5)

La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 29 [*Incentivi*].

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "*Indice di prestazione energetica totale*" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:

- la "*Prestazione energetica totale*" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio *ex-post* (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio *ex-ante*, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente: meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;
- l'"*Indice di prestazione energetica totale*" dell'edificio *ex-post* dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.

**4. Prestazione identità**

**a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità**

- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.
- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno. Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m<sup>2</sup> di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti c1) e c2). dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia come definite al Titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] della Parte II [*Sostenibilità degli insediamenti*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.

**b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza**

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.
- Prestazione: consiste nella valutazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli elementi incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc.

**c. Riqualficazione immobili esistenti**

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo.
- Prestazione: consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'unità di intervento, limitatamente all'area di proprietà, con l'obiettivo di rimozione delle situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio coperture in cemento amianto deteriorato, fermo restando gli adempimenti di legge in materia.

**d. Progetto del paesaggio**

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.
- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.

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

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*], 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] delle presenti norme, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofi- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.

### **5. Alternative al sistema prestazionale**

Nei casi di cui ai successivi punti, qualora non si riesca a raggiungere -nell'area di intervento- l'obiettivo prestazionale descritto nei commi precedenti sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alle seguenti prestazioni equivalenti a distanza:

#### **2a. Trattenimento acqua**

Qualora non si riesca ad assolvere integralmente all'obiettivo di trattenere l'acqua di pioggia, per i m<sup>3</sup> di mancato accumulo, valgono in alternativa le seguenti equivalenze:

- 1 m<sup>3</sup> di acqua non trattenuta = 5 m<sup>2</sup> di area da rendere permeabile;
- 1 m<sup>3</sup> di acqua non trattenuta = 1 albero di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 2 alberi di alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica;
- trattenimento di acqua in aree limitrofe con progetto unitario.

#### **2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)**

L'Amministrazione comunale, a seguito di una valutazione funzionale e di conformità a norme sovraordinate, può accettare la cessione di aree per assolvere la prestazione dei parcheggi al di fuori di quella d'intervento, nei seguenti termini:

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", 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 area Neri e via De Crescenzi;
  - collegamento fra via Proventa e via Della Punta;
  - collegamento fra Parco Mita e via Filanda Vecchia nei pressi del casello ferroviario;
  - collegamento lungo la linea ferroviaria Faenza-Forlì dalla via Cesarolo alla via Reda;
  - collegamento fra via Giorgione e il Parco di via Michelangelo;
  - collegamento lungo la via Emilia Levante;
  - collegamento fra via Emilia Levante e via Fornarina;
- nel centro urbano la cessione di aree attualmente utilizzate per distributori di carburanti e ricomprese all'interno del perimetro continuo delimitato da ferrovia, circonvallazione, via Forlivese e via Reda: solo area x 1;
- nel centro urbano la cessione di area di cui agli artt. 19 [*Attrezzature e spazi collettivi*] e 20 [*Dotazioni ecologiche e ambientali*] è incrementata: solo area x 2;
- nel centro urbano la cessione di aree poste ai lati delle strade fino ad una larghezza di 10 m, fasce di rispetto del cimitero di Faenza, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, è incrementata: solo area x 3,5;
- in tutti gli altri casi di cessione di area di cui agli artt. 19 e 20: solo area x 4,5;
- realizzazione di reti ecologiche di connessione nel centro urbano in area pubblica:
  - 15 metri lineari di rete ecologica realizzata = 1 m<sup>2</sup> di area per uso pubblico;
  - 2 alberi di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 4 alberi d'alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica = 1 m<sup>2</sup> di area per uso pubblico.

Le dotazioni richieste dall'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% mediante il sistema compensativo di cui all'art. 30 [*Compensazioni*]: in questo caso, per ogni m<sup>2</sup> di Sul acquisito con incentivo si intende assolta 1 m<sup>2</sup> di dotazione richiesta.

In caso di cessione di area a distanza devono essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico, da calcolarsi sulla quantità di area non incrementata, qualora l'Amministrazione non ritenga opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario.

Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione. Nel caso di quantificazione delle aree di uso pubblico inferiore a 25 m<sup>2</sup> è sempre possibile monetizzare in luogo dell'effettiva realizzazione, a seguito di istruttoria dell'UTC.

#### **3a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 e art. 75/11 della Tav. P.5)**

### 3b. Alberature (rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

Il verde mancante può essere compensato con le seguenti alternative:

- 1 albero mancante = 2 alberi d'alto fusto in area pubblica o privata oppure 1 albero di alto fusto qualora piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comportino la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili;
- 3 arbusti mancanti = 0,5 alberi d'alto fusto in area pubblica;
- 1 albero mancante = 20 metri lineari di rete ecologica o di siepe autoctona.

## Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale

### 1. Definizione

Per l'applicazione del presente articolo si fa riferimento integralmente all'art. 26 [*Prestazioni minime nel centro urbano*] con le seguenti precisazioni e integrazioni:

#### - Trattamento acqua, riduzione dell'impatto edilizio, alberature

Nel caso di interventi all'interno di unità poderali, di terreni coltivati o comunque permeabili, l'area a cui riferire i conteggi per il trattamento acqua, la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature, è quella di pertinenza degli edifici, da indicare nel progetto.

La prestazione di cui all'art. 26.3 lettera b [*Alberature*] non si applica per i mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati già rurali in fabbricati di civile abitazione.

Nell'applicazione della prestazione di cui all'art. 26.4 lettera c. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità*], l'unità di intervento a cui riferire la valutazione si intende limitata all'insieme degli edifici costituenti il nucleo edilizio oggetto di intervento.

#### - Sicurezza pertinenze stradali

La sicurezza delle pertinenze stradali deve essere estesa all'intera proprietà attraverso la conoscenza del sistema idraulico interno al fine di prevenire dilavamenti di acqua sulla sede stradale, dissesti o allagamenti.

A tal fine deve essere realizzata o mantenuta in piena efficienza da parte dei frontisti la rete di regimazione delle acque. Quando non motivato dagli Enti competenti per ragioni di interesse pubblico, è vietato il tombinamento della rete scolante e gli eventuali attraversamenti non devono limitarne la sezione idraulica di deflusso.

La prestazione non si applica per i mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati già rurali in fabbricati di civile abitazione.

#### - Sicurezza idrogeologica

Nel caso di opere sugli edifici soggette a titolo abilitativo, ai fini conoscitivi in materia idrogeologica, la relazione tecnica descrittiva deve contenere l'inquadramento dell'unità di intervento nell'ambito della Tav. C.2\_C "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio" e relative "Schede dei vincoli", secondo quanto indicato all'art. 50 [*Elementi conoscitivi minimi in materia di sicurezza idrogeologica in territorio rurale*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

#### - Parcheggio di uso pubblico

Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, le dotazioni di parcheggi sono da intendersi private, integrative dei parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989. Nelle aree destinate a vivai di cui all'art. 17.3 [*Aree rurali a disciplina specifica – Aree produttive agricole consolidate*] tali parcheggi possono essere realizzati in accorpamento all'attività esistente, anche sull'area agricola di proprietà, alle seguenti condizioni di integrazione ambientale:

- utilizzo di stabilizzanti di colore chiaro;
- fascia a verde sul fronte strada pari alla fascia di rispetto stradale;
- mitigazione perimetrale con siepe e/o arbusti autoctoni.

L'inserimento dei suddetti spazi a parcheggio deve rispondere, mediante specifico progetto, a criteri di massima integrazione con il contesto.

#### - Riordino degli spazi esterni di pertinenza

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo devono prevedere la riqualificazione degli annessi (quali pergolati e casette) potendo ricorrere ad una copertura vegetale.

#### - Progetto del paesaggio

Il progetto del paesaggio deve considerare principalmente i seguenti aspetti:

- le recinzioni devono essere realizzate in rete metallica o cancellata, senza zoccoli o muretti in vista, ad eccezione delle strutture di ingresso: le recinzioni delle aree pertinenziali devono essere inoltre associate ad una siepe autoctona;
- la costituzione di viali alberati di accesso;
- la costituzione di corridoi ecologici lineari con siepi e/o vegetazione;
- la formazione di piccole aree boscate autoctone.

## Titolo VIII Incentivi e compensazioni

### Art. 28 Disciplina generale

#### 1. Obiettivi

In ragione di strategie puntuali volte al miglioramento degli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità, verificate alla scala territoriale, il RUE riconosce ad alcune situazioni l'occasione di ampliare le possibilità edilizie (incentivi) a condizione siano realizzate ulteriori prestazioni (compensazioni) che garantiscano l'invarianza complessiva del sistema di valutazione ambientale, verificata sia nella condizione base (compressa) che in quella incentivata.

Oltre al sistema degli incentivi di cui al presente Titolo, ulteriori premialità sono previste nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" al Titolo VII [Premialità] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti].

#### 2. Modalità applicative

L'accesso al sistema degli incentivi presuppone la contestualità degli interventi, da formalizzare con apposito atto -trascritto quando necessario- e idonea garanzia. La garanzia di effettiva realizzazione della prestazione e del suo mantenimento nel tempo costituisce condizione per l'ottenimento dell'incentivo.

Al fine di incentivare ulteriormente la riqualificazione degli edifici in centro storico, la contestualità degli interventi non è richiesta per l'azione puntuale di riqualificazione degli edifici in centro storico di cui all'art. 30 [Compensazioni] che può essere anticipata rispetto all'utilizzazione dell'incentivo, fatto salvo il sopravvenire di contrastanti o prevalenti nuove previsioni urbanistiche.

### Art. 29 Incentivi

Consistono in possibilità urbanistiche aggiuntive rispetto a quelle contenute negli specifici articoli.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, l'accesso agli incentivi presuppone il rispetto della prestazione di efficienza energetica di cui all'art. 26.3 lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Efficienza energetica]: nel caso di nuova costruzione o di ampliamento che costituisca autonoma unità immobiliare, in alternativa alla prestazione energetica possono essere applicate le regole di bioedilizia così come definite al Titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Articolo	Zona	Incentivo
6	Edifici e manufatti di valore con esclusione di quelli di tipo monumentale	All'interno della sagoma degli edifici esistenti, ampliamento del 20% della Sul del fabbricato, qualora non lo consentano le norme di zona.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti spontanei	La SCO massima può estendersi dal 50% al 70%.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari	La SCO massima può estendersi dal 40% al 60%.
8	Ambito produttivo specializzato	<ul style="list-style-type: none"><li>- La SCO massima può estendersi dal 70% al 75%.</li><li>- La superficie di commercio al dettaglio realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 30% della Sul virtualmente ammissibile.</li><li>- Le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese della zona sono consentite nel limite del 5% della Sul realizzata.</li></ul>
9	Ambito produttivo misto	<p>La superficie di commercio al dettaglio realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 30% della Sul virtualmente ammissibile.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La SCO massima può estendersi dal 70% al 75%.</li></ul>
10	Ambito misto di riqualificazione	<ul style="list-style-type: none"><li>- La superficie di commercio al dettaglio realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 30% della Sul virtualmente ammissibile.</li><li>- La superficie residenziale svincolata dall'attività realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 20% della Sul virtualmente ammissibile.</li></ul>
10.4	Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse	<ul style="list-style-type: none"><li>- La superficie di commercio al dettaglio realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 40% della Sul virtualmente ammissibile.</li><li>- La superficie residenziale realizzabile con la norma base può essere complessivamente incrementata fino al 50% della Sul virtualmente ammissibile.</li></ul>
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	<ul style="list-style-type: none"><li>- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m<sup>2</sup> con possibilità di realizzare sul lotto un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti.</li></ul>

		- E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m <sup>2</sup> di Sul.
11.6	Aree prevalentemente commerciali	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 20% della Sul esistente.
13	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola	La Sul residenziale può estendersi, per i primi 5 ha, a 65 m <sup>2</sup> /ha per complessivi 325 m <sup>2</sup> .
14 - 15	- Aree di valore naturale e ambientale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	- Negli edifici di valore è ammesso l'ampliamento una tantum di Sul interna fino a 50 m <sup>2</sup> .
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	- La Sul in ampliamento può estendersi fino al 30%. - Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m <sup>2</sup> di SCO per una H max di 7,50 m.
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m <sup>2</sup> .

### Art. 30 Compensazioni

Fermo restando il rispetto degli "Obiettivi di qualità" di cui al Titolo VII, finalizzati a mantenere la sostenibilità della struttura normativa di base del RUE, nel caso in cui il privato acceda agli incentivi di cui all'art. 29 è necessario assicurare compensazioni aggiuntive per gli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità garantendone la coerenza alla scala territoriale.

Il privato potrà attuare uno o più azioni fino al raggiungimento dell'incentivo di progetto.

Il progetto di compensazione dovrà essere accettato dall'Amministrazione comunale.

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza sismica	<p>Le presenti azioni puntuali possono attuarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esclusivamente in centro storico per gli edifici privati;</li> <li>- in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici.</li> </ul> <p>Obiettivo: redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 3 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul> <p>Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge.</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m<sup>2</sup> di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree in centro storico. Qualora la progettazione dell'intervento sia a carico del beneficiario dell'incentivo, il parametro scende al 55%.</li> </ul> <p>Obiettivo: sostituzione dei tetti in cemento amianto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di copertura riqualificata = 15 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>
Miglioramento degli spazi per la viabilità	<p>Obiettivo: miglioramento paesaggistico degli scenari stradali con l'acquisizione e qualificazione delle pertinenze negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione]:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di area acquisita (idoneamente sistemata) = 20 m<sup>2</sup> di Sul;</li> <li>- 100 m<sup>2</sup> di area pertinenziale privata risistemata = 3 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>
Incremento di attività in centro storico	<p>Obiettivo: favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio-Destinazioni d'uso] punti d1), e) e funzioni artigianali e laboratoriali in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso].</p> <p>I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 12 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 3 anni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di superficie riconvertita = 25 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul> <p>La presente azione non si applica per gli spazi prospicienti gli assi commerciali di cui all'art. 5.2 e corso Baccarini, via Torricelli e via Pistocchi.</p> <p>Obiettivo: favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per studi d'artista in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso].</p> <p>La possibilità di insediare un nuovo studio d'artista sarà valutata dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)".</p> <p>I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 6 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 1 anno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di superficie riconvertita = 25 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Efficienza energetica	<p>Obiettivo: redazione della diagnosi energetica, come definita dalle vigenti norme, su edifici di proprietà comunale: - 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 1 m<sup>2</sup> di Sul.</p> <p>Obiettivo: favorire con interventi puntuali (infissi, isolamenti, coperture, impianti, ecc.) la riduzione dei consumi energetici e le conseguenti emissioni di CO<sub>2</sub>. La presente azione può attuarsi: - esclusivamente in centro storico per gli edifici privati; - in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici. La differenza dei consumi energetici <i>ex-ante</i> ed <i>ex-post</i> intervento viene tradotta in kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa: - per gli edifici privati: 100 kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa = 1,5 m<sup>2</sup> di Sul fino ad un max di 30 m<sup>2</sup> di Sul; - per gli edifici di proprietà comunale: 100 kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa = 2 m<sup>2</sup> di Sul.</p>
Elevare la biodiversità	<p>Obiettivo: densificare a verde le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. 20.2 [Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] e art. 20.3 [Reti ecologiche territoriali di connessione] tanto in area pubblica che privata. - 100 m<sup>2</sup> di area boscata/arbustiva = 5 m<sup>2</sup> di Sul.</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, diversi da quelli realizzati con elementi vegetazionali di cui al punto precedente: tali interventi, redatti da professionalità o associazioni qualificate determinano, fino ad un max di 30 m<sup>2</sup> di Sul: - in aree private in centro urbano: 1 m<sup>2</sup> di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/m<sup>2</sup> delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità - in aree pubbliche su tutto il territorio: 1 m<sup>2</sup> di Sul per ogni quota di intervento pari ad almeno all'80% del valore di monetizzazione/m<sup>2</sup> delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità.</p>
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	<p>Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città; valorizzare il verde attrezzato pubblico: <i>in area pubblica:</i> - piantumazione di 1 albero in area libera/permeabile = 0,7 m<sup>2</sup> di Sul; - rimozione di ceppaia e sostituzione con 1 albero = 1 m<sup>2</sup> di Sul; - abbattimento e sostituzione di 1 albero con ripristino dell'area di impianto = 1,5 m<sup>2</sup> di Sul; - piantumazione/sostituzione/riconfigurazione della posizione di un albero con eliminazione di superficie impermeabile e/o realizzazione/riconfigurazione di aiuole = 2 m<sup>2</sup> di Sul. <i>in area privata:</i> - 1 albero = 0,2 m<sup>2</sup> di Sul.</p>

OBIETTIVO IDENTITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Riqualificazione degli edifici in centro storico	<p>Obiettivo: favorire la riqualificazione di specifiche facciate del centro storico al fine di elevare la qualità prospettica delle quinte stradali. Nelle Tavv. P.4_C "Politiche di intervento" sono individuati con apposita simbologia gli edifici oggetto di apposite Schede progetto in cui è prevista la riqualificazione delle facciate: - 100 m<sup>2</sup> di superficie di facciata riqualificata = 60 m<sup>2</sup> di Sul; - 100 m<sup>2</sup> di superficie di facciata riqualificata = 30 m<sup>2</sup> di Sul (per gli edifici individuati successivamente alla data di approvazione del RUE, con le modalità previste dall'art. 31.4 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico]).</p>
Demolizione di costruzioni incongrue in territorio rurale	<p>Obiettivo: favorire la demolizione senza ricostruzione di intere costruzioni incompatibili con il paesaggio rurale per ragioni di evidente incongruenza sia architettonica che localizzativa. Successivamente all'approvazione del RUE, con le modalità di cui all'art. 31.5 [Modalità di attuazione - Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale], può essere effettuato l'accertamento degli edifici da demolire con le seguenti compensazioni: - 100 m<sup>2</sup> di Sul demolita = 15 m<sup>2</sup> di Sul fino ad un max di 60 m<sup>2</sup> Sul.</p>
Promozione degli orti e dell'arte in città	<p>Obiettivo: favorire l'agricoltura in centro urbano con la predisposizione di orti o similari, in aree pubbliche non utilizzate o marginali, o in aree private, con impegno di mantenimento per almeno 8 anni: - 100 m<sup>2</sup> attrezzati in aree pubbliche = 8 m<sup>2</sup> di Sul;</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> attrezzati in aree private = 1,5 m<sup>2</sup> di Sul.</li> <li>- Interventi finalizzati alla migliore utilizzazione degli orti esistenti, del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree interessate dalla realizzazione della Sul incentivata = 1 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul> <p>Obiettivo: realizzazione di installazioni d'arte contemporanea valutate dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)", in aree pubbliche o aperte di uso pubblico.</p> <p>Tali interventi determinano fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m<sup>2</sup> di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/m<sup>2</sup> delle aree interessate dall'intervento artistico.</li> </ul>
--	---

## Titolo IX Attuazione e procedure

---

### Art. 31 Modalità di attuazione

#### 1. Schede progetto

Gli interventi di cui alle Schede progetto sono attuati con le modalità previste nelle schede stesse. Per l'edificabilità prevista dalle Schede progetto non trova applicazione il limite della Superficie coperta (SCO) delle singole norme di zona.

#### 2. Schema di Inquadramento Operativo (SIO)

In tutti i casi previsti dalle norme e nelle Schede progetto, può essere redatto un SIO (Schema di Inquadramento Operativo) quale strumento di gestione attuativa del RUE, con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari, da approvarsi da parte della Giunta.

Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltreché nell'individuazione di sub-aree, in indirizzo per i progetti e in un'organizzazione funzionale e normativa della zona perimetrata anche diversa da quella risultante dalla Scheda progetto, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per attrezzature e spazi collettivi abbiano equivalente consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.

Il progetto del SIO deve essere corredato dalla firma di tutti i proprietari. Nel caso in cui non vi sia la firma di alcuni proprietari, l'Amministrazione notifica ad essi il SIO, con invito a presentare memorie e documenti entro un termine non inferiore a trenta giorni; raccolti gli elementi istruttori, la Giunta delibera in merito all'approvazione del SIO. La deliberazione è notificata a tutti i proprietari. All'art. 13 della Tav. P.5, è contenuta la disciplina di dettaglio sul procedimento di approvazione del SIO.

#### 3. Cessione anticipata di aree pubbliche

Le aree destinate ad opere, attrezzature o impianti pubblici possono essere cedute al Comune anche anticipatamente rispetto al titolo abilitativo edilizio riguardante l'intera unità d'intervento: in tale caso la capacità edificatoria attribuita alle relative aree resta al proprietario 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.

#### 4. Accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico

Al fine di accedere alle possibilità previste dall'obiettivo identità dell'art. 30 [*Compensazioni*], successivamente all'approvazione del RUE, può essere effettuato l'accertamento delle facciate degli edifici all'esterno degli assi commerciali da riqualificare, previa presentazione -da parte del proprietario- di una documentata analisi storico critica contenente ogni utile elemento tipologico, filologico, storico del contesto culturale ed ambientale e di indagine comparativa con analoghe situazioni già censite dal RUE.

L'individuazione dell'immobile come edificio da riqualificare viene effettuata dall'UTC con la procedura del SIO di cui al comma 2.

#### 5. Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale

Al fine di accedere alle possibilità previste dall'obiettivo identità dell'art. 30 [*Compensazioni*], successivamente all'approvazione del RUE, può essere effettuato l'accertamento delle costruzioni incompatibili da demolire in territorio rurale previa presentazione da parte del proprietario di una documentata analisi atta a rilevare la totale estraneità tipologica al contesto culturale e ambientale, l'abbandono e la dismissione funzionale, l'incongruità dei materiali e delle finiture, l'alterazione di visuali prospettiche. L'individuazione dell'immobile come edificio incompatibile viene effettuata dall'UTC con la procedura del SIO di cui al comma 2 nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- la costruzione deve essere localizzata entro una distanza di 100 m dalla viabilità panoramica di cui all'art. 10.14 delle NdA del PSC o di 100 m dai profili e crinali di cui all'art. 22.5 delle presenti norme;
- la costruzione, fuori dal caso precedente, deve essere isolata e direttamente in vista dalla viabilità pubblica.

#### 6. Perequazione territoriale

Mediante Accordo Territoriale fra più Comuni dell'Unione della Romagna Faentina è consentito, nel rispetto delle norme di zona del RUE, il trasferimento da un Comune all'altro delle possibilità edificatorie, servizi, prestazioni e compensazioni.

### Art. 32 Norme finali e transitorie

#### 1. Esistenza delle costruzioni

L'esistenza delle costruzioni e delle funzioni alle date previste nelle presenti norme 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 tanto le costruzioni oggetto di titolo abilitativo edilizio ed ultimate entro tale data (l'ultimazione deve risultare dai medesimi atti sopra citati) quanto le costruzioni oggetto di domanda di sanatoria presentate entro tale data sempreché poi il titolo sia conseguito. In difetto della documentazione o dei titoli di cui sopra le costruzioni si considerano, agli effetti del presente articolo, come non esistenti. L'esistenza delle destinazioni d'uso alle date previste nelle presenti norme può risultare anche da licenza d'uso o altri atti dell'Amministrazione comunale.

Qualora non diversamente specificato dalle norme, l'esistenza degli edifici e relative superfici, nonché delle funzioni, deve essere verificata alla data di adozione del RUE.

Gli edifici visibili nelle tavole grafiche possono essere non correttamente rispondenti alla situazione reale: in questi casi si tiene conto della situazione di fatto esistente, per la quale dovranno comunque sussistere le condizioni di regolarità edilizia.

Nel caso di fienili in territorio rurale acquistati dopo la data di approvazione del PRG 96 (29.04.1998) ed entro il 31.12.2011 è possibile presentare con completezza - entro un anno dalla data di approvazione del RUE - il progetto di interventi in base alle NdA del PRG 96, con il limite di una unica unità abitativa, a condizione che i relativi lavori siano iniziati nei termini stabiliti dal titolo abilitativo.

## **2. Facoltà di deroga**

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe nei termini di legge.

## **3. Distributori di carburanti**

Fermo restando quanto previsto per legge in materia, i distributori di carburante devono attenersi alle seguenti disposizioni:

- L'area di pertinenza degli impianti di distribuzione nuovi o di quelli trasformati può essere coperta da tettoie, chioschi, manufatti per un massimo del 50%; la rimanente area dovrà essere sistemata prevedendo una fascia perimetrale a verde con alberi di alto fusto larga mediamente almeno 2 m, interna all'area stessa; nelle unità d'intervento di superficie superiore a 3.000 m<sup>2</sup>, la fascia verde alberata perimetrale dovrà essere incrementata di una quota pari ad almeno il 50% della superficie eccedente tale dimensione.
- I confini degli impianti potranno essere delimitati da siepe ed eventuale rete metallica 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.

## **4. Impianti pubblicitari**

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 67 [Totem pubblicitari] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, nelle seguenti zone:

- aree di valore naturale e ambientale di cui all'art. 14;
- ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di cui all'art. 15;
- lungo la viabilità storica di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: storia e archeologia" ed entro una fascia di 50 m dal Canale Naviglio Zanelli;
- entro le visuali dei punti panoramici di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: natura e paesaggio" (Torre di Oriolo e Olmatello) con la sola eccezione della segnaletica pubblica.

## **5. Ambiti sottoposti a POC**

Gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC.

In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG 96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità].

Gli ambiti di nuova previsione di cui all'art. 5.3 delle NdA del PSC, riportati dal RUE, sono soggetti a POC.

Fino all'adozione del POC, che potrà diversamente disciplinare, per gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza, valgono le norme di zona del RUE, in coerenza con quanto previsto dall'art. 3.1 del PSC.

Nelle aree di pertinenza potranno essere localizzate le possibilità edificatorie ammesse dal RUE.

Il POC terrà conto di quanto edificato.

## **6. Provvedimenti riguardanti aree o immobili di proprietà comunale**

Sono fatte salve, anche in eccedenza alle possibilità edificatorie previste dalle norme di zona, 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 31.12.1995, nonché gli effetti dei provvedimenti in materia urbanistico-edilizia relativi ad aree pubbliche, adottati o approvati prima della data di approvazione del RUE.

## **7. Norma transitoria**

Successivamente all'adozione del RUE, continua ad applicarsi la disciplina del PRG 96 per tutti gli interventi edilizi diretti per i quali sia stata presentata con completezza -prima della data di adozione- la richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA. Il PRG 96 si applica anche alle varianti e alle proroghe dei suddetti titoli edilizi; dopo l'approvazione del RUE, sono sempre ammesse le varianti ai suddetti titoli che comportino l'adeguamento dell'intero intervento alle norme del RUE.

Resta fermo quanto disciplinato all'art. 11.3 [Aree urbane a specifica disciplina - Aree oggetto di strumenti attuativi].

La disciplina del PRG 96, nei casi previsti dal RUE, si applica sulla base dell'atto dell'Unione della Romagna Faentina n. 22 del 15.05.2014 ed eventuali successive modifiche.

**8. Disposizioni per raccordare le definizioni dei parametri del RUE con le definizioni tecniche uniformi regionali (DTU) ai fini dell'invarianza delle capacità edificatorie -anche dopo l'approvazione- del RUE adottato**

- Per Sul si intende la ST (comprese le tettoie) ad esclusione di piani interrati, balconi, terrazze scoperte, spazi con altezza inferiore a 1,80 m, volumi o vani tecnici, scale di sicurezza esterne, pensiline.
- Per Su si intende la SU di cui alle DTU potendo aggiungere le superfici di logge, balconi e scale interne.
- Ai volumi realizzabili in applicazione del RUE, da intendersi come volumi totali (VT), possono sempre aggiungersi quelli determinati da eventuali parti interrate; tali parti dovranno essere escluse nel computo dei volumi esistenti.
- Per quanto riguarda l'applicazione delle definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel PRG '96, laddove richiamate nel RUE vigente, occorre continuare a tenere conto, oltre ai parametri correttivi sopra riportati, anche di quelli indicati nell'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014, con la precisazione che:
  - con riferimento ai parametri correttivi della Sul, il punto b) "i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o S3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio" deve intendersi ora riferito al comma 2 "locali per attività secondarie o per servizi" dell'art. 72 [Classificazione dei locali] della Tav. P.5 del RUE.